

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“

Stadt Wedel

Begründung

Vorhabenbezogener Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN	2
1.1	Art des Verfahrens.....	2
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen.....	2
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
3	ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND	7
4	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN	8
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....	8
4.2	Regionalplan – Planungsraum I 1998	9
4.3	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Wedel	9
4.4	Bestehende Bebauungspläne	11
5	LANDSCHAFTSPLANERISCHE LEISTUNGEN	12
5.1	Rechtlicher Hintergrund.....	12
5.2	Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	12
5.2.1	Schutzgebiete und –objekte	12
5.2.2	Schutzgut Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt.....	12
5.2.3	Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild	17
5.3	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	19
5.4	Eingriffsregelung	20
6	INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER FERSTSETZUNGEN	21
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.2.1	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	22
6.2.2	Geschossigkeit / Gebäudehöhen	29
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	30
6.4	Verkehrliche Erschließung	31
6.4.1	Ruhender Verkehr / Tiefgarage.....	32
6.4.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	33
6.4.3	Geh- und Leitungsrecht.....	33
6.5	Technischer Umweltschutz	34
6.5.1	Schallschutz	34
6.5.2	Luftschadstoffe	38
6.5.3	Verschattung	38
6.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege	40
6.6.1	Tiefgaragenbegrünung	40
6.6.2	Dachbegrünung.....	41
6.6.3	Grundstücksbegrünung	41
6.6.1	Artenschutz.....	42
6.7	Altlasten und Kampfmittel	43
6.8	Ver- und Entsorgung	45
7	HINWEISE	48
8	WESENTLICHE INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGS	48
9	ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE	49
10	KOSTENANGABEN	49

1 GRUNDLAGEN

1.1 Art des Verfahrens

Der Rat der Stadt Wedel hat in der Sitzung am 06.12.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Wedel liegt und es sich um eine innerstädtische Konversionsfläche handelt. Darüber hinaus dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“ der Nachverdichtung und Wiedernutzung innerstädtisch, sehr gut erschlossener Flächen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen. Weiterhin werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“ weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt und keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt. Weiterhin liegen keine Hinweise vor, dass es durch den Bebauungsplan zu Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter kommen wird.

Außerdem dürfen Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Auch dieses Kriterium ist im vorliegenden Fall erfüllt, da ein bereits vollkommen erschlossenes, in den vergangenen Jahren gewerblich genutztes Gebiet und unmittelbar an Wohnnutzungen angrenzende Bereiche einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden soll. Beim Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund wird auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dieses Kriterium ist im vorliegenden Fall erfüllt, da bereits bestehende Wohnnutzungen in Richtung Osten erweitert werden sollen, wodurch die Änderung des Flächennutzungsplanes in Form einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachvollzogen wird.

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine Vermessung im Maßstab 1 : 500 vom „Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Christine Holst“ mit Stand vom 4. Dezember 2020.

Mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ wurde das „Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH“, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Mit der Bearbeitung der landschaftsplanerischen Leistungen (Kapitel 6) wurde die „Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH“ beauftragt.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ wurden folgende Unterlagen herangezogen:

Grundlagen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein
- Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel
- Der Landschaftsplan der Stadt Wedel
- Das städtebauliche Konzept des Büros „siebrechtmünzesheimerarchitekten gmbh“ (Stand: 16.07.2020)
- Das freiraumplanerische Konzept des Büros „MSB Landschaftsarchitekten“ (Stand: 16.06.2020)

Fachgutachten:

- Verkehrstechnische Stellungnahme | ARGUS PartmbB (Stand: 10.03.2020)
- Schalltechnische Untersuchung | LÄRMKONTOR GmbH (Stand: 08.10.2020)
- Wasserwirtschaftliches Konzept | Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff GmbH (Stand: 11.11.2020)
- Boden- und Altlastenuntersuchung:
- Historische Erkundung und Konzept für die Orientierende Untersuchung (OU) | Büro für Geologie und Umwelt, Ingenieurgesellschaft Kruse & Co. mbH (Stand 31.07.2019)
- Orientierende Untersuchung | Büro für Geologie und Umwelt, Ingenieurgesellschaft Kruse & Co. mbH (Stand 11.10.2019)
- Bodenschutzrechtliche Bewertungen für die Grundstücke Rissener Straße 99 und 101 | Fachdienst Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (Stand 17.12.2019)
- Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung | Dipl.-Biol. Karsten Lutz (Stand: 23.06.2020)
- Verschattungsgutachten | Evers & Küssner Stadtplaner PartGmbH (Stand: 09.07.2020)
- Baumgutachterliche Stellungnahme (Stand: 22.07.2020) sowie Nachtrag zur baumgutachterlichen Stellungnahme zum Baumbestand im Nahbereich der geplanten Neubebauung (außerhalb des Geltungsbereichs) | Baumpflege Uwe Thomsen e.K. (Stand: 09.11.2020)

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Stadt Wedel besteht ein dringender Wohnraumbedarf. Die Nachfrage nach bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnungen, die das Angebot insbesondere im Mietwohnungssegment zunehmend übersteigt, drückt sich in einem angespannten Wohnungsmarkt und hohen Mietpreisen aus. Mit dem operativen Ziel der Stadt Wedel, neue Wohngebiete als auch stadträumlich verträgliche Nachverdichtungen auszuweisen, wird dem Wohnungsneubau daher eine hohe Priorität eingeräumt.

Das Wohnraumkonzept der Stadt Wedel (2016) empfiehlt vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ebenfalls den Neubau von Wohnungen und schätzt den Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment bis zum Jahr 2020 auf 600 Wohnungen und zwischen den Jahren 2020 und 2030 auf 500 weitere Wohnungen. Um die kurz- und mittelfristige Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen, plant die Stadt Wedel daher bis 2027 rund 1.000 Wohneinheiten zu errichten, von denen ca. 75 % im Geschosswohnungsbau realisiert werden sollen.

In diesem Zusammenhang soll gemäß Ratsbeschluss vom November 2014 bei Wohnbauprojekten mit mehr als 1.500 m² netto Wohnfläche ein Anteil von 30 % als öffentlich geförderter Wohnraum für die Bevölkerung der Stadt Wedel umgesetzt werden. Den strategischen Zielen der Stadt Wedel, die Bedürfnisse aller Einkommensgruppen in der städtischen Wohnungspolitik zu berücksichtigen, wird damit Rechnung getragen. Neben preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte werden gemäß Wohnraumkonzept jedoch auch kleine und barrierearme Wohnungen sowie großer und familiengerechter Wohnraum benötigt.

Vor diesem Anlass soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ den Zielen der Stadt Wedel hinsichtlich der dringenden Schaffung von Wohnraum gefolgt werden. Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage im nordöstlichen Bereich des Siedlungszusammenhangs der Stadt Wedel und stellt eine Nachverdichtung und Konversion ehemaliger Gewerbeflächen zugunsten einer Wohnbauentwicklung dar.

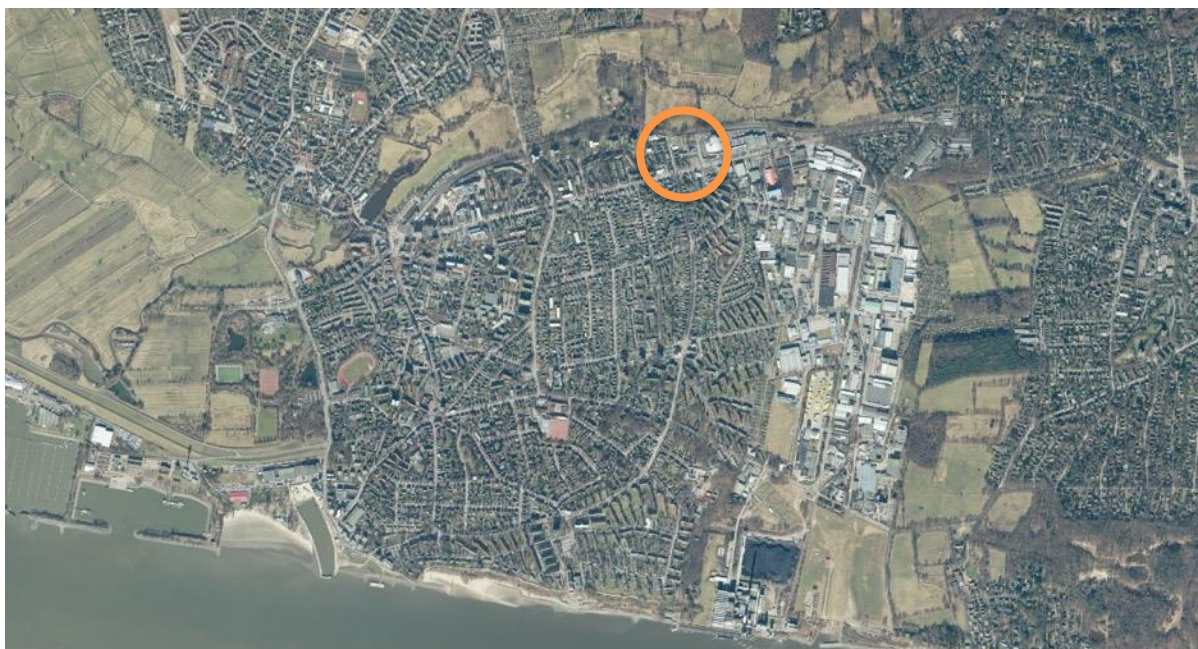


Abb. 1: Luftbild, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Die Bonava Wohnbau GmbH beabsichtigt überwiegend neue Wohnnutzungen zu errichten, die durch eine KiTa ergänzt werden.

Das Baukonzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde von *siebrecht-münzesheimerarchitekten gmbh* erarbeitet und sieht die Bebauung des Plangebiets mit insgesamt fünf Häusern (Haus 01 – Haus 05, vgl. Abb. 2: Baukonzept) in drei Baukörpern vor, die eine Höhe zwischen drei und fünf Vollgeschossen aufweisen.

Parallel zur „Risserer Straße“ sowie im Einmündungsbereich der Zufahrt zum Einkaufszentrum soll ein L-förmiges Gebäude errichtet werden, welches den Straßenraum fasst und eine klare Raumkante sowie einen prägnanten Quartiersauftakt bildet. Gleichzeitig fungiert dieser Gebäuderiegel als Lärmschutz gegenüber dem östlich gelegenen Einkaufszentrum, dessen Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen, und gegenüber der Bundesstraße 431.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zwei weitere Gebäudekörper geplant. Das nordöstlich gelegene und in Ost-West-Richtung ausgebildete Gebäude stellt einen Abschluss in Richtung Norden dar. Eine ähnliche Funktion übernimmt der westliche Gebäudekörper, welcher als Übergang des Plangebiets zu den angrenzenden Wohnnutzungen vermittelt. Insgesamt bilden sämtliche Baukörper mehrere innergebietliche kleine Plätze aus, die als private Gärten oder Spielflächen gestaltet und genutzt werden können. Der ruhende Verkehr ist zur Aufwertung der Aufenthalts- und der Wohnqualität vollständig unterirdisch angeordnet.



Abb. 2: Baukonzept, Quelle: siebrecht-münzesheimerarchitekten gmbh (Stand: 16.07.2020)

Insgesamt generiert das Bebauungskonzept 123 Wohneinheiten auf rund 11.600 m² Bruttogeschossfläche. Davon werden 30 % der Nettowohnfläche (das entspricht 35 Wohneinheiten) als sozialer Wohnungsbau errichtet.

Außerdem ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Außenspielfläche für etwa 60 Kinder im Erdgeschoss des südlichen L-förmigen Gebäudes auf einer Nettofläche von etwa 600 m² vorgesehen. Angestrebt wird eine Aufteilung in zwei Elementargruppen je 20 Kinder sowie zwei Krippengruppen je zehn Kinder.

Das bestehende Planrecht, Bebauungsplan Nr. 55 aus dem Jahr 1985, lässt die Umsetzung des vorliegenden Konzepts der Bonava Wohnbau GmbH nicht zu. Vor allem die bestehenden Baugrenzen sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sind mit dem geplanten Bauvorhaben unvereinbar. Daher soll das Bauvorhaben mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB planungsrechtlich ermöglicht werden.

3 ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND



Abb. 3: Luftbild, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Der rund 0,57 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen der Stadt Wedel nahe der Grenze zu Hamburg im Süden der „Wedeler Au“. Die Wedeler Innenstadt ist knapp 1,2 km entfernt. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Bundesstraße B 431 und ist damit direkt an das überregionale Straßennetz angebunden. Insgesamt weist das Plangebiet damit eine verkehrsgünstige Lage auf. Nördlich des Plangebiets verläuft die S-Bahnstrecke zwischen Hamburg und Wedel. Die S-Bahnhaltestelle Wedel ist etwa zwei Fahrminuten bzw. 15 Gehminuten entfernt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Rissener Straße (Ost)“ sowie „Wedel, Croningstraße“ befinden sich in einer Entfernung von etwa 5 Gehminuten.

Derzeit wird das Gelände ausgehend von der Rissener Straße über die östlich gelegene Erschließungsstraße eines angrenzenden Einkaufszentrums erschlossen, die einen öffentlichen Abschnitt im Südosten sowie privaten Abschnitt im Nordosten aufweist. Im Zuge der geplanten Neubebauung soll die Erschließung über den öffentlichen Abschnitt im Südosten der o.g. Erschließungsstraße erfolgen. Baum- und Gehölzbestände befinden sich vereinzelt im Plangebiet.

Vormals durch eine Tankstelle und einen Gewerbebetrieb für Molkereiprodukte genutzt, fielen die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs in den vergangenen Jahren brach. Momentan ist das Flurstück Nr. 29/4 durch eine Brache und hierdurch hervorgerufene städtebauliche Funktionsverluste geprägt. Die vormals auf diesem Flurstück vorhandene Tankstelle ist bereits zurückgebaut, umfangreiche Bodensanierungen wurden bereits durchgeführt. Das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 29/10 ist hingegen noch bebaut, hier war ein Gewerbebetrieb für Molkereiprodukte ansässig. Der Gebäudebestand ist jedoch seit Jahren ungenutzt, ist marode und soll auf gutachterliche Empfehlung zeitnah fachgerecht zurückgebaut und entsorgt werden.

Das Plangebiet grenzt im Norden an eine nicht bebaute, dicht bewachsene Ruderalfläche, an die im Norden die S-Bahnstrecke zwischen Hamburg und Wedel angrenzt.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich die gewerblich genutzte Bebauung des Einkaufszentrums. Im Süden grenzt die Bundesstraße 431 (Rissener Straße) sowie daran südlich anschließend Wohnbebauung in überwiegend Mehrfamilienhausbebauung sowie südöstlich gewerbliche Nutzungen. Im Westen grenzt kleinteilige Wohnbebauung sowie im Nordwesten ein Gewerbebetrieb an.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55a umfasst die Flurstücke Nr. 29/10 und Nr. 29/4 (Gemarkung Schulau Spitzerdorf, Flur 10).

4 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung hinsichtlich der Ziele der Raumordnung unterliegen nicht der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemeindlichen Abwägung, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Stadt Wedel liegt gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 im „Verdichtungsraum Hamburg“ und wird als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ dargestellt. Gemäß dem Textteil zum Landesentwicklungsplan handelt es sich bei der Stadt Wedel um ein „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“. Im unmittelbaren Umfeld der Stadt Wedel ist in Richtung Südosten ein Großkraftwerk gekennzeichnet. Das Stadtgebiet Wedels quert eine Bundesstraße von Osten nach Nordwesten. Außerdem berücksichtigt der Landesentwicklungsplan eine potenzielle Bundesstraße, die als Umgehungsstraße fungieren könnte. Weitere zeichnerische Darstellungen oder schriftliche Ausführungen für die Stadt Wedel selber enthält der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 nicht.

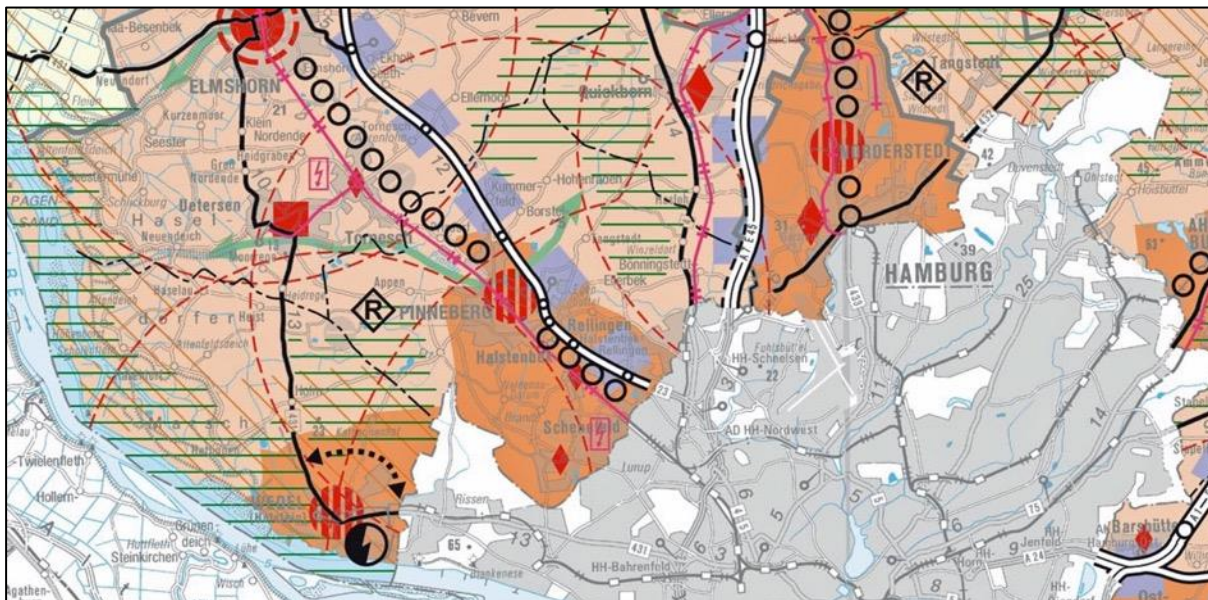


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

4.2 Regionalplan – Planungsraum I 1998

Die Stadt Wedel liegt gemäß des Regionalplans – Planungsraum I aus dem Jahr 1998 innerhalb einer „Abgrenzung der Siedlungsachsen und besonderen Siedlungsräume“ im Verdichtungsraum und ist als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ dargestellt. Im nördlichen Stadtgebiet quert eine Bundesstraße aus Richtung Osten nach Nordwesten die Stadt Wedel. Darüber hinaus führt eine elektrifizierte Bahnstrecke ins Stadtgebiet hinein. Die Wedeler Au ist als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems)“ dargestellt. Wedel verfügt, neben einem Großkraftwerk, über einen „regional bedeutsamen, größeren Sportboothafen“.

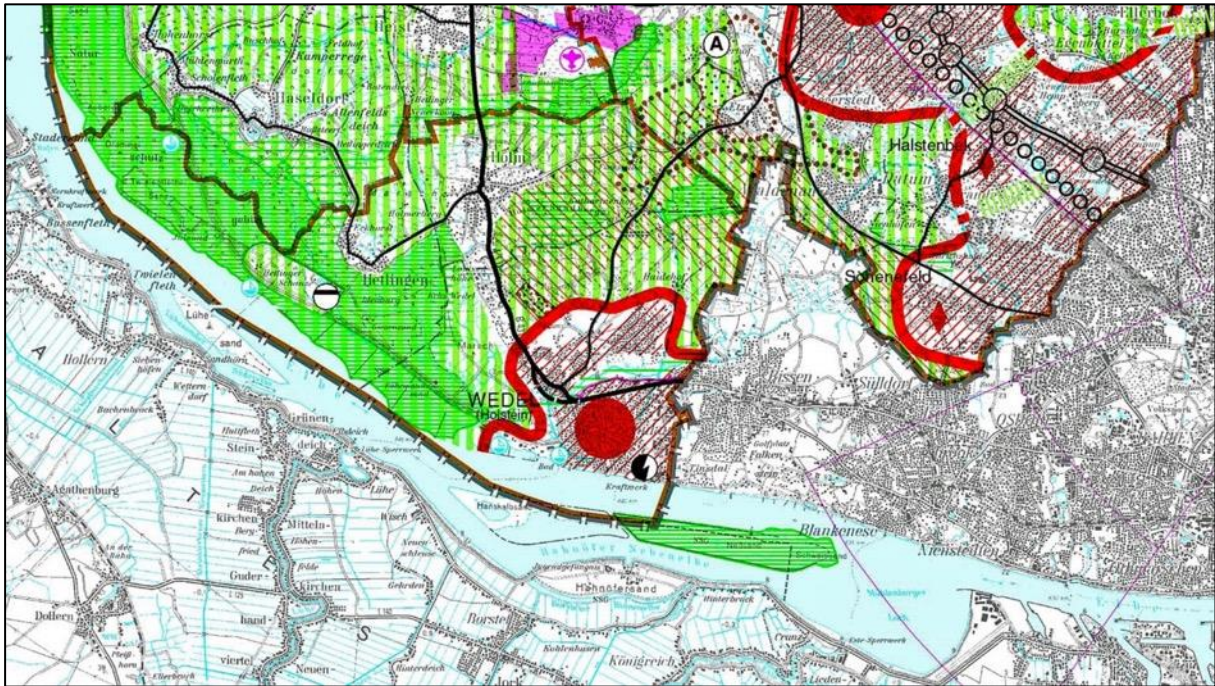


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan – Planungsraum I 1998

4.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Wedel

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wedel aus dem Jahr 2010 stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ als „Gemischte Bauflächen“ dar. Nördlich grenzen eine „Bahnanlage“, östlich „Sonderbauflächen“, südlich Verkehrsflächen und westlich ebenfalls gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich an. Weiter westlich sowie südlich sind „Wohnbauflächen“ dargestellt.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel

Der im Jahr 2010 wirksam gewordene Landschaftsplan der Stadt Wedel besteht aus einem Bestandsplan sowie einem Entwicklungsplan. Der Bestandsplan stellt den südlichen Bereich des Plangebiets als „Mischgebietsfläche“ und den nördlichen Bereich als „Gewerbe- und Industriegebietsfläche“ dar. Die Darstellung des Entwicklungsplanes zeigt, dass die gewerbliche Nutzung im Plangebiet als auch auf angrenzenden Grundstücken zugunsten einer Mischgebietsnutzung entfallen soll.



Abb. 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wedel, Bestands- und Entwicklungsplan

Das eingangs erläuterte Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55a „Aukamp Ost“ entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes. Diese werden wie nachfolgend dargestellt zugunsten einer Wohnbaufläche im Wege einer Berichtigung angepasst:



Abb. 8: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“



Abb. 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wedel, 8. Teilfortschreibung durch Berichtigung aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ existiert der Bebauungsplan Nr. 55, der für den östlichen Teilbereich ein Mischgebiet, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, die offene Bauweise sowie maximal ein bzw. drei Vollgeschosse festsetzt. Für den westlichen Teilbereich des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ gilt der Bebauungsplan Nr. 55a in seiner 1. vereinfachten Änderung. Dieser setzt ebenfalls ein Mischgebiet, eine GFZ von 0,8, die offene Bauweise sowie maximal ein bzw. drei Vollgeschosse fest.

5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE LEISTUNGEN

5.1 Rechtlicher Hintergrund

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, so dass auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. Abs. 8 BauGB sind 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.

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

5.2 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

5.2.1 Schutzgebiete und –objekte

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, Naturschutzgebiet oder Landschaftsschutzgebiet (LSG).

Das nächste LSG liegt nördlich des Plangebiets im Tal der Wedeler Au. Hier liegt eine Teilfläche des LSG „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ (LSG Nr. 6 des Kreises Pinneberg, Verordnung v. 20.12.2002).

Hier im Tal der Wedeler Au liegt auch ein Natura 2000-Gebiet: das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 2323- 392 Schleswig-Holsteinisches Elbästuar. Es handelt sich hier um das Teilgebiet „Wedeler Au oberhalb der Mühlenstraße“. Übergreifende Ziele für das Teilgebiet sind die Erhaltung der Durchgängigkeit der Wedeler Au und des vorhandenen Biotopkomplexes. Die südliche Grenze des FFH-Gebiets liegt in einer Entfernung von rd. 150 m von der nördlichen Plangebietsgrenze. Dazwischen verlaufen quer die Bahnlinie und ein Wanderweg, jeweils von Baumreihen und Gehölzbeständen begleitet.

Aufgrund der Lage und der Art des Vorhabens können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und die Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

Besonders geschützte Biotope (§21 LNatSchG) sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

5.2.2 Schutzgut Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt

Biototypen

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 Biototypen erfolgte im September und Oktober 2019 jeweils eine Geländebegehung. Die nachfolgende Abbildung und die Tabelle geben einen Überblick über die innerhalb des Plangebiets und z.T. in angrenzenden Flächen vorkommenden Biototypen.

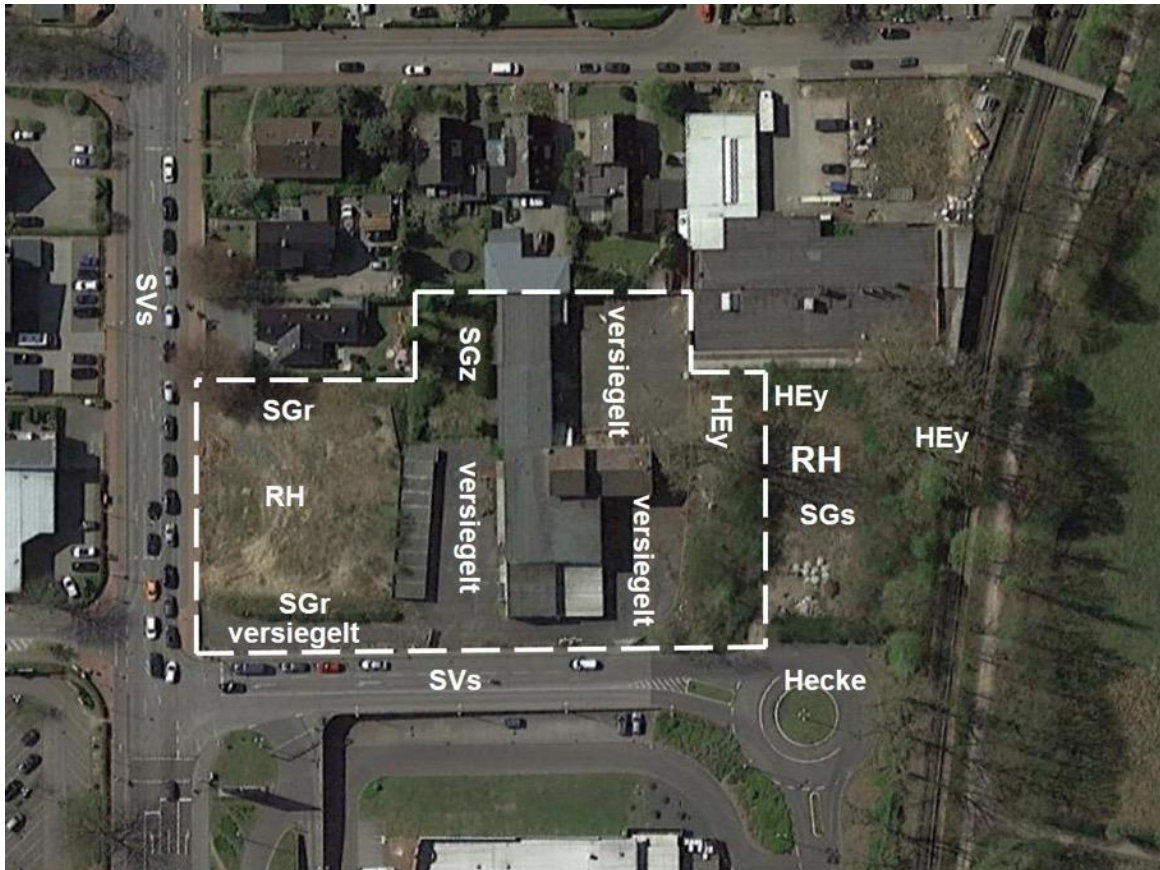


Abb. 10: Biotoptypen im Plangebiet, Quelle: Google Earth Pro © 2020 Google, © 2020 GeoBasis DE/BKG

Biotoptypen im Plangebiet und in angrenzenden Flächen

Biotoptyp / Lage	Beschreibung
Ruderalflur (RH)	
Aufschüttungsfläche (ehem. Tankstelle) an der Rissener Straße	Pioniervegetation auf sandigem Substrat Gräser und stellenweise Huflattich (<i>Tussilago farfara</i>) Entwicklung zu Rasenfläche erkennbar
Nördlich an das Plangebiet grenzend	Brachfläche mit artenarmer Gräser- und Staudenflur Stauden überwiegend Beifuß (<i>Artemisia vulgaris</i>) Verschiedene Ablagerungen (u.a. Bauschutt, Reifen)
Sonstiges heimisches Laubgehölz (HEy) Baumgruppe (Ø = Stammdurchmesser)	
Nördlich an das Plangebiet grenzend	Zitterpappeln (<i>Populus tremula</i>); (Ø rd. 30 - 130 cm)
Südlich der Bahnlinie, an die Brachfläche grenzend	Zitterpappeln (<i>Populus tremula</i>); (Ø rd. 40 - 50 cm)
Rasenfläche, arten- und strukturarm (SGr)	
Böschungen der Aufschüttungsfläche. An der Westseite Streifen bis Nachbargrundstück angrenzend	Regelmäßig gemähte Rasenfläche.
Hausgarten, strukturarm (SGz)	
An der Westgrenze des Plangebiets, südlich Gebäudetrakt	Brach fallende Gartenfläche, überwiegend Rasenfläche, auch Ziersträucher und eine Reihe Fichten.
Gartenhecke	
Im Südwesten an Plangebiet grenzend	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Nordöstlich des Plangebiets	Ligusterhecke an der Brachfläche
Urbanes Gehölz (SGg)	
Nordöstlich des Plangebiets, die Ruderalfläche/ Brachfläche einrahmend	Sträucher und Bäume (Ø kleiner 20 cm) überwiegend mit heimischen Arten: Weiden (<i>Salix spec.</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>), Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>), Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>), Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>). Im Unterwuchs: Brombeere (<i>Rubus fruticosus agg.</i>)
Verkehrsfläche (SVs)	

Biotoptyp / Lage	Beschreibung
Rissener Straße Zufahrt Supermarkt	Straßenflächen, voll versiegelt

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

Bestand und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum

Biotoptyp	Schutzstatus	Ökologische Bedeutung/ Empfindlichkeit*
Ruderalflur (RH)	/	allgemein bis gering
Sonstiges heimisches Laubgehölz (HEy)	/	allgemein
Rasenfläche, arten- und strukturarm (SGr)	/	gering
Hausgarten, strukturarm (SGz)	/	gering
Gartenhecke	/	allgemein
Urbanes Gehölz (SGg)	/	allgemein
Verkehrsfläche (SVs)	/	gering

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

Tiere: Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung

Durch die Umsetzung des Vorhabens können Lebensräume und Habitate beeinträchtigt werden. Eventuell können davon Arten, die gem. § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Für das Plangebiet und seine Umgebung ist unter dem Aspekt des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG eine Potenzialabschätzung für relevante Tier-Artengruppen durchzuführen. Dabei ist zu klären, ob gefährdete Arten oder artenschutzrechtlich bedeutende Artengruppen von der Umsetzung der Planung betroffen sein können.

Die Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung wurde durch einen Biologen vorgenommen (Dipl.-Biol. K. Lutz, Stand: 23.06.2020). Das Untersuchungsgebiet beinhaltet das Plangebiet und die nördlich angrenzenden Flächen (Ruderalfläche und Baumbestand) bis zur Bahnlinie. Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

- Planungsrelevante Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten, die im Untersuchungsgebiet überhaupt vorkommen können. Potenzial besteht hier für Brutvogelarten und für Fledermausarten.
- Unter den potenziell vorhandenen **Brutvogelarten** gibt es keine Gebäudebrüter, an den Gebäuden im Plangebiet wurden keine Hinweise gefunden.

- Im Untersuchungsgebiet können **Gehölzbrüter** vorkommen wie Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Kohlmeise (*Parus major*), Misteldrossel (*Turdus viscivorus*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).
- Die Gehölzbereiche im Untersuchungsgebiet sind mit rd. 2000 m² zu klein, um als zusammenhängendes Vogelrevier geeignet zu sein. Die vorkommenden Brutvögel müssen daher auch Flächen außerhalb des Plan- und des Untersuchungsgebiets mitnutzen.
- Als bedeutender Lebensraum kommt für alle potenziell vorkommenden Vogelarten nur das Areal nördlich des Plangebiets mit der Ruderalfläche und den Baum- und Gebüschbeständen in Frage. Der Gebäudekomplex ist ohne Bedeutung und die junge Ruderalfläche an der Rissener Straße ist zu klein, um Bedeutung für spezielle Arten der offenen Flächen haben zu können. Als Nahrungsraum für Gehölzvögel ist sie ebenfalls ohne besondere Bedeutung.
- Die Verbotsbestände 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 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
- Im Raum Wedel kommen alle in Schleswig-Holstein vorhandenen **Fledermausarten** vor. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt.
- Das Untersuchungsgebiet wurde nach möglichen Sommer- oder Winterquartieren für Fledermäuse abgesucht und hinsichtlich der Eignung als Jagdrevier für diese Artengruppe eingeschätzt.
- Bei einer Begehung der Gebäude wurden keine Fledermausspuren oder Hinweise auf bestehende **Quartiere** gefunden. Die z.T. beschädigten Gebäude bieten in ihren (schadhaften) Dachabdeckungen, im Dachstuhl des Satteldaches und an weiteren Stellen jedoch so zahlreiche Spalten und Nischen, dass ein mittleres Potenzial für Fledermausquartiere besteht. Dies betrifft den Gebäudekomplex im Plangebiet, außer den Fertigbau-Garagen und dem an der nördlichen Plangebietsgrenze liegenden Bürogebäude.
- Die Bäume des Untersuchungsgebiets wurden alle untersucht und auf potenzielle Fledermaushöhlen überprüft. Es wurden keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen gefunden. Die großen Pappeln nördlich des Plangebiets sind so groß und strukturreich, dass sie nicht vollständig eingesehen werden konnten. Hier sind in unentdeckten Nischen Tagesverstecke und kleine Quartiere, z.B. Balzquartiere, im Kronenbereich möglich. Den Pappeln wird ein mittleres Potenzial für Fledermausquartiere zugeordnet.

- Teilbereiche des Untersuchungsgebiets sind unterschiedlich bedeutend als **Jagdgebiet** für Fledermäuse: Das Plangebiet mit der jungen, vegetationsarmen Ruderalfläche und dem Gebäudekomplex ist als Nahrungsgebiet ohne potenzielle Bedeutung. Die Fläche nördlich des Plangebiets mit ihren Laubholzbeständen hat mittlere potenzielle Bedeutung als Nahrungsgebiet. Aufgrund ihrer geringen Größe ist jedoch ihre Nahrungsgebietsfunktion im Zusammenhang der gesamten Landschaft von geringer Bedeutung.
- Mit der Umsetzung des Vorhabens verlieren Fledermäuse eventuell Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die ökologischen Funktionen können durch Ausgleichsmaßnahmen, nämlich die Bereitstellung künstlicher Fledermausquartiere, erhalten bleiben
- Damit keine Konflikte mit den Verboten des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) auftreten, ist der Abriss der Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial auf die Zeit des Hochwinters (Dezember-Januar) zu beschränken. Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden kurz vor Abriss ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Mit dem Abriss der Gebäude gehen potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen verloren. Mit einem Ersatzangebot von künstlichen Fledermausquartieren (1 Fledermausgroßraumhöhle bzw. 3 Fledermaushöhlen je Abrisshaus) in benachbarten Bäumen oder an benachbarten oder den neuen Gebäuden kann die ökologische Funktion erhalten bleiben.

Fazit: Dem **Schutzgut Arten und Lebensräume** insgesamt ist im Plangebiet, eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Planung zuzuordnen. Die **Fauna** als Teil des Schutzgutes Arten und Lebensräume besitzt eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen im betrachteten Bereich.

5.2.3 Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild

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

Schutzgut Boden	
Bestand	<p>Durch die bisherige Nutzung und Bebauung ist der Boden im Plangebiet stark anthropogen überprägt.</p> <p>Die Sondierbohrungen einer orientierenden Baugrunduntersuchung (ABBRUCH-CONSULTING-KONTOR GMBH, 04. JAN. 2018, ORIENTIERENDE BAUGRUND-UNTERSUCHUNGEN UND GRÜNDUNGSTECHNISCHE STELLUNGNAHME) haben eine relativ einheitliche Schichtabfolge erschlossen:</p> <p>Auf eine anthropogene Auffüllung (inhomogen zusammengesetzt aus mineralischem Boden, stellenweise schwach humos mit unterschiedlichen Massenanteilen von Beton- und Ziegelresten durchsetzt) folgt Mittelsand (mit feinsandigen, grobsandigen und kiesigen Beimengungen, z.T. schwach schluffig und zum Liegenden hin mit Geschiebelehmstreifen) und Geschiebelehm über Geschiebemergel.</p>

	Nach der Geologischen Karte von Schleswig-Holstein (M 1: 250.000, MELUR SH) sind die Sande und Geschiebelehme bzw. -mergel stratigraphisch als glazifluviale und glazigene Ablagerungen der Saale-Kaltzeit einzustufen.
Vorbelastung	<p>Etwa 65 % des Plangebiets sind bereits versiegelt.</p> <p>Eine orientierende Untersuchung gemäß BBodSchG/ BBodSchV (BÜRO FÜR GEOLOGIE UND UMWELT, 26.11.2019, ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG) hat ergeben, dass sich in Teilbereichen des Plangebiets Schadstoffe im Boden und im Sickerwasser befinden.</p> <p>Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse wird das Grundstück Rissener Straße 99 weiterhin als K Fall (altlastverdächtige Fläche - Altstandort) im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Pinneberg geführt.</p> <p>Das Grundstück Rissener Straße 101 wird aufgrund der vorliegenden Ergebnisse als P2 (K) Fall (altlastverdächtige Fläche – Altstandort) im Boden- und Altlastenkataster geführt.</p>
Bewertung/ Empfindlichkeit	<p>In Hinblick auf die anthropogene Überprägung und die Vorbelastung durch Vornutzungen:</p> <p>Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit</p>

Schutzgut Wasser	
Bestand	<p>Grundwasser:</p> <p>Für die Erkundung des oberflächennahen Baugrundes im Plangebiet wurden im November 2017 neun Sondierbohrungen bis in Tiefen zwischen 9,00 m und 11,40 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Während der Sondierarbeiten wurden geringe Stauwassermengen in den Sandschichten oberhalb von bindigen Schichten (Geschiebelehm/ -mergel) festgestellt. Nach Bohrende war in den offenen Bohrlöchern kein Grundwasserstand messbar (ABBRUCH-CONSULTING-KONTOR GMBH, 04. JAN. 2018, ORIENTIERENDE BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN UND GRÜNDUNGSTECHNISCHE STELLUNG-NAHME).</p> <p>Oberflächengewässer</p> <p>Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.</p>
Vorbelastung	Rd. 65% des Plangebiets sind versiegelt.
Bewertung/ Empfindlichkeit	<p>In Hinblick auf die anthropogene Überprägung und die Vorbelastung durch Vornutzungen:</p> <p>Allgemeine bis besondere Bedeutung / Empfindlichkeit</p>

Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung
--

Bestand	Von der Rissener Straße aus gesehen, prägt die vegetationsarme Aufschüttungsfläche (ehem. Tankstelle) das Bild und erscheint als Lücke in der Bebauung. Im Hintergrund bildet, halb verdeckt, der Querriegel der leerstehenden Bestandsgebäude die Kulisse.
Vorbelastung	Von der Ostseite des Plangebiets aus (Zufahrt) bietet sich ein Blick auf die komplett versiegelte Gewerbefläche mit offensichtlich verfallenden Betriebsgebäuden. Das einzige naturnahe Element ist der brach gefallene Hausgarten.
Bewertung/ Empfindlichkeit	Geringe Naturnähe und Vielfalt: Geringe Bedeutung / Empfindlichkeit

5.3 Auswirkungen des Bebauungsplans

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landschaft zu vermeiden oder zu vermindern. Hierzu wird Folgendes für die vorliegende Planung berücksichtigt bzw. ist für ihre Umsetzung zu berücksichtigen:

- Das Vorhaben erfolgt auf Flächen, die schon seit langem als Nutzflächen dienen und für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung haben.
- In schützenswerte Biotopstrukturen wird nicht eingegriffen.
- Im Vorwege Erstellen eines wasserwirtschaftliches Konzepts
- Die Ergebnisse einer baumgutachterlichen Stellungnahme (Baumpflege U. Thomsen e.K., 22.07.2020) wurden berücksichtigt und die Planung zum Schutz von Bäumen angepasst (Lage/ Abmessung Tiefgarage).
- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Zeit vom 01. März bis 30. September (allgemeiner Artenschutz gem. § 39 BNatSchG)
- Kein Abriss der Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial außerhalb des Hochwinters (Dezember-Januar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden kurz vor Abriss ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Installation von künstlichen Fledermausquartieren (1 Fledermausgroßraumhöhle bzw. 3 Fledermaushöhlen je Abrisshaus) in benachbarten Bäumen oder an benachbarten oder den neuen Gebäuden, wenn die Gebäude abgerissen werden.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs
- Sicherung und Überwachung der in der Bauphase vorzunehmenden Lösung der Altlastenproblematik (Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 55a werden im Geltungsbereich folgende Veränderungen vorbereitet:

- Überbaubare und unterbaubare Grundstücksflächen (3 Gebäudekörper mit insgesamt rd. 123 Wohneinheiten und 1 Kindertagesstätte, Tiefgarage)
- Anlage von Freiräumen (Tiefgaragen-, Grundstücksbegrünung)

- Anlage eines Gehweges

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

- Änderung der Nutzung
- Bodenabtrag, -aufschüttungen, -umlagerungen
- Entfernung der bestehenden Versiegelung, Neuversiegelung durch Baukörper
- Einbau unterirdischer Versickerungsrigolen und zuführender Rohrleitungen.

Es sind in Bezug auf die potenziell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit den Verboten des § 44 BNatSchG zu erwarten (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten).

5.4 Eingriffsregelung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Regelung des § 13a Abs. 2 Nummer 4 BauGB. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans 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 INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER FERSTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ ist die Errichtung eines neuen Wohnquartiers auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts in der Stadt Wedel. Um die vorgesehene und gewünschte Nutzung „Wohnen“ im Rahmen des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet nach § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiete (WA)“ fest. Damit soll entsprechend dem Planungsziel ein neues Wohnungsangebot an dem gut erschlossenen Standort geschaffen werden. Durch diese Gebietsausweisung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Wohnbebauung geschaffen werden.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch kulturelle und soziale Einrichtungen und durch nicht störende handwerkliche, gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür bestehen.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, dem eine konkrete Planung eines Vorhabenträgers zugrunde liegt. Das Plangebiet entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Da die planerische Zielsetzung jedoch mit einem Baugebiet nach der BauNVO erreichbar ist, wird kein Vorhabengebiet nach § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt, sondern ein allgemeines Wohngebiet. Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist jedoch stets ein Durchführungsvertrag, der die geplanten Nutzungen konkretisiert.

Um angesichts des relativ breiten Spektrums von Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, die Realisierung des zwischen der Stadt Wedel und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens abzusichern und den rechtlichen Anforderungen des § 12 Abs. 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB folgende Festsetzung getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ (textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig. Sie können aber nach § 12 Abs. 3a S. 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen.

Gemäß des Durchführungsvertrags sind im allgemeinen Wohngebiet fünf Häuser in drei Gebäudekörpern vorgesehen, in denen insgesamt 123 Wohneinheiten geplant sind. Davon werden 35 Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau realisiert, um auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung zu stellen. Dies entspricht einem Anteil von 30 % der Nettowohnfläche.

In dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wedel werden entsprechende Regelungen zur Errichtung des sozialen Wohnungsbaus aufgenommen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Realisierung von Wohnungen ermöglicht. Dadurch entsteht ein Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder. Entsprechend der Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird eine Kindertagesstätte, in einer für ein Wohngebiet verträglichen Größenordnung als Anlage für soziale Zwecke, planungsrechtlich ermöglicht. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss des südlichen L-förmigen Gebäudes 05 (für Gebäudenummerierung siehe Abb. 2) geplant, die insgesamt Platz für etwa 60 Kinder bietet, davon 20 Krippenkinder und 40 Elementarkinder in jeweils zwei Gruppen. Die Kita wird über die östlich angrenzende Zufahrt des Fachmarktzentrums erschlossen und erhält über eine ausgestaltete Platzsituation an der Ecke Rissener Straße und östliche Zufahrt eine sichtbare Eingangssituation, die eine hohe Auffindbarkeit der Kita gewährleistet und eine Schnittstelle zwischen Neuplanung und bestehendem Quartier darstellt.

Die Außenspielfläche der Kita schließt unmittelbar nördlich an das Gebäude an, sodass ein direkter Zugang zum lärmgeschützten Innenhof ermöglicht wird. Durch einen Höhenversatz im Gelände und den erforderlichen Absturzsicherungen in Form einer Einfriedigung wird die Außenspielfläche der Kita klar definiert und von den restlichen Hofflächen räumlich abgegrenzt. Neben der Regelung im Durchführungsvertrag zur Errichtung der Kindertagesstätte sowie der Verortung im Erdgeschoss des südlichen Gebäudekörpers in Haus 05 im Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet ist im Erdgeschoss des mit (A) gekennzeichneten Gebäudes eine Kindertagesstätte mit einer Mindestgröße von 600 m² zu errichten.“ (textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Somit wird die Errichtung einer Kindertagesstätte an dem dafür vorgesehenen, städtebaulich geeigneten Standort im Plangebiet sichergestellt. Die Aufnahme der Regelung zur Mindestgröße stellt zudem sicher, dass für die vorgesehene Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen auch die räumlichen Mindestanforderungen gewährleistet werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie einer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) als Höchstmaß getroffen. In Verbindung mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, die als baukörperbezogene Festsetzungen die gewünschte Kubatur abbilden, wird so das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert und die Umsetzung der konkreten Planung des Vorhabenträgers gesichert.

6.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet unter anderem durch eine als Höchstmaß festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine als Höchstmaß festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) definiert.

Grundflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet wird gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine **GRZ von 0,47** festgesetzt. Diese berücksichtigt neben den Gebäuden auch Terrassen und auskragende Balkone. Es ist somit eine Bebauung von 47 % der jeweiligen Grundstücksfläche durch Gebäude und unmittelbar zu dieser Hauptanlage zu rechnende Gebäudeteile zulässig. Hierdurch wird die in § 17 Absatz 1 BauNVO definierte Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohn-

gebiete von 0,4 überschritten. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Umsetzung der gewünschten Entwicklung im Rahmen des vorgesehenen städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen (siehe unten: Überschreitung der Dichteobergrenze gem. § 17 BauNVO).

Überschreitung der Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung einer Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Hierfür darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelhaft um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze). Um den Anforderungen an die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Anzahl von Stellplätzen gerecht zu werden und sämtliche Baukörper im Plangebiet hierüber erschließen zu können, muss die geplante Tiefgarage größer dimensioniert werden. Entsprechend des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine Überschreitung der Grundfläche durch eine Unterbauung durch die geplante Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,75 erforderlich. Der Bebauungsplan trifft deshalb die folgende Festsetzung:

„Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,47 darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Für andere Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) lediglich bis zu 50 vom Hundert (v.H.) überschritten werden.“
(textliche Festsetzung Nr. 2.1)

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass das vorgesehene städtebauliche Konzept einschließlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen unterhalb der Bebauung und deren Innenhöfen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt werden kann. Die Überschreitungsregelung wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (insb. die geplante Tiefgarage) beschränkt. Für die anderen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl lediglich bis zu 50 v.H. (vom Hundert) zulässig, dies entspricht einer Überschreitung bis zu 0,705. Die Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird hier eingehalten. Die Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der Kappungsgrenze um 0,05 auf bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche führt somit dazu, dass diese Überschreitung keine Raumwirksamkeit entfaltet.

Die vollständige Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterhalb der Geländeoberfläche trägt dafür maßgeblich zu einer attraktiven Wohnsituation bei, so dass die Festsetzung dieser Überschreitung städtebaulich gerechtfertigt ist. Durch die Überschreitung der GRZ durch eine Tiefgarage entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse. Weder die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, noch die bauliche Beschaffenheit der Gebäude und die Zugänglichkeit des Grundstücks werden durch die Überschreitung der GRZ im Untergeschoss beeinträchtigt.

Geschossflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet wird zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans eine **GFZ von 1,86** festgesetzt. Damit wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte regelhafte Obergrenze der GFZ von 1,2 für allgemeine Wohngebiete ebenfalls überschritten. Die mit der GFZ zu realisierende bauliche Dichte entspricht dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bebauungskonzept sowie der durch die festgesetzten Baugrenzen, Gebäudehöhen sowie Geschossigkeiten (vgl. Kapitel 6.2.2) abgebildeten Gebäudekubatur.

Überschreitung der Dichteobergrenze des § 17 BauNVO

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO bezogen auf die GRZ und GFZ für das allgemeine Wohngebiet überschritten. Die in § 17 Absatz 1 BauNVO definierte Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird um 0,07 überschritten. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden Überschreitungsmöglichkeiten bis zu einer GRZ von 0,75 ermöglicht und somit die Überschreitungsregelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ebenfalls überschritten. Darüber hinaus wird auch die GFZ überschritten. Gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO ist eine GFZ von 1,2 für allgemeine Wohngebiete zulässig. Die durch Festsetzung mögliche GFZ überschreitet somit die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgesetzte Obergrenze der GFZ um 0,66.

Die Dichteobergrenzen werden auf der Grundlage von § 17 Absatz 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten, um die Umsetzung der gewünschten Entwicklung im Rahmen des auf die spezifischen Rahmenbedingungen abgestimmten Bebauungs- und Nutzungskonzepts zu ermöglichen. **Städtebauliche Gründe** im Sinne des § 17 Absatz 2 BauNVO, die eine GRZ von bis zu 0,47 bzw. eine GFZ von bis zu 1,86 erforderlich machen, ergeben sich insbesondere aus folgenden planerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen:

Durch die festgesetzte Dichte wird den Zielen der Stadt Wedel hinsichtlich der dringenden Schaffung von Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen gefolgt (vgl. Kapitel 2). Gemäß des Wohnraumkonzepts der Stadt Wedel (2016) besteht kurz- bis mittelfristig ein erhöhter Neubaubedarf im Stadtgebiet. Um dem angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Wedel entgegenzuwirken und die Mietpreise zu stabilisieren, wird dem Wohnungsneubau daher oberste Priorität gegeben.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Haushaltsentwicklung wurden gemäß Wohnraumkonzept bis zum Jahr 2020 bereits 600 zusätzliche Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment benötigt. Zwischen den Jahren 2020 und 2030 soll sich der Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment dann auf weitere 500 neu zu errichtende Wohnungen beschränken. Die Stadt Wedel plant gemäß Haushaltsplan 2020 daher die Errichtung von rund 1.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2027, wovon rund 75 % im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden sollen.

Das hier vorliegende Wohnungsbauprojekt, welches im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ planungsrechtlich gesichert werden soll, wird dabei als Wohnungsbaupotenzial in Planung/Vorbereitung aufgeführt, welches zur Deckung der genannten Wohnraumbedarfe beitragen soll. Mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungskonzeptes, welches gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan die Errichtung von 123 Wohneinheiten vorsieht, könnten somit mehr als 10 % der laut Zielen der Stadt Wedel zu errichtenden Wohnungen bis 2027 realisiert werden.

Dabei besteht vor allem im preisgünstigen Mietwohnungssegment ein Angebotsdefizit. Das geplante Vorhaben kann hierbei durch den im Durchführungsvertrag gesicherten Anteil von 30 % sozialem Wohnungsbau einen Beitrag für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit preisgünstigen Wohnungen leisten. Neben kleinen, barrierearmen Wohneinheiten werden mit dem angestrebten Wohnungsmix zudem große und familiengerechte Wohnungen und somit Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung geschaffen. Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte ist daher Voraussetzung für ein vielfältiges Wohnungsangebot, das den Wohnungsmarkt im Umfeld qualitativ und quantitativ ergänzen kann.

Neben der dringenden Wohnraumbeschaffung als planerisches Erfordernis der Stadt Wedel ist eine Überschreitungen der Obergrenzen weiterhin aufgrund der nachfolgend benannten **städtebaulichen Gründe** gerechtfertigt und somit gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Das gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan abgestimmte Bebauungskonzept entspricht den Zielen der Stadt Wedel, Stadtstrukturen unter Berücksichtigung des Umweltschutzes und unter Wahrung der Identität und städtebaulichen Vielfalt weiterzuentwickeln und stadträumlich verträgliche Nachverdichtungen auszuweisen. So fungiert das Plangebiet als städtebauliches Bindeglied zwischen zwei unterschiedlichen Bestandsnutzungen. Um einen städtebaulichen Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnnutzung im Westen und der großdimensionierten Einzelhandelsnutzung im Osten zu schaffen, wird eine entsprechende bauliche Dichte erforderlich, die mit einer höheren Bebauung in Richtung Einzelhandelsnutzung sowie der südlich gelegene Risener Straße reagiert und sich in Richtung bestehender Wohnbebauung weiter abstuft. Durch die geplante Nachverdichtung wird somit kein städtebaulicher Strukturbruch erzeugt. Vielmehr erfolgt durch die Überplanung einer brachgefallenen Fläche eine Anpassung des Stadtbildes und durch die Ausbildung der an den Grundstücksgrenzen ausgerichteten Baukörpern die Herausbildung eines lärmgeschützten Blockinnenbereichs.
- Durch das Bebauungskonzept erfolgt eine erhebliche städtebauliche Aufwertung der Flächen im Vergleich zur bisherigen Situation, die durch gewerbliche Nutzungen mit einem hohen Versiegelungsgrad von rund 65 % gekennzeichnet waren. Mit der geplanten Bebauung und der Schaffung eines begrünten Innenhofbereichs kann eine quartierstypische Ausgestaltung des wohnungsbezogenen Freiflächenangebots erreicht werden.
- Die geplante Dichte ist zudem städtebaulich gerechtfertigt, um die bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und mit Infrastruktur versorgten Bereich zu konzentrieren. Die Konzentration der Baukörper soll eine möglichst flächensparsame Entwicklung bewirken, die auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung von Freiflächen in Randlagen oder im Außenbereich möglichst zu vermeiden und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB sicherzustellen. Damit wird der städtebaulichen Leitlinie des flächensparenden Bauens sowie auch dem Innenentwicklungsanspruch des Bundesgesetzgebers gemäß § 1 Absatz 5 BauGB Rechnung getragen.

Die günstige Lage des Plangebiets in der Nähe zu wichtigen Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten in der Stadt Wedel stellt sicher, dass die Belange der wohnortnahen Versorgung und der Mobilität auch im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt werden und ein Beitrag zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs geleistet wird. Hierdurch wird dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ entsprochen. Autoverkehre werden vermieden, die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungsmöglichkeiten erhöht und die räumliche Distanz zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Naherholungsorten verringert.

- Mit der Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,75 soll die Errichtung der Tiefgarage im Plangebiet ermöglicht werden, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dient und somit zum Immissionsschutz und der Gewährleistung der Wohnqualität im Plangebiet sowie der angrenzenden Nachbarschaft beiträgt.

Aus der hohen baulichen Dichte resultieren folgende **Auswirkungen**:

- Als nachteilige Planungsfolge kann es durch die Überschreitung der GRZ-Dichteobergrenzen zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung kommen, die einen Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Versickerung von Regenwasser, Lebensraum für Tiere, Filterfunktion des Bodens, positive Wirkung für das Mikroklima etc.) mit sich bringt. Im konkreten Fall sind diese nachteiligen Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten, denn das Plangebiet ist wie bereits erwähnt im Bestand großflächig versiegelt. Der räumliche

Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ umfasst hauptsächlich ehemals gewerblich genutzte Standorte, es handelt sich somit um eine Konversion dieser Flächen. Der natürliche Bodenkörper ist bereits im Bestand aufgrund der gewerblichen Vornutzung zu rund 65 % versiegelt bzw. stark anthropogen überprägt (vgl. Kapitel 5.2.).

- Die erhöhte bauliche Dichte führt zu vergleichsweise stärkerem Verkehrsaufkommen und damit ggf. zu stärkeren Verkehrsemissionen im näheren Umfeld. Durch die Nähe zu fußläufig erreichbaren Nahversorgungseinrichtungen ist jedoch mit einem geringeren Verkehrsaufkommen im Vergleich zu Randlagen oder Außenbereichen zu rechnen.
- Die mögliche GFZ führt zu vergleichsweise stärkeren Einschränkungen der Besonnung und Belichtung auch in der näheren Umgebung.

Zum konkreten Ausmaß der Auswirkungen wird, um Wiederholungen zu vermeiden, bzgl. Lärmimmissionen auf Kapitel 6.5.1, in Hinblick auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen bzw. die Belange des ruhenden Verkehrs auf das Kapitel 6.4 und hinsichtlich der Verschattung auf Kapitel 6.5.3 verwiesen.

Um den Anforderungen des § 17 Absatz 2 BauNVO gerecht zu werden, muss die Überschreitung der GRZ und GFZ durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sein bzw. werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist durch folgende **Umstände und Maßnahmen** ausgeglichen:

- Durch die gebündelte Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterhalb der Erdoberfläche entsteht ein gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof. Dieser wirkt sich zudem ausgleichend aus, da er von Straßen- und Bahnlärm abgeschirmt ist und somit eine hohe Aufenthaltsqualität auf den privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen sichert.
- Durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelten Rückstaffelungen der Baukörper wird die wahrnehmbare Dichte des Quartiers zusätzlich gemindert.
- Im Rahmen des Ausgleichs für die Überschreitung werden auch die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Obwohl sich das Vorhabengebiet vielmehr in der inneren Stadtrandlage als im Zentrum der Stadt Wedel verorten lässt, kann dennoch von einer günstigen Lage durch die fußläufige Erreichbarkeit von Arbeitsstätten im südöstlichen Gewerbegebiet sowie von Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten im östlich angrenzenden Einkaufszentrum ausgegangen werden. Die fußläufige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trägt weiterhin zu einem geringen Quell- und Zielverkehr durch die geplante Wohnnutzung bei. Hierbei ist auf den perspektivischen Ausbau einer S-Bahn-Haltestelle nördlich des Vorhabengebiets hinzuweisen, die die verkehrliche Lagegunst weiter verbessern kann. Dennoch sieht die Planung vor, ausreichende Stellplätze für die Wohnnutzung zu schaffen. Diese werden sämtlich in einer Tiefgarage untergebracht. Darüber hinaus werden durch die Bereitstellung von Carsharing-Stellplätzen und Ladevorrichtungen für E-Mobilität alternative Mobilitätsangebote geschaffen.
- Ein Mangel an grüneprägten Frei- und Grünflächen wird zudem durch das kleinteilige Angebot an wohnungsbezogenen Freiräumen (Gärten, Balkone, Loggien, Kleinkinderspielflächen sowie Dachterrassen) sowie öffentlich zugänglichen Freiflächen im Plangebiet mit einem differenzierten Angebot für die wohnungsbezogene Erholung ausgeglichen. Dies wird durch ein qualitativ hochwertiges Freiraumkonzept, welches nahezu

die gesamte nicht überbaubare Fläche erfasst, sichergestellt. Die geplante Kindertagesstätte wird zudem einen ausreichend großen und gut ausgestatteten Außenspielbereich erhalten.

- Durch die festgesetzte Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie durch die Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen wird das Grünvolumen im Plangebiet wesentlich erhöht und damit eine hohe Wohn- und Freiflächenqualität unterstützt.
- Zudem trägt die Begrünung der hierfür geeigneten nicht überbauten Tiefgaragenflächen und eine Begrünung der Dachflächen der obersten Geschosse zum Ausgleich für die erhöhte Bodenversiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Bodenfunktionen bei. Durch die Erdüberdeckungen und Begrünungen der nicht überbauten Tiefgaragenflächen mit einer 60 cm starken Substratschicht (siehe Kapitel 6.6.1), werden auch in den zukünftig baulich genutzten Bereichen die Funktionen des Bodens, der Tier- und Pflanzenwelt und des Wasserhaushalts aufrecht erhalten. Damit können nachteilige Umweltauswirkung in Folge der Überbauung, Unterbauung und Versiegelung wirksam gemindert werden. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die reale Situation im Plangebiet in Bezug auf den versiegelten Anteil des Grundstücks sich somit weitaus geringer darstellt, als es die angestrebte Überschreitung der Grundflächenzahl vermuten lässt.
- Die ökologischen Funktionen potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen, die durch das Vorhaben verloren gehen, können durch die Installation künstlicher Fledermaushöhlen erhalten bleiben. Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (Fällungen, Rodungen und sonstige Baufeldräumungen innerhalb der gesetzlich geregelten Zeiten) werden zudem keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt.
- Eine Verbesserung der Besonnungs- und Belichtungssituation wird durch Maßnahmen zur Minderung erreicht. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind helle Innenhoffassaden mit großen Fenstern vorgesehen, die die Helligkeit der Innenhöfe und indirekt der Wohnungen optimieren kann. Auf eine Fassadenbegrünung wird dabei verzichtet. Maßnahmen, die auf städtebauliche und hochbauliche Veränderungen (z.B. Verringerung der Gebäudehöhe) abzielen und damit eine direkte Wirkung auf die Besonnungsverhältnisse haben, sind aufgrund der städtebaulichen Belange, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden, nicht zielführend. Hierbei ist anzumerken, dass mit dem vorliegenden Baukonzept gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan die laut Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen vollumfänglich eingehalten werden. Bei der Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, muss berücksichtigt werden, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen für die Bewertung der Wohnqualität relevanten Faktoren ist (vgl. Kapitel 6.5.3).

Diese vorangestellten Umstände und Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Es erscheint im Sinne des dringenden Wohnraumbedarfs in der Stadt Wedel, aber auch in Hinblick auf eine bodenschonende Siedlungsentwicklung sowie der sinnvollen Ausnutzung vorhandener Infrastruktur zwingend geboten, die im Plangebiet vorhandenen Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

6.2.2 Geschossigkeit / Gebäudehöhen

Für die Gebäude wird jeweils eine Geschossigkeit in Kombination mit einer als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Die festgesetzten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen ermöglichen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen die Umsetzung des planerisch gewünschten, architektonischen und städtebaulichen Konzepts. Durch die Festsetzungen der Gebäudehöhe als Höchstmaß wird die hochbauliche Entwicklung auch mit Hinblick auf die Abstandsflächen feiner gesteuert und ein städtebaulich abwechslungsreiches Bild erzeugt. Zudem wird eine unerwünschte Höhenentwicklung (z.B. durch mehrere Staffelgeschosse) verhindert.

Das Vorhaben sieht hinsichtlich der Höhenentwicklung im südlichen Bereich entlang der Rissener Straße sowie entlang der Zufahrt des Einkaufszentrums eine überwiegend einheitliche Gebäudehöhe mit fünf Vollgeschossen vor, die sich in Richtung Norden kleinteiliger mit drei- bis fünf Vollgeschossen sowie Staffelgeschossen ausdifferenziert. Die Geschossigkeit im hinteren Grundstücksbereich mit bis zu fünf Vollgeschossen und Staffelgeschossen kann aus Perspektive der nördlich verlaufenden S-Bahngleisen aus Hamburg/Altona kommend einen städtebaulichen Auftakt in den Siedlungsbereich Wedels markieren. Durch die Lage im Sichtbereich der S-Bahnlinie reiht sich die Bebauung des Plangebiets in die siebengeschossigen Hochhäuser zwischen Bookholtzstraße und S-Bahngleise westlich des Plangebiets ein.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen reichen von 24,30 m üNHN bis 33,00 m üNHN, wobei die einzelnen Baukörper in ihrer Geschossigkeit und Höhe noch weiter abgestaffelt sind. Die Eckbebauung Haus 05 (vgl. Abb. 2: Bauungskonzept) entlang der Rissener Straße markiert mit fünf Vollgeschossen sowie einer maximalen Höhe von 33,00 m üNHN den Auftakt in das Quartier und bildet gleichzeitig einen ausreichend hohen Lärmschutzriegel für die dahinterliegende Bebauung. Im Vergleich zu den anderen Gebäuden wird dem fünfgeschossigem Haus 05 mittels der maximalen Gebäudehöhe kein zusätzliches Staffelgeschoss eingeräumt, um eine klare Raumkante zum Straßenraum zu definieren. Ausgehend von einer Geländeoberkante von ca. 16,00 m üNHN wird somit eine reine Gebäudehöhe von ca. 17,00 m zum Straßenraum erlaubt.

Da das Gelände ausgehend von der Rissener Straße nach Norden um bis zu 4 m auf ein Geländeneiveau von ca. 12 m üNHN abfällt, muss bei den Angaben zu den Gebäudehöhen und Geschossigkeiten der rückwärtigen Gebäude die Topographie berücksichtigt werden. Das an Haus 05 nördlich angrenzende Gebäude (Haus 04) weist z.B. vier Vollgeschosse auf, wobei durch die Ausweisung einer maximalen Gebäudehöhe von 30,0 m üNHN zusätzlich ein Staffelgeschoss möglich ist. Aufgrund des Geländeabfalls auf ca. 14,00 m üNHN an dieser Stelle kommt es trotz einer ähnlichen Geschossigkeit zu einer visuellen Abstufung von Gebäude 05 auf Gebäude 04 im Straßenraum.

Ähnliches gilt für die Gebäude 02 und 03 im nördlichen Grundstücksbereich. Hier werden ebenfalls fünf Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt sowie durch die Ausweisung einer maximalen Gebäudehöhe von 32,00 m bzw. 32,20 m üNHN für bestimmte Bereiche zusätzlich ein Staffelgeschoss erlaubt. Da die geplante Geländeoberkante an dieser Stelle mit ca. 13,00 m üNHN bzw. 13,42 m üNHN am niedrigsten ist, befinden sich die Staffelgeschosse auf derselben Höhe üNHN wie das fünfgeschossige Gebäude an der Rissener Straße, sodass es hierbei nicht zu höheren Gebäudehöhen üNHN im hinteren Grundstücksbereich kommt. Zudem wird die Wirkung der baulichen Höhen durch weitere Abstufungen sowie Rücksprünge von der Gebäudekante entlang der östlich angrenzenden Zufahrt zum Einkaufszentrum sowie in Richtung Innenhof abgemildert und damit gleichzeitig hochwertige Dachterrassen für die Bewohnerschaft geschaffen.

Die Gebäudehöhe für das Haus 01 wird auf 24,30 m üNHN bzw. 27,10 m üNHN begrenzt und ist aufgrund seiner Lage im Innern des Grundstücks und angrenzend zur westlichen Bestandsbebauung das niedrigste Gebäude. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu

12,90 m über dem geplanten Geländeniveau von ca. 14,20 m üNNH und ermöglicht eine bis zu dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss.

Durch die festgesetzten Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 LBO eingehalten werden.

Überschreitung für Dachaufbauten

Um angesichts der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen eine zweckmäßige Errichtung technisch notwendiger Anlagen, wie zum Beispiel Aufbauten für Treppenräume, Aufzugsüberfahrten und Anlagen zur Energieerzeugung, auch oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zuzulassen, wird die folgende Festsetzung getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch erforderliche Aufbauten für Treppenräume und Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,5 m sowie ausnahmsweise für den technischen Aufbau von Anlagen zur Energieerzeugung um bis zu 2,5 m überschritten werden.“ (textliche Festsetzung Nr. 2.2)

Durch die Eingrenzung der Höhe von Dachaufbauten wird gewährleistet, dass die Aufbauten sich räumlich den Baukörpern unterordnen und somit das abgestimmte Höhenkonzept nicht wesentlich beeinträchtigt wird sowie gleichzeitig eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen, die aus technischen Gründen erforderlich sind, realisiert werden kann. Die Überschreitungsmöglichkeit von 2,5 m für den technischen Aufbau von Anlagen zur Energieerzeugung berücksichtigt die notwendige Errichtung und Höhe eines Schornsteines für die sich in der Tiefgarage befindlichen BHKW-Anlage. Die Lage des Schornsteines wird zwangsläufig durch den Standort des BHKW in der Tiefgarage bestimmt und befindet sich daher auf dem Dach des Gebäudes 02 im nordwestlichen Grundstücksbereich, sodass nicht mit einer Einsehbarkeit von öffentlichen Straßenraum gerechnet werden kann.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung werden die überbaubaren Grundstücksflächen baukörperbezogen gem. § 23 BauNVO festgesetzt, um die wesentlichen Elemente des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmten städtebaulichen Konzepts sicherzustellen. Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt nicht, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt wird.

Das Konzept sieht drei Gebäudekörper vor, welche sich um einen gemeinsamen Innenhof gruppieren und insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich großzügige Abstaffelungen und Rücksprünge in der Gebäudekubatur aufweisen, die hochwertige Dachterrassen in Richtung Innenhof sowie nach Westen in Richtung der bestehenden Wohngebäude ermöglichen. Neben den Hauptgebäudekörpern sind daher ebenfalls die geplanten Staffelgeschosse sowie bauliche Rücksprünge in der Fassade mittels Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen können der Planzeichnung entnommen werden.

Die Schaffung von hochwertigen Wohnungen nach heutigem Standard ist außerdem verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Dementsprechend werden durch den Bebauungsplan Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen. Während geplant, ist die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss mit Balkonen und/oder Loggien sowie die Wohnungen in den Endetagen mit Balkonen und/oder Loggien bzw. mit Dachterrassen auszustatten, werden die Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen aufgewertet.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Dies gilt auch für Balkone und Terrassen, da diese i.d.R. als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO anzusehen sind. Um die genannten Elemente im Bebauungsplan nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung sichern zu müssen, aber die Schaffung privater

Freiräume in angemessener Größe sowie das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zu ermöglichen, wird die folgende Festsetzung getroffen, somit bleiben Spielräume für die genaue Anordnung erhalten. Die in § 23 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelung, dass von den Baugrenzen geringfügige Abweichungen zugelassen werden können, würde Planer*Innen im Unklaren darüber lassen, in welchem Ausmaß Gestaltungsspielräume bestehen und welche Kriterien bei der Beurteilung von Überschreitungen eine Rolle spielen. Die nachfolgende Regelung trifft diesbezüglich eine Klarstellung. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt von der Regelung unberührt.

„Die Baugrenzen dürfen im Rahmen sonstiger Rechtsvorschriften durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und durch untergeordnete Bauteile von Hauptgebäuden wie z.B. Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise um bis zu 30 von Hundert (v.H.) der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes überschritten werden. Abweichend von Satz 1 ist ausnahmsweise für die mit (A) bezeichnete Fassade eine Überschreitung um bis zu 65 von Hundert (v.H.) und die mit (B) bezeichneten Fassade eine Überschreitung um bis zu 40 von Hundert (v.H.) der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes zulässig.“ (textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Die festgelegte Größenbeschränkung stellt sicher, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und untergeordneten Bauteilen in den Proportionen angemessen ist und dass untergeordnete Bauteile als Anbauten bzw. Bauteile wahrgenommen werden. Gleichzeitig werden für die Bewohnerschaft gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessener Größe ermöglicht. Die festgesetzten Höchstmaße lassen für den herkömmlichen Geschosswohnungsbau angemessene Größen für die untergeordneten Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen zu. Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen wird die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenze im Hinblick auf die Schaffung einheitlicher Baufluchten nicht untergraben und die Gebäudefassaden können optisch nicht übermäßig von Balkonen und ähnlichen Bauteilen dominiert werden.

Für den in der Planzeichnung mit (A) gekennzeichneten Fassadenbereich wird jedoch ausnahmsweise eine Überschreitung für Balkone und Terrassen um bis zu 60 % der jeweiligen Fassadenlänge zugelassen. Die betroffene Fassade gehört zu den Gebäuden 01 und 02 und befindet sich im rückwärtigen, privaten Innenbereich des Grundstücks. Die Überschreitung wird ausnahmsweise gewährt, da die betroffene Fassade einerseits eine optimale Ausrichtung für Balkone und Terrassen nach Südwesten in den ruhigen Innenbereich aufweist, die zu einer Erhöhung der Wohnqualität der Bewohnerschaft führt. Andererseits ist die Fassade nicht vom Straßenraum einsehbar und hat somit keine nachteilige optische Wirkung auf den öffentlichen Raum. Des Weiteren wird zu den westlich angrenzenden, bestehenden Wohngebäuden ein ausreichend großer Sozialabstand eingehalten.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Südosten ausgehend von der Rissener Straße über den südlich gelegenen, öffentlichen Straßenabschnitt der Zufahrt des angrenzenden Einkaufszentrums. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich demnach etwa mittig am östlichen Plangebietsrand.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme durch das Büro „ARGUS“ erstellt. Hierbei wurden der Fortbestand der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie eventuell erforderliche Ausbaubedarfe erarbeitet und bewertet.

Für die Erstellung des Verkehrsgutachtens wurde zunächst nur die Abwickelbarkeit am Knotenpunkt Erschließungsstraße Einkaufszentrum / Rissener Straße / Croningstraße übergeord-

net überprüft. Hierfür wurden die Bestandsverkehre erhoben, die erwarteten Neuverkehre abgeschätzt und mit den Bestandsverkehren zu einer Prognose überlagert. Hierin ist auch die Abschätzung einer Richtungsverteilung der Neuverkehre beinhaltet. Abschließend wurde die Abwickelbarkeit der Prognose-Verkehrsmengen in den Spitzenstunden rechnerisch unter Zugrundelegung des aktuellen Signalphasenplans ermittelt.

Für die Bestandsaufnahme des Verkehrs wurde am 28.08.2019 eine Zählung durchgeführt. Als Ergebnis konnten als Spitzenstunden des Bestandsverkehrs die Zeitspannen von 7.00 bis 8.00 Uhr morgens (Morgenspitze) sowie von 17.00 bis 18.00 Uhr (Abendspitze) ausgemacht werden.

Für die geplanten Nutzungen einer Kindertagesstätte mit 60 Kindern sowie von etwa 130 Wohneinheiten wurde ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 430 Fahrten pro Tag berechnet. Vor diesem Hintergrund wurde in der verkehrstechnischen Stellungnahme nachgewiesen, dass der prognostizierte Mehrverkehr und somit die Erschließung über den Knotenpunkt sowohl zur Morgen- als auch zur Abendspitze leistungsgerecht abgewickelt werden kann.

Im weiteren Vorgehen wurden drei verschiedene Erschließungsvarianten unter Berücksichtigung der erhobenen Werte überprüft und bewertet. Als sinnvollste Lösung hat sich herausgestellt, das Plangebiet im südöstlichen Bereich über den öffentlichen Straßenabschnitt der Zufahrt des Einkaufszentrums zu erschließen (Variante 2 gemäß verkehrstechnischer Stellungnahme). Die Pkw würden das Gebiet von der Erschließungsfahrbahn des Einkaufszentrums aus anfahren, welche sich auf öffentlichem Grund befindet. Die durch die Nähe zum Knoten Erschließungsstraße Einkaufszentrum / Rissener Straße / Croningstraße bedingten möglichen Konflikte zwischen rückstauenden Fahrzeugen auf der Erschließungsstraße in Richtung Süden und von Süden auf die Neubaufäche einbiegenden Pkw sind als unproblematisch prognostiziert worden, da ein öffentliches Geh- und Fahrrecht die Möglichkeit der Mitbenutzung des nördlich gelegenen Kreisverkehrs garantiert. Im Falle einer Fahrt durch den Kreisverkehr kann auf das Plangebiet nach rechts und konfliktfrei eingebogen werden.

6.4.1 Ruhender Verkehr / Tiefgarage

Die Planung hat unter anderem zum Ziel, ein möglichst hochwertiges Wohnumfeld im Quartier zu schaffen. Gleichzeitig muss sichergestellt sein, dass im Plangebiet ausreichend Stellplätze vorhanden sind. Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Bewohnerdichte ist daher zur Sicherung einer guten Freiraumqualität und Begrünung der Höfe die Unterbringung aller privaten Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzungen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.“ (textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Zur Unterbringung des aus dem allgemeinen Wohngebiet resultierenden ruhenden Verkehrs ermöglicht der Bebauungsplan die Realisierung von Untergeschossen, die neben den erforderlichen Technik- und Abstellräumen unterhalb der Gebäude auch die Stellplätze aufnehmen. Die Lage des Untergeschosses wird demnach unabhängig von der überbaubaren Fläche ermöglicht, da die Baukörperfestsetzungen der einzelnen Gebäude kaum Spielraum zur funktional und ökonomisch sinnvollen Anlage einer Tiefgarage zulassen. Um eine Unterbauung der Gebäude durch eine zusammenhängende Tiefgarage zu ermöglichen und auch wirtschaftliche Tiefgaragengrundrisse mit mittiger Fahrgasse und beidseitigen Einstellmöglichkeiten mit ihrer im Vergleich zur Wohngebäuden größeren Gebäudetiefen zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

„Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.“ (textliche Festsetzung Nr. 4.2)

Durch die zeichnerische Festsetzung wird auch die Lage der Tiefgaragenzufahrt im östlichen Teil des Plangebiets definiert. Die Tiefgarage wird über eine Ein- und Ausfahrt ausgehend von dem öffentlichen Abschnitt der Erschließungsstraße des Einkaufszentrums erschlossen. Der Verlauf der Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen berücksichtigt zudem den Wurzelraum eines Baumes (Kanadische Pappel) auf dem nördlichen Nachbargrundstück, um den langfristigen Erhalt dieser Pappel zu gewährleisten.

Insgesamt werden in der geplanten Tiefgarage gemäß Vorhabenplanung 75 Stellplätze realisiert. Diese beinhalten 73 Stellplätze für die Anwohner des Quartiers sowie zwei Stellplätze, die optional für einen Carsharing-Betreiber zur Verfügung gestellt werden. Für letztere wird ein Schlüssel von 1:3 angenommen (= entspricht sechs Stellplätzen), so dass rechnerisch 79 Stellplätze geschaffen werden. Darüber hinaus werden vier weitere Stellplätze für die geplante KiTa oder Besucher geschaffen.

Neben den Kfz-Stellplätzen sind zudem Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück in räumlicher Nähe zu den Hauseingängen sowie in Fahrradabstellräume in der Tiefgarage vorgesehen.

Gemäß dem abgestimmten Mobilitätskonzept werden neben den zuvor genannten Kfz- und Fahrradstellplätzen in den Durchführungsvertrag unter anderem entsprechende Regelungen für die Herstellung von mindestens zwei Carsharing-Stellplätzen, Vorkehrungen für E-Ladestationen für Kfz-Stellplätze und E-Ladepunkte für Fahrräder (E-Bikes) getroffen.

6.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zur Gewährleistung von Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit wird entlang der Bundesstraße B 431 (Rissener Straße) ein Ausschluss von Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass die Erschließung des Plangebiets über die östliche Erschließungsstraße erfolgt und verhindert, dass eine Ein- und Ausfahrt über die Rissener Straße zu einer Vielzahl an Wendemanövern („u-turns“) führt und die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Knotenpunktes gefährdet.

Mit einem Ausschluss eines Ein- und Ausfahrtsbereich wird außerdem verhindert, dass potenziell regelwidrige Links-Einbiege-Vorgänge von der Rissener Straße auf das Plangebiet hervorgerufen werden, die hinsichtlich der Verkehrssicherheit als problematisch einzustufen sind. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung des Radverkehrs auf dem Radweg nördlich der Rissener Straße durch kreuzende PKW zum und vom Plangebiet kommt.

6.4.3 Geh- und Leitungsrecht

Aufgrund einer möglichen Errichtung einer neuen S-Bahn Haltestelle nördlich des Geltungsbereichs soll der bereits vorhandene öffentliche Gehweg entlang der Zufahrt des Einkaufszentrums um ca. 2,5 m verbreitert werden können, um die zukünftig steigenden Fußgänger-mengen aufnehmen zu können und einen ausreichenden Bewegungsfluss bei Stoßzeiten zu gewährleisten. Dafür wird ein Teil der privaten Grundstücksflächen am östlichen Plangebietsrand des Bebauungsplans mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet, sodass in diesem Bereich ein Gehweg entstehen kann, der für jedermann zugänglich ist. Sofern es erforderlich wird, ist der Eigentümer verpflichtet, den Weg anzulegen, zu erhalten und zu unterhalten. Darüber hinaus wird das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie die Herstellung und Unterhaltung eines möglichen Gehweges im Durchführungsvertrag geregelt.

Die gekennzeichnete Fläche (evtl. möglicher Gehweg) wird erstmals als Grünstreifen mit kleinsten Bäumen hergestellt, sodass dieser Grünstreifen bei Erfordernis zu einem Gehweg ausgebaut werden kann. Erforderlich wird der Ausbau des Gehwegs erst bei der Entscheidung, wenn die S-Bahn-Haltestation im nördlichen Bereich realisiert wird.

Um perspektivisch auch dem Erfordernis von zu verlegenden und zu unterhaltenden Leitungen Rechnung zu tragen, wird ebenfalls ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird dementsprechend sowohl ein Geh- als auch ein Leitungsrecht festgesetzt:

„In der mit (G) und (L) gekennzeichneten Fläche gilt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger.“ (textliche Festsetzung Nr. 5.1)

6.5 Technischer Umweltschutz

6.5.1 Schallschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs wie auch der gewerblichen angrenzenden Nutzungen (im Wesentlichen das Einkaufszentrum östlich des Plangebiets) auf das Vorhaben ermittelt und beurteilt.

Die geplante Bebauung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“ der Stadt Wedel wird im Wesentlichen durch die südlich angrenzende Straße (B431) sowie durch die östlich angrenzende Gewerbefläche (B-Plan Nr. 72 „Einkaufszentrum Rissener Straße“) von Schallimmissionen in einem Maße belastet, so dass Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen sind.

Bereits im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden Maßnahmen zur Lärminderung mit der Stadt Wedel besprochen und festgelegt. So wurde das Bauvorhaben im Laufe des Planungsprozesses bereits aufgrund zuvor prognostizierter Verkehrslärmkonflikte um ca. 3,5 m von der B431 in Richtung Norden abgerückt, wodurch eine Reduzierung der Beurteilungspegel an den Südfassaden um 1-2 dB erreicht wurde. Ein Abrücken vom östlich gelegenen Einkaufszentrum zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm ist aufgrund begrenzter Platzverhältnisse jedoch nicht möglich. Eine weitere Maßnahme, die zu einer Verringerung der Grenzwertüberschreitung beitragen kann, ist die Einrichtung einer Tempo 30 Zone aufgrund der geplanten Kindertagesstätte im Plangebiet, die eine Reduzierung der straßenbedingten Immissionspegel um rd. 2 dB zur Folge hat. Die Umsetzung von weiteren Maßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen wie z.B. lärmindernde Fahrbahnbeläge können jedoch nur schwer zur Behebung der Verkehrslärmproblematik herangezogen werden, da sich diese Flächen nicht gänzlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden. Die Festsetzung eines aktiven Lärmschutzes wird ebenfalls nicht empfohlen, da der Einrichtung einer Lärmschutzwand aufgrund städtebaulicher Gründe als auch der begrenzten Wirksamkeit keine Realisierungschancen eingeräumt werden.

Verkehrslärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf die Planung durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 sowie unter Betrachtung der Vorgaben der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)“ /2/. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) 55 dB(A) tags (06:00 Uhr und 22:00 Uhr) sowie bei 45 dB(A) nachts (22:00 Uhr und 06:00 Uhr) und sind idealerweise anzustreben. Aus Sicht des Schallschutzes handelt es sich hierbei um gewünschte Zielwerte, von denen im Rahmen

der Abwägung abgewichen werden kann. Daher wurden für die Eingrenzung dieses Ermessensspielraums die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV herangezogen, die für Allgemeine Wohngebiete (WA) bei 59 dB(A) tags sowie bei 49 dB(A) nachts liegen.

Die maßgeblichen Schallquellen für das Plangebiet stellen die südlich angrenzende B431 mit der östlich des Gebiets gelegenen Zufahrt des Einkaufszentrums sowie die nördlich in einer Entfernung von ca. 50 m verlaufende S-Bahnstrecke Hamburg-Altona/Wedel dar. Für die schalltechnische Untersuchung wurden die aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ermittelten Verkehrszahlen zugrunde gelegt und hinsichtlich einer notwendigen Prognosebetrachtung um 20 % hochgerechnet. Berücksichtigt wurde ebenfalls die Einrichtung einer Tempo 30 Zone für den Tagzeitraum (7:00 bis 18:00 Uhr) aufgrund der geplanten Kindertagesstätte im Plangebiet sowie die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt B431/Einkaufszentrum-Zufahrt, die von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr aktiv ist.

Die Ergebnisse der Fassadenpegelberechnung zeigen, dass die zugrunde gelegten Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ und zum Teil auch die Grenzwerte der 16. BImSchV /2/ für Allgemeine Wohngebiete an den den Verkehrswegen zugewandten Fassadenseiten zumeist überschritten werden. Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) im Tagzeitraum wird nicht erreicht oder überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) an den zur B431 hin orientierten Fassaden jedoch erreicht und zum Teil auch um 1 dB überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete für den Tag- und den Nachtzeitraum zumeist eingehalten.

Schutz vor Verkehrslärm

Auf die prognostizierten hohen verkehrsbedingten Beurteilungspegel sollte mit einer schalloptimierten Grundrissgestaltung reagiert werden. Bei der Grundrissorientierung sind vorrangig die Schlaf- und Kinderzimmer und nachrangig anderweitige Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Wohnküchen, Arbeitszimmer) an lärmabgewandte Fassadenseiten zu orientieren. Unter den Begriff „Schlafräume“ fallen auch Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen. Die Grundrissorientierung betrifft vorrangig die Fassadenseiten zur B431, aber nachgelagert auch die Fassaden, die zur Zuwegung zum Einkaufszentrum orientiert sind. Aus fachlicher Sicht stellt diese passive Lärmschutzmaßnahme in Form einer schalltechnisch optimierten Grundrissgestaltung eine sehr zielführende und zumutbare Schallschutzmaßnahme dar und ist der geplanten Haustypologie angemessen. Aufgrund der Überschreitungen der täglichen und nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an vielen Planfassaden trägt eine alleinige, grundrissorientierte Planung jedoch häufig nicht ausschließlich zur Konfliktvermeidung bei, da auch nicht alle Aufenthaltsräume lärmabgewandt orientiert werden können. Prioritär sollten dann die Fenster der Schlafräume an die lärmabgewandten Fassaden orientiert werden.

Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung für die Fassaden, an denen ≥60 dB(A) nachts prognostiziert sind (Südfassaden zur B431), getroffen.

„An den mit (D) gekennzeichneten Fassaden sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.“ (textliche Festsetzung Nr. 7.2)

Ausnahmsweise können vor solchen Fenstern ersatzweise auch verglaste Vorbauten zur Reduzierung des Verkehrslärms vor dem eigentlichen Fenster des Schlafraumes genehmigungsfähig sein, durch die bei teilgeöffnetem Bauteil vor dem eigentlichen Fenster ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) erreicht wird. Dies sollte nur als Ausnahmeregelung bei nicht planerischer

Umsetzbarkeit des Abwendens der Schlafräumfenster Anwendung finden. Ein Lärmkonfliktpotenzial in der ruhesensiblen Nachtzeit wird damit vermieden.

Für betroffene Schlafräume sollten zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Folgende Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 55a „Aukamp Ost“ der Stadt Wedel (verkehrslärmbedingte Festsetzung):

„Alle Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen/Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen.

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Die in der Festsetzung genannten DIN-Normen DIN 4109-1 und 4109-2 liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Wedel vor.“ (textliche Festsetzung Nr. 7.1)

Folgende Festsetzung gilt für Bereiche ≥ 60 dB(A) tags:

„Für einen Außenbereich einer Wohnung ist zum Schutz vor Verkehrslärm an den mit (F) gekennzeichneten Fassaden entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in einem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagbeurteilungspegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.“ (textliche Festsetzung Nr. 7.4)

Über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens zu führen. Der entsprechende Nachweis wird im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen sein.

Auf weitere Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm wird verzichtet. Die nachfolgenden Festsetzungen gegen Gewerbelärm bringen automatisch einen weitergehenden Schutz vor Verkehrslärm besonders an der Ost- wie auch Nordseite des Plangebiets mit sich.

Gewerbelärm

Die schalltechnische Beurteilung der Emissionen ausgehend von den das Plangebiet umgebenden gewerblich genutzten Flächen erfolgte nach der TA Lärm, deren Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags sowie bei 40 dB(A) nachts betragen. Diese entsprechen

den Orientierungswerten der DIN 18005 für die Beurteilung von Gewerbelärmimmissionen, sodass nachfolgend nur die Richtwerte der TA Lärm berücksichtigt werden.

Gewerblicher Hauptemittent stellt die östlich des Plangebiets gelegene Gewerbefläche dar, auf der heute ein Einkaufszentrum angesiedelt ist. Bei der Ermittlung der gewerblichen Schallemissionen wurde jedoch nicht auf die Realnutzung mit detaillierten Emissionsquellen und Einwirkzeiten abgestellt, sondern die planungsrechtlich aktuell gültige Situation berücksichtigt. Dies ist notwendig, da die Ausweisung in den Bebauungsplänen zum Teil konkret (flächenbezogene Schalleistungspegel) und zum Teil indirekt (eine Ausweisung „Gewerbe“ muss ein gewisses gebietstypisches Emissionsverhalten zulassen) planungsrechtlich zugesichert ist. Somit wurde der im Bebauungsplan Nr. 72 "Einkaufszentrum Rissener Straße" festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel angenommen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die für das Plangebiet anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ und damit auch die Richtwerte der TA Lärm /5/ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für den Tagzeitraum und 40 dB(A) für den Nachtzeitraum besonders am nördlichen wie auch am östlichen Gebietsrand überschritten werden. Durch diese möglichen Emissionen kommt es am Tag zu Überschreitungen des Richtwertes um bis zu 7 dB und nachts um bis zu 5 dB.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen u.a. in Form einer schalloptimierten Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109: 2018-01 und verglasten Vorbauten.

Schutz vor Gewerbelärm

Aufgrund der gemäß aktuellem Planrecht angenommenen immissionswirksamen Schalleistungspegel der nördlich sowie östlich angrenzenden Gewerbeflächen ist mit einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für den Tagzeitraum und 40 dB(A) für den Nachtzeitraum insbesondere an den Fassaden der Ost- und Nordseite des Plangebiets zu rechnen. Um die gemessenen Überschreitungen des Richtwertes um bis zu 7 dB tags und um bis zu 5 dB nachts zu vermeiden, müssen im Rahmen des Bebauungsplans Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Fassaden festgesetzt werden:

- Abwenden aller offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen von den Fassaden, an denen die zulässigen Richtwerte überschritten sind.
- Vor offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen sind verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien vorzusehen, wodurch vor dem eigentlichen Raumfenster der zulässige Richtwert der TA Lärm eingehalten wird.
- Öffnbare Fenster von Aufenthaltsräumen werden als nicht offenbare Festverglasungen ausgeführt (Entfall des maßgeblichen Immissionsortes gemäß Definition TA Lärm).

Dementsprechend trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

„An den mit (E) gekennzeichneten Fassaden sind keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen anzuordnen. Sollten doch zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen an diesen Fassadenseiten vorgesehen werden, sind vor diesen mindestens 0,55 Meter tiefe, geschlossene, aber zu öffnende Vorbauten herzustellen. Diese Vorbauten sind so auszuführen, dass die Richtwerte der TA Lärm für den Tag- und den Nachtzeitraum 0,5 m vor dem zum Aufenthaltsraum gehörenden, zu öffnenden Fenster eingehalten werden.“ (textliche Festsetzung Nr. 7.3)

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass nach Nummer 2.3 bzw. A 1.3 der TA Lärm kein maßgeblicher Immissionsort entsteht. Dabei muss die Luftschalldämmung der verglasten Vorbauten (auch verglaste Loggien) mindestens das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'w = 10$ dB aufweisen. Sofern dennoch ein zu öffnendes Fenster vorgesehen würde, muss sichergestellt sein, dass an dem nach TA Lärm definierten Messort 0,5 m vor dem Fenster kein Geräuschpegel vorliegt, der über dem Immissionsrichtwert der TA Lärm liegt. Dies ist erreichbar durch eine geeignete Eigenabschirmung des Gebäudes z.B. durch verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien.

6.5.2 Luftschadstoffe

In Bezug auf Luftschadstoffimmissionen kann davon ausgegangen werden, dass sich Stickoxidemissionen ausgehend vom Verkehr unterhalb der Grenzwerte befinden. Bei Messungen im Jahre 2013 an der Messstation an der Mühlenstraße, einem Straßenabschnitt der B431, an dem die Wohngebäude sehr nah am Straßenraum stehen, wurde ein Wert von $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ gemessen. Dabei handelt es sich um einen Mittelwert über den Messzeitraum eines Jahres. Somit liegt dieser unter dem Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO_2), der $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ als Jahresmittelwert beträgt. Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ kann von einer noch positiveren Situation ausgegangen werden, da sich die geplante Bebauung nicht so nah am Straßenraum befindet, zudem ist nicht davon auszugehen, dass die Verkehrsmengen sich im Vergleich zum Messzeitraum erhöht haben.

6.5.3 Verschattung

Um die Auswirkungen der städtebaulichen Dichte auf die Belichtung der Wohn- und Arbeitsräume zu untersuchen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verschattungsgutachten erstellt, welches sowohl die Eigenverschattung der Entwurfsgebäude als auch die Besonnungssituation der westlich angrenzenden Wohnbebauung im Bestand untersucht. Um mögliche Veränderungen in der Besonnung der Bestandsbebauung als Folge des Vorhabens ermitteln zu können, wurde zudem die planungsrechtliche Bestandssituation und die geplante Entwurfssituation vergleichend gegenübergestellt. Dabei wurde nicht die Realbebauung als Vergleichswert herangezogen, sondern die nach derzeitigem Planungsrecht maximal mögliche Bebauung, die durch die Maßgaben des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes Nr. 55 „Beksweide“ aus dem Jahr 2006 definiert wird und beispielhaft modelliert wurde.

Nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 a BauGB stellt eine unzureichende Belichtung und Besonnung von Wohnungen und Arbeitsstätten einen städtebaulichen Missstand dar, der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen widerspricht. Für die Bewertung von Verschattung können jedoch unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe herangezogen werden. Grundlage stellt die DIN 5034-1 dar, die für mindestens einen Aufenthaltsraum einer Wohnung eine Besonnungsdauer von mindestens 1 Stunde am 17. Januar sowie mehr als 4 Stunden zur Tagundnachtgleiche am 20. März empfiehlt sicherzustellen. Diese Werte haben allerdings den Charakter einer Empfehlung, der in innerstädtischen Bereichen, vor allem in den unteren Geschossen, üblicherweise nicht vollständig entsprochen werden kann.

Auch der Wortlaut des Normtextes der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ impliziert, dass die dort formulierten Werte der Abwägung grundsätzlich zugänglich sind und dass sie daher auch unterschritten werden können, wenn weiteren städtebaulichen Gründen ein größeres Gewicht zugesprochen wird. Dies entspricht sowohl der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2005 (BVerwG, Urt. v. 23.2.2005, Az. 4 A 4.04, BVerwGE 123, 37), als auch der Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichts (Beschluss vom 21.08.2014, 2 Bf 218/13.Z; Beschluss vom 08.06.2015, 2 Bs 97/15). So erschließt sich

zum Beispiel nicht, warum eine Besonnung mehrerer Aufenthaltsräume, zum Beispiel von jeweils 45 Minuten, nicht eher im Sinne der Norm wäre als eine Besonnung von einer Stunde und mehr in lediglich einem Raum.

Grundsätzlich ist die Rechtsprechung mit der Nennung konkreter Werte, die als absolutes Mindestmaß einer ausreichenden Besonnung zu verstehen wären, zurückhaltend. In einem weiteren, in der Praxis häufig herangezogenen Urteil befand das OVG Berlin (Urteil vom 27.10.2004, Az. 2 S 43.04.), dass auch zwei Stunden zur Tag- und Nachtgleiche am 20. März in verdichteten innerstädtischen Lagen ausreichen. Darüber hinaus urteilte das OVG Berlin-Brandenburg am 30.10.2009 (Az. 10 S 26.09), dass auch bei einer Unterschreitung dieses Wertes nicht regelhaft von unzumutbaren Verschattungen ausgegangen werden könne.

Der Vergleich zwischen der laut aktuellem Planrecht maximal möglichen Bebauung (Bestands-situation) und der geplanten Bebauung (Entwurfssituation) zeigt, dass sich zum 17. Januar als auch zum 20. März nur geringfügige Veränderungen in der Besonnungssituation der angrenzenden Bestandsbebauung ergeben. Insgesamt kann weiterhin von einer überwiegend DIN-konformen (mind. 1 h am 17.01. und mind. 4 h am 20.03.) bzw. ausreichenden (mind. 2 h am 20.03. gemäß Urteil OVG Berlin) Besonnung in der Entwurfssituation ausgegangen werden.

In Hinblick auf die Eigenverschattung stellt das Gutachten fest, dass sowohl am 17. Januar als auch am 20. März die untersuchten Fassaden der Entwurfsgebäude überwiegend DIN-konform bzw. ausreichend besonnt werden. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Gebäudeabstände zum Innenhof ist jedoch bei den dorthin ausgerichteten Fassaden und insbesondere in den unteren Geschossen sowie Ecklagen von einer stärkeren Verschattung auszugehen. Während zum 17. Januar aufgrund des niedrigen Sonnenstands in den Wintermonaten weite Bereiche der Innenhoffassaden nicht DIN-konform besonnt werden können, ist am 20. März zumindest mit einer überwiegend gemäß OVG ausreichenden Besonnung zu rechnen. Die äußeren Fassadenbereiche, die in Richtung Süden zur Rissener Straße, nach Osten zur Zufahrt des Einkaufszentrums sowie in Richtung Westen zur angrenzenden Bestandsbebauung orientiert sind, werden hingegen zu beiden Untersuchungsdaten flächendeckend DIN-konform besonnt und weisen teilweise sogar eine überdurchschnittlich hohe Besonnungsdauern auf. Die nach Norden ausgerichteten Fassaden können aufgrund des natürlichen Sonnenverlaufs nicht besonnt werden.

Für die genannten kritisch besonnten Fassadenbereiche können bestimmte Maßnahmen direkt oder indirekt zur Besonnung bzw. zu dem allgemeinen Helligkeitsempfinden in Aufenthaltsräumen beitragen. Da die Besonnung jedoch der Abwägung zugänglich ist, kann auf einzelne Maßnahme verzichtet werden, wenn andere Belange überwiegen (z. B. Lärmschutz, stadtökologische Belange, städtebauliche Belange, etc.).

Maßnahmen, die auf städtebauliche und hochbauliche Veränderungen (z.B. Verringerung der Gebäudehöhe) abzielen und damit eine direkte Wirkung auf die Besonnungsverhältnisse haben, sind aufgrund der städtebaulichen Belange, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden, nicht zielführend. Als Minderungsmaßnahmen zur indirekten Verbesserung der Besonnungsverhältnisse werden daher großformatige Fenster (nach Möglichkeit mindestens ein bodentiefes Fenster pro Wohnung), eine helle Gestaltung der Innenhoffassaden zur Lichtreflexion sowie der Verzicht auf immergrüne Pflanzen bzw. Wandbe-grünung empfohlen, um die Helligkeit in den Innenräumen zu erhöhen.

Obwohl die Belichtungssituation nicht in allen Bereichen den DIN-Werten entspricht, ist abschließend zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die für die Wohnqualität von Bedeutung und bei der Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant sind. Durch die aus besonnungstechnischen Gründen nicht optimale Anordnung der Gebäude, die jedoch die vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten, entsteht aber z.B. ein ruhiger, vom Lärmeintrag geschützter Innenhof, der zudem

durch einen hohen Begrünungsanteil und die Schaffung von Spiel- und Bewegungsflächen einen großen Beitrag zur Wohnqualität schafft. Zudem erhalten die Wohnungen im Erdgeschoss großzügig dimensionierte Außenwohnbereiche in Form von Terrassen. Zuletzt entspricht das Vorhaben mit seiner städtebaulichen Dichte dem städtischen Wunsch zur Schaffung von Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung. Im Rahmen dieser Abwägung wird die Besonnungssituation daher als vertretbar eingestuft, weil gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet werden.

6.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan grundlegende Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum und auf den Dachflächen der Gebäude sowie oberhalb der Tiefgarage. Sowohl die Tiefgaragendächer als auch die zu begrünenden Dachflächen von Gebäuden sollen mit einer ausreichenden Substratschicht versehen und begrünt werden. Zudem sollen Neuanpflanzungen von Gehölzen zur weiteren Durchgrünung beitragen und neue Lebens- und Nahrungsgrundlagen für heimische Tierarten bieten. Trotz einer Zunahme der Bebauung und Unterbauung im Plangebiet werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans somit im Wesentlichen die Entwicklung qualitätsvoller Grün- und Gehölzstrukturen und eine bedarfsgerechte Herrichtung von grüngeprägten Wohnfolgeeinrichtungen wie Kinderspielflächen sichergestellt.

6.6.1 Tiefgaragenbegrünung

Durch die geplante Tiefgarage wird im Vergleich zur Bestandssituation die Bodenversiegelung in Teilen des Plangebiets erhöht. Daher soll im Allgemeinen Wohngebiet über die Begrünung der zeichnerisch festgesetzten Tiefgaragen ein attraktiver Freiraum gestaltet werden. Dies wird über folgende textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert:

„Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Bäume im Bereich unterbauter Flächen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.“ (textliche Festsetzung Nr. 8.1)

Die Erdüberdeckungen und Begrünungen der nicht überbauten Untergeschosse sind geeignet, auch in den zukünftig baulich genutzten Bereichen die Funktionen des Bodens der Tier- und Pflanzenwelt und des Wasserhaushalts aufrecht zu erhalten. Zudem sollen die Tiefgaragen optisch in das angestrebte hochwertige Bild der Freiräume integriert werden.

Für Bereiche oberhalb der geplanten Tiefgaragen bzw. nicht überbauter Untergeschosse ist die Festsetzung einer Stärke für den Substrataufbau auch erforderlich, um geeignete und nachhaltige Wuchsbedingungen herzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden und die Nährstoffversorgung gesichert werden. Die Stärke der Substratschicht ermöglicht neben Rasenflächen auch die Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern. Begrünte Flächen stellen Ersatzlebensräume dar und kompensieren teilweise den Verlust offenen Bodens. Um die beabsichtigte Wirkung der Festsetzung dauerhaft zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest, dass Begrünungen bei Abgang zu ersetzen sind.

Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m² pro Baum wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum zur Verfügung steht. Für Bäume auf der Tiefgarage ist der Substrataufbau von mindestens 100 cm

Stärke auf einer Fläche von mindestens 12 m² notwendig, um ein Mindestmaß an durchwurzelbarem Boden für die Standsicherheit und Wasserverfügbarkeit und damit ein gutes und langfristiges Gedeihen sicherzustellen.

6.6.2 Dachbegrünung

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung des Plangebiets, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Minderung der Niederschlagsabflüsse ist die Dachbegrünung. Daher trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

„Die obersten Dachflächen von Gebäuden sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind funktionale Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung oder der Be- und Entlüftung dienen. Ihr Anteil darf 30 % der obersten Dachfläche nicht überschreiten.“ (textliche Festsetzung Nr. 8.2)

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Sie bilden außerdem einen vom Menschen nicht gestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 10 cm erforderlich. Es müssen jedoch nur solche Dachflächen begrünt werden, die nicht anderweitig genutzt oder für technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Zudem soll zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben. Der Anteil an nicht begrünbaren Flächen soll einen Anteil von 30 % der obersten zu begrünenden Dachflächen jedoch nicht überschreiten. Im Umkehrschluss werden mindestens 70 % der obersten Dachflächen begrünt.

6.6.3 Grundstücksbegrünung

Durch die Stellung der Gebäude werden verschiedene Freiräume gebildet, die neben den privaten Terrassengärten der Erdgeschosswohnungen auch mehrere Kinderspielflächen, Platzsituationen und öffentlich/gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen bieten. Dadurch ergeben sich vielfältige Anpflanzungsmöglichkeiten für Bäume, Sträucher und Hecken in den für die jeweiligen räumlichen Verhältnisse angemessenen Wuchsgrößen. Um eine angemessene Durchgrünung des Wohnquartiers sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

„Im allgemeinen Wohngebiet ist je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein mindestens kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein mindestens mittelkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu begrünende Tiefgaragenflächen sind dabei mitzurechnen. Es sind standortgerechte Laubgehölze mit einem Hochstamm, 3x verpflanzt und einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Art, Umfang und Standort der Baumanpflanzungen sind mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.“ (textliche Festsetzung Nr. 8.3)

Diese Festsetzung dient der Gliederung und Belebung des Plangebiets mit Bäumen und sichert dabei den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzungen im urban geprägten Siedlungsraum, welcher auch Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet. Ausgehend von einer Plangebietsgröße von rund 5.710 m² abzüglich

der überbaubaren Grundstücksfläche (zufolge der festgesetzten GRZ von 0,47) ergibt sich eine Bezugsflächengröße für die Berechnung der Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen von etwa 3.000 m². Unter Anwendung der getroffenen Festsetzung würden beispielsweise mindestens 20 kleinkronige oder zehn mittelkronige Bäume zu pflanzen sein. Die genaue Anzahl und das Verhältnis von klein- sowie mittelkronigen Bäumen als auch die Art und der Standort der Baumpflanzungen werden im weiteren Verfahren mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt. Es wird für das gesamte Plangebiet die Verwendung von standortgerechten Baumarten vorgeschrieben, damit sich die Neupflanzungen in den Bestand einfügen und den heimischen Tierarten Lebens- und Nahrungsgrundlage bieten können.

Die vorgegebene Mindestpflanzgröße für Bäume dient dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden und die Wirksamkeit für das Landschafts- und Ortsbild baldmöglich hergestellt wird. Die Verwendung von standortgerechten Laubbäumen wird vorgeschrieben, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten. Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen sowie der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume.

Ein weiterer Beitrag zur Eingrünung des Grundstücks und zur Grüngestaltung wird durch die straßenseitige Anpflanzung von Hecken geleistet. Der Bebauungsplan trifft dafür folgende Festsetzung:

„Angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Rissener Straße sind lebende Hecken mit einer Höhe von mindestens 120 cm zu pflanzen. Davon ausgenommen sind Bereiche von Erschließungsflächen wie Zuwegungen.“ (textliche Festsetzung Nr. 8.4)

Durch die Mindesthöhe von 120 cm wird die Abgrenzung zum südlich angrenzenden öffentlichen Gehweg gestalterisch wirksam. Außerdem wird dadurch für die geplanten Kindertagesstätte im Erdgeschoss des südlichen Gebäudes an der Rissener Straße ein Sichtschutz geschaffen. Zudem bilden die Heckenanpflanzungen zusätzliche Lebens- und Nahrungsräume für Insekten und Vögel aus.

6.6.4 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG Schleswig-Holstein bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nummer 7a BauGB).

Aus diesem Grund wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung mit faunistischer Potenzialanalyse und artenschutzrechtlicher Prüfung (Stand: 23.06.2020) von Dipl.-Biol. Karsten Lutz erarbeitet. Hierzu erfolgte im ersten Schritt eine Überprüfung des Vorkommens von Brutvögeln und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, um im zweiten Schritt eine artenschutzfachliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchzuführen. Neben den Flurstücken 29/4 und 29/10 wird ebenfalls das nördlich angrenzende Flurstück 29/9, welches durch eine dicht bewachsene Ruderalfläche mit Gebüsch und Einzelbäumen am Rand geprägt ist und nicht im Rahmen des Verfahrens bebaut werden soll, in die artenschutzfachliche Betrachtung einbezogen, um auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das direkte Umfeld beschreiben zu können.

Für detaillierte Angaben wird auf die Ergebnisse des artenschutzfachlichen Gutachtens (vgl. Kap. 5.2.2) verwiesen. Dieses stellt neben der Veränderung des Plangebiets durch Abriss und Räumung/Rodung auch die Auswirkungen auf das Arteninventar (Bestand) dar und beschreibt

erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Insgesamt ergab die Untersuchung, dass voraussichtlich keine unüberwindlichen Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplans bzw. des Vorhabens durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzes auftreten.

Entsprechend den Ergebnissen der artenschutzfachlichen Untersuchung werden die im Zuge des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen, die verpflichtend umzusetzen und einzuhalten sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden im Bebauungsplan festgesetzt:

„In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist die Rodung von Gehölzen aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig (allgemeiner Artenschutz gem. § 39 BNatSchG).“ (textliche Festsetzung Nr. 6.1)

„Der Abriss der Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial ist außerhalb des Hochwinters (Dezember-Januar) nicht zulässig. Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden kurz vor Abriss ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.“ (textliche Festsetzung Nr. 6.2)

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg wurden die Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchung hinsichtlich der Fledermausquartiere um die Anbringung eines Nistkastens für Stare und Gartenrotschwanz ergänzt. Dies ist erforderlich, um die Fremdnutzung der Fledermauskästen zu verhindern. Im Bebauungsplan wird dementsprechend folgende Festsetzung getroffen:

„Zur Erhaltung des potenziellen Fledermausbestandes sind je abgerissenem Gebäude eine Fledermausgroßhöhle oder drei Fledermaushöhlen in Bäumen oder an Gebäuden in der Umgebung anzubringen. Die künstlichen Fledermausquartiere sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zudem ist jeweils ein Nistkasten für Stare und Gartenrotschwanz anzubringen, um Fremdnutzungen zu verhindern.“ (textliche Festsetzung Nr. 6.3)

Die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet stellen sicher, dass für Fledermäuse ausreichend Quartiersmöglichkeiten an den Gebäuden verbleiben. Damit werden die Verluste von Habitatmöglichkeiten kompensiert, die erfahrungsgemäß in älteren Gebäuden vorhanden sind und sich an neuen Gebäuden nicht finden bzw. erst geschaffen und angenommen werden müssen.

6.7 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Da das Plangebiet in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde, besteht der Verdacht auf mit Altlasten kontaminierten Flächen. Gemäß der Auskunft des Kreises Pinneberg, FP Umwelt, untere Bodenschutzbehörde (Auszug aus dem Altlastkataster des Landes Schleswig-Holsteins, Kurzinfo, Stand 08.04.2019) liegt im Bereich der Rissener Straße 99 (Flurstück 29/10), der jahrzehntelang von einem Gewerbebetrieb für Molkereiprodukte (Meierei) genutzt wurde, ein altlastenverdächtiger Altstandort vor. Das südlich angrenzende Grundstück Rissener Straße 101 (Flurstück 29/4) wurde von 1967 bis 2011 als Tankstelle genutzt, wodurch ebenfalls Schadstoffeinträge in den Boden gelangt sein können. Hier liegt jedoch gemäß Auskunft des Kreises Pinnebergs kein Katasterfall (A2, Archiv) vor.

Um den Altlastenverdacht abschließend auszuräumen oder zu bestätigen, wurde 2019 durch das Sachverständigenbüro BGU Büro für Geologie und Umwelt mbH zudem eine Historische Erkundung und Aktenrecherche durchgeführt. Basierend auf den Rechercheergebnissen

wurde anschließend eine Orientierende Untersuchung (OU) gemäß BBodSchG / BBodSchV erarbeitet.

Die dabei entnommenen Boden- und Bodenluftproben weisen für den Bereich der Rissener Straße 99 sowie 101 eine Kontamination der Böden mit Schadstoffen nach. Die Ergebnisse der Bodenanalytik zeigten dabei erhöhte Werte von PAK-Gehalten sowie Benzo[a]pyren in den Auffüllungen. In den Oberbodenmischproben wurden hingegen keine auffälligen Schadstoffgehalte nachgewiesen. Die Bodenluftanalytik ergab ebenfalls keine Auffälligkeiten hinsichtlich der Messwerte für Sauerstoff, CO₂ und Methan sowie für Schadgase.

Aufgrund der Schadstoffbelastung des Bodens und ihrer Auswirkungen haben sich folgende Konsequenzen für die Bauleitplanung ergeben:

Oberboden: Aufgrund der im Bereich der Rissener Straße 99 nahezu flächig und auf dem Grundstück Rissener Straße 101 auf dem östlichen Teil vorhandenen Oberflächenversiegelungen konnten im Rahmen der OU in vorgenannten Teilflächen keine Oberbodenbeprobungen stattfinden. Um im Rahmen der geplanten sensiblen Nutzung als Wohngebiet eine Gefährdung von sich auf dem Grundstück aufhaltenden Personen durch den direkten Kontakt mit belastetem Boden (Oberboden) auszuschließen und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, ist sicherzustellen, dass nach Abschluss der Erd- und Hochbautätigkeiten Oberbodenbeprobungen gem. BBodSchV in den dann vorhandenen, unversiegelten Freiflächen vom Grundeigentümer veranlasst werden und die Unbedenklichkeit des vor Ort verbleibenden, „anstehenden“ Oberbodens der uBB mittels chemischer Analytik nachgewiesen wird.

Geplante Versickerung: Um sicherzustellen, dass im Zuge der geplanten Versickerung von Regenwasser mittels Rigolen keine Schadstoffverlagerung mit dem Sickerwasser in tiefere Bodenbereiche stattfindet, sind die Auffüllungen sowie die darunter folgenden gewachsenen, meist dunkelbraunen Sande (z.T. relevante, eluierbare PAK-Gehalte nachgewiesen; BS11, BS18) in den Bereichen der geplanten Sickerrigolen vollständig auszubauen und durch geeignete, unbelastete Materialien zu ersetzen. Dies wurde im Wasserwirtschaftlichen Konzept berücksichtigt (siehe Kapitel 6.8).

Weitere Hinweise für die geplante Baumaßnahme: Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ist aufgrund der ermittelten Schadstoffgehalte im Boden (i.W. Auffüllungen) mit erhöhten Entsorgungskosten der bei Erdarbeiten anfallenden Aushubböden zu rechnen. Aufgrund der ermittelten Schadstoffgehalte (i.W. PAK) im Boden ist mit erhöhten Kosten für zusätzliche Arbeitsschutzmaßnahmen bei Erdarbeiten zu rechnen. Da die durchgeführten Untersuchungen verfahrensbedingt nur orientierenden Charakter haben, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass lokal höhere Schadstoffbelastungen als die bisher bekannten, vorhanden sein können.

Die untere Bodenschutzbehörde stellt in einer bodenschutzrechtlichen Bewertung (Stand 17.12.2019) zum Ergebnis der orientierenden Untersuchung fest, dass sich der Altlastverdacht bestätigt hat. Somit wird das Grundstück Rissener Straße 99 (ehem. Meierei) weiterhin als altlastverdächtige Fläche - Altstandort im Boden - und Altlastenkataster als K Fall und das Grundstück Rissener Straße 101 (ehem. Tankstelle) als altlastverdächtige Fläche - Altstandort im Boden - und Altlastenkataster als P2 (K) Fall geführt. Der Abgrenzung der Angaben des Altlastenkatasters entsprechend ist die gesamte Fläche des allgemeinen Wohngebiets gemäß § 9 Abs. 5 Nummer 3 BauGB als eine Fläche gekennzeichnet, „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ ist.

Da die festgestellten belasteten Untersuchungspunkte auch außerhalb der geplanten Tiefgaragenaushubfläche liegen, werden, zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, städtebauliche Regelungen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a zur Konfliktvermeidung in der „baubedingten“ Phase geschlossen.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet der Stadt Wedel sowie der unteren Bodenschutzbehörde im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren in Verbindung mit dem Bauablaufplan ein konkretes Sanierungskonzept vorzulegen sowie eine Sachverständigenbegleitung zu belegen hat.

Kampfmittel

Im Rahmen einer Luftbildauswertung wurde das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft, da das Vorhandensein von sogenannten „Mannlöchern“ auf eine militärische Nutzung der Fläche und somit auf das mögliche Vorhandensein von Kleinmunition (Handwaffen- und andere Infanteriemunition) im oberflächennahen Bereich schließen ließ. Da die gesamte Grundstücksfläche jedoch nach 1945 bereits bebaut und während der Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden wurden, schließt der Kampfmittelräumdienst das weitere Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet aus.

6.8 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Wedel sichergestellt. Um die Energieversorgung gewährleisten zu können, ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich, die im Nordosten des Plangebiets vorgesehen ist. Im Bebauungsplan wird an dieser Stelle eine Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung Trafostation zeichnerisch festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Erdgasleitung der HanseWerk AG, die von den Stadtwerken Wedel betrieben wird. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die vorhandene Gasleitung spätestens im Rahmen der Abbrucharbeiten der Bestandsbebauung zu trennen.

Die Wärmeversorgung wird über ein geplantes Blockheizkraftwerk sichergestellt, das baulich in das Untergeschoss der Tiefgarage integriert wird.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist bzw. wird durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Kreisverordnung. Die Abfallentsorgung erfolgt über die zugesicherte Mitbenutzung der östlich angrenzenden Zufahrt und Wendeanlage des Einkaufszentrums. Die bestehende Wendeanlage ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert. Um die Abstellung von Einzeltonnen zu verhindern, sind zwei Müllsammelstellen geplant, die sich einmal nördlich des Hauses 03 und nördlich des Haus 04 bzw. zum Teil auch im Erdgeschoss des Hauses 04 befinden. Die Müllbehälter werden am Abfuhrtag an der Zufahrtstraße bereitgestellt. Sie sind so anzuordnen, dass sie für den Entsorgungsträger ohne Einschränkungen erreichbar sind.

Niederschlagsentwässerung

Auf Basis der Baugrunduntersuchungen und der Vorgaben aus der Geologie wurde als Grundlage für den Bebauungsplan ein wasserwirtschaftliches Konzept zur Entsorgung des Oberflächenwassers und Dimensionierung von ausreichendem Stauvolumen erstellt (Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff GmbH, 12.06.2020).

Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung stehen in der Rissener Straße sowohl ein Schmutz- als auch zwei Regenwasserkanäle zur Verfügung, die von der Stadtentwässerung Wedel unterhalten werden.

Die Schmutzwasserentsorgung auf den Grundstücken ist nicht Bestandteil des Wasserwirtschaftlichen Konzeptes. Das Grundstück Rissener Straße 101 verfügt über einen Anschluss am öffentlichen Regen- sowie Schmutzwasserkanal. Das Grundstück mit der Hausnummer 99 besitzt keinen eigenen Anschluss. Ebenso verfügt die östlich verlaufende private Stichstraße mit Wendehammer über keine öffentliche Kanalisation.

Die Ableitung des Regenwassers unterliegt zum einen der Restriktion, dass dem öffentlichen Regenwasserkanal aufgrund der bereits vorliegenden hydraulischen Auslastung nur eine gedrosselte Einleitmenge von $Q_{max} = 17 \text{ l/s}$ zugeführt werden darf. Die weitere Randbedingung resultiert aus der bestehenden Geländetopografie, welche sich durch ein stark nach Norden abfallendes Profil auszeichnet.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Topographie des Geländes und der angedachten Planung ist es nicht möglich, die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 55a mittels Freigefälleleitungen an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Folglich wäre neben der Herstellung der notwendigen Drosseleinrichtung und dem vorgeschalteten Rückhaltevolumen für den Kanalanschluss mindestens eine weitere Entwässerungseinrichtung für den nördlichen tiefer gelegenen Bereich unumgänglich. Für eine Ableitung des Regenwassers würde zudem ein Pumpwerk erforderlich.

Da die Untergrundverhältnisse eine Versickerung von Regenwasser zulassen und diese gemäß den wasserrechtlichen Vorschriften vorrangig zu betrachten ist, wird daher eine Versickerung des Regenwassers vorgesehen. Somit kann auf Regenrückhalteräume, Drosseleinrichtungen und ein Regenwasserpumpwerk verzichtet werden.

Das Konzept sieht zwei Versickerungsanlagen in Form von Rigolen auf zwei unterschiedlichen Höhenniveaus ohne einen Anschluss an den öffentlichen Kanal vor. Die abflusswirksamen Flächen der Rigolen wurden unter Berücksichtigung der Hochbau- und Freianlagenplanung, die unter anderem eine extensive Dachbegrünung vorsieht, berechnet.

Die Rigole 1 befindet sich im Nordosten am tiefsten Punkt des Plangebiets. Die unterirdische Versickerung erfolgt dort mit einem Grenzabstand von 2,0 m zum benachbarten Grundstück. Die Ableitung des Regenwassers von den Gebäudeflächen zur Rigole erfolgt mittels Rohrleitungen DN 150 bis DN 200. Im Osten des Plangebiets ist ein parallel zur privaten Stichstraße verlaufender Sammelkanal zu errichten. Die Innenhofentwässerung erfolgt über Attikaabläufe mit Anschluss an die Sammelleitung bzw. direkt an die Rigole.

Die Rigole 2 ist im Westen des Plangebiets neben der geplanten Bebauung vorgesehen. Die Ableitung des Regenwassers von den Gebäudeflächen erfolgt ebenfalls mittels Rohrleitungen DN 150 bis DN 200. Südlich und westlich der Tiefgarage sind Sammelleitungen bis zur Rigole 2 zu führen.

Schmutzwasserentsorgung

Die beiden Grundstücke Rissener Straße 99 und 101 verfügen über einen gemeinsamen Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 250 der Stadtentwässerung Wedel in der Rissener Straße. Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes können die nördlichen

Gebäude nicht im freien Gefälle an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, so dass hier ein Pumpwerk erforderlich wird. Bei dem vorhandenen Hausanschluss handelt es sich vermutlich um eine Rohrleitung DN 150. Die Leistungsfähigkeit ist im Zuge der Objektplanung TGA zu prüfen.

Löschwasserversorgung

Seitens der Stadtwerke Wedel kann an der Hauptversorgungsleitungen in der Rissener Straße Löschwasser in einer Größenordnung von 96 m³/h zu Verfügung stellen.

Der Löschwasserbedarf ergibt sich nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Ausgabe Februar 2008). Das geplante Bauvorhaben gilt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Gebäude mit kleiner Brandausbreitungsgefahr. Es befindet sich in einem Wohngebiet und besitzt mehr als 3 Geschosse und weist eine GFZ von 1,86 bzw. eine GFZ höher 1,2 auf. Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 resultiert daraus ein erforderlicher Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 l/ min.) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden aus den umliegenden Hydranten in einem Radius von max. 300 m um das Gebäude herum.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen keine Bedenken.

7 HINWEISE

Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

8 WESENTLICHE INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGS

- Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes,
- Sozialer Wohnungsbau,
- Herstellung einer Kita,
- Herstellung eines neuen Gehweges für die Allgemeinheit auf privatem Grund und Absicherung des Gehrechtes im Grundbuch,
- Umsetzung des Freiraumkonzeptes,
- Umsetzung der im Entwässerungskonzept genannten Maßnahmen,
- Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Umsetzung des Stellplatzkonzeptes (E-Mobilität, optionale Bereitstellung von Carsharing-Stellplätzen) und
- Umsetzung der Maßnahmen zum Umgang mit Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen im Bereich der Hinweis- und Verdachtsflächen.

9 ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

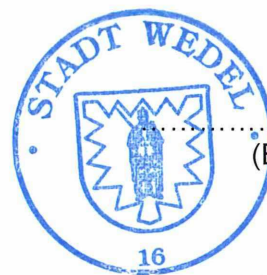
Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ existieren die beiden Bebauungspläne Nr. 55 sowie Nr. 55a in seiner 1. vereinfachten Änderung. Für den Bereich des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 55 „Aukamp Ost“ werden die bisherigen Festsetzungen ersetzt.

10 KOSTENANGABEN

Der Stadt Wedel entstehen durch die Verwirklichung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Die Kosten des Planverfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen. Er schließt zusätzlich mit der Stadt Wedel einen Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

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

Wedel, den 07.09.2021




.....
(Bürgermeister)

Bearbeitung:

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7 b
20099 Hamburg
Tel.: +49 (40) 257 767 37-0
mail@ep-stadtplaner.de