

Stadt Wedel
Bebauungsplan Nr. 47
„Nieland“

Begründung
mit Umweltbericht

Inhalt

1	Rechtsgrundlagen	4
2	Planungsanlass und -ziele	4
3	Plangebiet	4
4	Übergeordnete Planungen	5
5	Städtebauliches Konzept	6
6	Gewerbegebiet	7
6.1	Art der baulichen Nutzung	7
6.2	Maß der baulichen Nutzung	8
6.3	Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	8
6.4	Gestalterische Festsetzungen	9
7	Verkehr	9
8	Ver- und Entsorgung	10
9	Grünordnerische Festsetzungen	11
10	Immissionsschutz	13
11	Boden/Altlasten	15
12	Umweltbericht / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	16
12.1	Einleitung	16
12.1.1	Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung	16
12.1.2	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	18

12.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen	20
12.2.1	Schutzgut Mensch	21
12.2.2	Schutzgüter Pflanzen und Tiere	21
12.2.3	Schutzgut Oberflächenwasser	23
12.2.4	Schutzgüter Boden und Grundwasser	24
12.2.5	Schutzgut Luft und Klima	26
12.2.6	Schutzgut Landschaftsbild	27
12.2.7	Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	28
12.2.8	Wechselwirkungen	29
12.2.9	Zusammengefasste Umweltauswirkungen	29
12.3	Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes	29
12.3.1	Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung	29
12.3.2	Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	30
12.4	Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich	30
12.4.1	Unvermeidbare Beeinträchtigungen	30
12.4.2	Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung	31
12.4.3	Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes	31
12.4.4	Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes	32
12.5	Anderweitige Planungsmöglichkeiten	33
12.5.1	Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezogen auf den Standort	33
12.5.2	Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezogen auf den Planinhalt	34
12.6	Zusätzliche Angaben	34
12.6.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung	34
12.6.2	Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung	34
12.7	Allgemein verständliche Zusammenfassung	35
13	Flächenbilanz	35
14	Kosten	35
15	Anhang	37

1 Rechtsgrundlagen

Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3081ff.), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVBl. Sch.-H. S. 6) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 1. Februar 2005.

2 Planungsanlass und -ziele

Die Aktivierung zusätzlicher gewerblicher Flächen in der Stadt Wedel ist erforderlich, um auf eine zukünftig zu erwartende Nachfrage ansiedlungswilliger Betriebe zeitnah reagieren zu können. Teilflächen der Kleingartenanlage Nieland gelten hierfür als städtebaulich geeignet und wurden in der Neuaufstellung des Flächennutzungsplanes als gewerbliche Bauflächen dargestellt.

Der vorliegende Bebauungsplan soll die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein mit der angrenzenden Wohn- und Erholungsnutzung verträgliches Gewerbegebiet schaffen. Planungsziel ist eine überwiegende Ansiedlung von Gewerbebetrieben aus dem Dienstleistungssektor sowie von produzierendem Gewerbe unter Ausschluss stark emittierender Betriebe.

Mit Einbeziehung des vorhandenen Industriebetriebes Xella wird eine übergeordnete Neuordnung des sich erweiternden gewerblichen Standortes angestrebt. Durch die Gliederung des ausgewiesenen Gewerbegebietes und eine Differenzierung im Maß der Nutzung soll eine Pufferzone zwischen industrieller Nutzung und Wohnen geschaffen und somit eine Konfliktbereinigung an dieser Stelle erfolgen.

3 Plangebiet

Geltungsbereich

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Schulau-Spitzerdorf, Flur 8, der Stadt Wedel. Es umfasst im Wesentlichen die Flächen der Kleingartenkolonie „Nieland“ und des Industriebetriebes Xella sowie zweier angrenzender Gewerbebetriebe.

Es wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 57/7 und 50/66,
- im Osten durch die Industriestraße,
- im Süden durch den Tinsdaler Weg (Flurstück 58), die Flurstücke 5/11, 4/2, 3/6 und 3/5,
- im Westen durch die westliche Grenze des Flurstücks 2/51.

Der Geltungsbereich umfasst ca. 14,15 ha. und beinhaltet die folgenden Flurstücke: 4/1, 5/1, 5/5, 2/51, 67/1, 3/1, 6/1, 7/7, 7/8, 7/5, 7/6, 7/2, 6/4, 6/5, 5/10, 6/2, 5/6, 5/2, 3/2 der Flur 8.

Bestand

Der östliche Bereich des Plangebietes ist durch den Industriebetrieb Xella (ehemals YTONG), der dort Porenbetonsteine herstellt, geprägt. Die Flächen gliedern sich in die Produktion mit Fertigungshallen im Süden und die nördlich angrenzenden Lagerflächen. Der Betrieb und die Lagerflächen werden über eine Zufahrt an der Industriestraße erschlossen.

Unmittelbar an den Industriebetrieb Xella schließen sich im Westen die Kleingartenflächen der Kolonien Nieland I, II und III an. Es handelt sich dabei um ca. 140 Parzellen, von denen 105 einer neuen Nutzung zugeführt werden sollen. Es sind dies die Kolonien Nieland II und III. Die Erschließung der Kleingärten erfolgt im Norden über die Straße Im Winkel und im Süden über den Tinsdaler Weg.

An der nördlichen Grenze des Plangebiets verläuft ein Fußweg mit einem südlich daneben liegendem Graben und Baumbestand. Er verbindet die Industriestraße mit dem Vereinshaus der Kleingärtner und der westlich angrenzenden Wohnbebauung.

Im südlichen Plangebiet befinden sich zwei weitere Gewerbebetriebe am Tinsdaler Weg. Es handelt sich dabei um einen Yachtausrüster und einen Betrieb für Sanitärtechnik.

Umgebende Bebauung

Westlich an das Plangebiet schließt sich die Wohnbebauung der Straßen Im Winkel, Im Grund und Brombeerweg an. Dabei erschließen diese Straßen jeweils eine zweigeschossige Reihenhausbauung auf der einen sowie 2- bis 3-geschossige Mehrfamilienhäuser auf der anderen Seite. Auch am Tinsdaler Weg findet sich südwestlich des Plangebietes Wohnen in 2- bis 3-geschossigen Mehrfamilienhäusern.

Südlich des Tinsdaler Weges befinden sich Wohnen, Autohandel und ein Umspannwerk. Östlich der Industriestraße haben sich produzierende und verarbeitende Betriebe unterschiedlicher Branchen, u. a. der Metallverarbeitung angesiedelt.

Nördlich schließt sich an das Plangebiet eine Brachfläche an. Diese ist gemäß dem an das Plangebiet angrenzenden rechtsgültigen Bebauungsplan Nr. 48 „Langenkamp“ für eine gewerbliche Nutzung vorgesehen.

4 Übergeordnete Planungen

Landesraumordnungsplan

Im Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein von 1998 (LROPL.) ist die Stadt Wedel im zentralörtlichen System als Mittelzentrum eingestuft. Innerhalb der siedlungsstrukturellen Ordnungsräume ist sie dem Verdichtungsraum Hamburg zugeordnet. In den Ordnungsräumen sind unter Berücksichtigung der ökologischen und sozialen Belange eine differenzierte Weiterentwicklung des baulichen Verdichtungsprozesses und eine dynamische Wirtschaftsentwicklung anzustreben.

Entwurf des Landesentwicklungsplans

Im Entwurf des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein 2009 (LEP), der den Landesraumordnungsplan ersetzen wird, wird die Stadt Wedel ebenfalls als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt und ist dem siedlungsstrukturellen Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. Die Ordnungsräume sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben.

Regionales Entwicklungskonzept 2000

Das Regionale Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg (REK 2000) formuliert für die Metropolregion ein gemeinsames räumliches Leitbild einer axialen Entwicklung, Zentraler Orte sowie Entwicklungs- und Entlastungsorte und dem Prinzip der inner-

regionalen Vernetzung. Die Stadt Wedel wird dabei dem Ordnungsraum Hamburg und dem Verdichtungsraum zugeordnet.

Regionalplan für den Planungsraum I

In der Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd wird die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel wird die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete formuliert.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der am 26.05.2009 in Teilen wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebiets gewerbliche Bauflächen dar, lediglich der westliche Bereich der jetzigen Kleingartenanlage ist als Fläche für Kleingärten dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Verbindlicher Landschaftsplan

Der am 26.05.2009 in Teilen verbindlich gewordene Landschaftsplan der Stadt Wedel stellt analog zum Flächennutzungsplan den überwiegenden Teil des Plangebiets als gewerbliche Baufläche sowie einen Teilbereich als Kleingartenfläche dar. Die Darstellung im Landschaftsplan steht nicht im Widerspruch zu den geplanten Ausweisungen.

5 Städtebauliches Konzept

Das Plangebiet lässt sich in drei Bereiche gliedern:

Zentral im Plangebiet liegt die Gewerbebeerweiterungsfläche einschließlich der Planstraße als Erschließung. Östlich daran schließt sich die Fläche des Gewerbebetriebes Xella an. Zusammen mit den beiden am Tinsdaler Weg gelegenen kleineren Gewerbebetrieben bilden sie den Bereich der bestehenden Gewerbeflächen. Der westliche Bereich des Plangebietes umfasst die Kleingartenkolonie Nieland I, die in ihrer jetzigen Form erhalten bleibt.

Die Erschließung der Gewerbebeerweiterungsfläche erfolgt über eine neu zu erstellende Stichstraße, die nördlich des Plangebiets von der Industriestraße abzweigt. Sie verläuft parallel zur nördlichen Plangebietsgrenze, verschwenkt dann im rechten Winkel nach Süden, wo sie östlich der neuen Gewerbeflächen liegt und diese erschließt. Die einseitige Erschließung der Gewerbebebauungen ermöglicht Grundstückstiefen von ca. 115 m, die sich für eine Vielzahl von gewerblichen Nutzungen eignet. Durch die Lage der Straße wird der gewerbeinduzierte Verkehr möglichst weit von den empfindlichen Nutzungen wie Wohnen und Kleingärten entfernt gehalten. Als Abschirmung zur Kleingartennutzung ist auf den Gewerbegrundstücken ein 10 m breiter, mit Gehölzen zu bepflanzender Grünstreifen vorgesehen. Dieser Streifen ist gleichzeitig eine Vorhaltefläche für Maßnahmen des aktiven Lärmschutzes, die je nach Betriebsart ggf. erforderlich werden. Östlich der neuen Erschließungsstraße erfolgt die Ableitung und Rückhaltung des Niederschlagswassers in einem Rückhaltegraben.

Der Standort des Gewerbebetriebes Xella soll ebenso wie die beiden kleineren Gewerbebetriebe am Tinsdaler Weg gesichert werden. Es erfolgt aus diesem Grund eine bestandsorientierte Ausweisung, die eine moderate bauliche Entwicklung zulässt. Diese Gewerbebetriebe werden ausschließlich über die Industriestraße, bzw. den Tinsdaler Weg erschlossen.

Die Kleingartenkolonie Nieland I bleibt in ihrer bisherigen Form erhalten. Sowohl an der nördlichen als auch der südlichen Zuwegung werden Parkplätze in ausreichender Anzahl ausgewiesen.

Die bestehenden fuß- und radläufigen Wegebeziehungen bleiben erhalten. Der derzeit an der nördlichen Plangebietsgrenze laufende Fußweg wird dabei teilweise in die von der Industriestraße abzweigende Stichstraße integriert. Ein fußläufiger Anschluss der neuen Gewerbeflächen nach Süden wird zusätzlich geschaffen.

6 Gewerbegebiet

6.1 Art der baulichen Nutzung

Es wird ein Gewerbegebiet gemäß § 8 BauNVO ausgewiesen.

Das Gewerbegebiet wird in vier Teilbereiche untergliedert, die sich hinsichtlich der zulässigen Art der Nutzung unterscheiden. Die Teilbereiche GE 1 und GE 2 umfassen dabei die neu ausgewiesenen Gewerbeflächen, der Teilbereich GE 3 den Bestand am Tinsdaler Weg und der Teilbereich GE 4 den bestehenden Gewerbebetrieb Xella.

Das Gewerbegebiet wird gemäß § 1 Abs. 4ff BauNVO in der Art der baulichen Nutzung eingeschränkt und gegliedert. Dies geschieht durch den Ausschluss von Betrieben, die dem Planungsziel, der überwiegenden Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben oder produzierender, gering emittierender Betriebe widersprechen. Des Weiteren wird dies erreicht durch die Festsetzung von differenzierten Emissionskontingenten. Dies gewährleistet einen Ausschluss von störenden Betrieben, die nicht mit Wohnbebauung verträglich sind.

Im Gewerbegebiet (Teilgebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4) sind von den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 2 Nr. 1 BauNVO Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Im Hinblick auf die zu erhaltende Versorgungsfunktion des Stadtzentrums Wedel ist die Ansiedlung von Einzelhandel an dieser Stelle städtebaulich nicht gewollt.

Im Gewerbegebiet (Teilgebiete GE 1, GE 2, GE 3, GE 4) sind Tankstellen unzulässig, da diese der angestrebten offenen Oberflächenentwässerung entgegen stehen würden.

Zum Schutz der angrenzenden Wohnbebauung erfolgen eine Differenzierung des Gewerbegebietes und die Ausweisung von Emissionskontingenten. Danach sind nur Anlagen und Betriebe zulässig, deren Geräusche die folgenden Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ nach DIN 4109 nachts nicht überschreiten.

Teilfläche GE 1	54 dB(A)
Teilfläche GE 2	50 dB(A)
Teilfläche GE 3	50 dB(A)
Teilfläche GE 4	55 dB(A)

Tagsüber sind keine Einschränkungen hinsichtlich der Geräuschemissionen erforderlich, d.h., dass das Kontingent von 60 dB(A) seitens des Gewerbes voll ausgeschöpft werden kann.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im vorliegenden Bebauungsplan bestimmt durch die Festsetzung der maximal zulässige Grundflächenzahl, der Baumassenzahl sowie der maximal zulässigen Gebäudehöhe. Auch hier erfolgt eine Differenzierung, wobei die Intensität des zulässigen Maßes der Nutzung abnimmt, je näher sich die Teilfläche an der Wohnbebauung befindet.

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl gibt an, wie viel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche (unter Ausschluss der als private Grünfläche festgesetzten Flächen) zulässig sind. In den Teilbereichen GE 1, GE 2 und GE 4 wird sie mit 0,6 festgesetzt, im kleinräumigen GE 3, das durch Bestand geprägt ist, mit 0,5. Dabei werden die nach § 17 BauNVO zulässigen Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nicht vollständig ausgeschöpft.

Baumassenzahl (§ 21 BauNVO)

Die Baumassenzahl gibt an, wie viel Kubikmeter Baumasse je m² Grundstücksfläche zulässig ist. Im GE 1 und im GE 4 wird eine BMZ von 6 festgesetzt, im GE 2 von 5. Im GE 3 wird aufgrund der Bestandssituation und die ohnehin geringere zulässige Gebäudehöhe auf eine Baumassenzahl verzichtet.

Höhe baulicher Anlagen (§ 18 BauNVO)

Es erfolgt die Festsetzung der maximal zulässigen Gebäudehöhe (Höhe der Gebäudeoberkante). Als Bezugsmaß für die Festsetzungen der Höhe baulicher Anlagen gilt die Fahrbahnoberkante der angrenzenden öffentlichen Straßenverkehrsfläche. Die zulässige Gebäudehöhe wird im GE 1 und im GE 4 auf 15 m festgesetzt, im GE 2 auf 12 m sowie im GE 3 auf 10 m.

6.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im GE 1, GE 2 und GE 4 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt, bei der Gebäude länger als 50 m sein dürfen. Die Abstandsflächen nach Landesbauordnung müssen wie bei offener Bauweise eingehalten werden. Die Festsetzung wird getroffen, um den Betrieben eine größere Flexibilität hinsichtlich der erforderlichen Gebäudeform zu ermöglichen.

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im GE 3 wird eine offene Bauweise festgesetzt. Aufgrund der geringen Grundstücksgrößen sind in diesem Bereich Gebäudelängen über 50 m weder realisierbar noch erwünscht.

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Gebäude nicht überschritten werden, dabei ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß möglich.

Die Baugrenzen verlaufen im Bereich der neuen Gewerbeerschließung in einem Abstand von 5 m zur Straßenbegrenzung, zu Grünflächen oder der Entwässerung dienenden Gräben werden sie in einem Abstand von 8 m festgesetzt.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Im Gewerbegebiet sind Nebenanlagen - mit Ausnahmen von Einfriedigungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO - nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen

zulässig. Damit sollen Nebenanlagen in der Vorgartenzone oder angrenzend an Grünflächen vermieden werden.

6.4 Gestalterische Festsetzungen

Gestaltung der Dächer (§ 92 LBO)

Im GE sind als Dachformen Flachdächer und geneigte Dächer bis zu einer Dachneigung von 45 Grad zulässig. Bei der Ausführung als Flachdach ist eine extensive Dachbegrünung zulässig.

Werbeanlagen (§ 92 LBO)

Im Gewerbegebiet dürfen Werbeanlagen nur flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Eine freistehende Werbeanlage (auch als Gemeinschaftswerbeanlage) ist nur zulässig, soweit ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird. Eine freistehende Werbeanlage darf maximal 6,00 m hoch ausgeführt werden (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straße).

7 Verkehr

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet ist über die Industriestraße an die B431 angeschlossen, welche die zentrale Verbindung Wedels an Hamburg und die A7 darstellt. Die innere Erschließung der neuen Gewerbeflächen erfolgt über eine Stichstraße, die nördlich des Plangebiets von der Industriestraße abzweigt. Diese verschwenkt nach Süden und endet in einer Wendeschleife. Sie ermöglicht eine einseitige Erschließung der Gewerbebetriebe.

Für die Planstraße ist eine Breite von 11 m vorgesehen. Die Fahrbahn ist dabei mit 6,50 m geplant, zu den Gewerbebetrieben hin schließt sich ein Parkstreifen für PKW mit Baumstandorten in einer Breite von 2 m sowie ein Fußweg in einer Breite von 1,70 m an. Zum Entwässerungsgraben hin ist ein 0,8 m breites Bankett vorgesehen.

Es erfolgt eine Festsetzung der Planstraße als Straßenverkehrsfläche. Ebenso werden die Industriestraße und der Tinsdaler Weg als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

Ruhender Verkehr

Die Stellplätze der Gewerbebetriebe sind auf den Grundstücken vorzusehen.

Garagen und Carports sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche zulässig.

Mit dieser Festsetzung sollen die Vorgartenzone oder an Grünflächen angrenzende Bereich von einer Bebauung freigehalten werden.

Im Gewerbegebiet sind öffentliche Parkplätze in der Planstraße parallel zur Fahrbahn vorgesehen.

Die Parkplätze für die Dauerkleingärten an der nördlichen und südlichen Zuwegung der Kleingartenkolonie sind als Verkehrsflächen mit besonderer Zweckbestimmung Parkflächen festgesetzt.

ÖPNV

Der Gewerbestandort wird über die Buslinie 189 (S Wedel / S Blankenese) bedient, eine Haltestelle findet sich innerhalb des Plangebietes an der Industriestraße.

Fuß-/Radwege

Die in dem Gebiet vorhandenen fußläufigen Wegebeziehungen werden erhalten und ausgebaut. Der bisher entlang der nördlichen Plangebietsgrenze verlaufende Fußweg wird in seinem westlichen Bereich erhalten und in seinem östlichen in die von der Industriestraße abzweigende Planstraße integriert. Vom Wendehammer der Planstraße ist ein Fuß-

/Radweg entlang des Entwässerungsgrabens nach Süden vorgesehen, der mit einem Verswenk eine Verbindung zum Tinsdaler Weg herstellt. Er ersetzt die bisherige Durchquerungsmöglichkeit durch die Kolonie Nieland. Der Fuß- /Radweg entlang der westlichen Plangebietsgrenze bleibt in seiner jetzigen Form erhalten.

Die Wegeverbindungen werden als Straßenverkehrsfläche mit der Zweckbestimmung Fuß- / Radweg festgesetzt.

8 Ver- und Entsorgung

Strom- und Gas

Die Strom- und Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt. Südlich der Wendeanlage ist eine Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung Trafostation festgesetzt.

Trinkwasser

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

Niederschlagswasser

Die Entwässerung des Bebauungsplanes Nr. 47 ist abhängig von der vorhandenen Topografie und von der hydraulischen Leistungsfähigkeit des vorhandenen Systems, d.h. die Ableitung des Niederschlagswassers erfolgt durch die vorhandenen und geplanten Retentionsgräben, um das vorhandene städtische Netz nicht zu überlasten. Das Niederschlagswasser wird gedrosselt in die Kanalisation der Industriestraße und von dort in das Regenrückhaltebecken mit Kläreinrichtung im Autal geleitet.

Bezüglich der o.g. Punkte ist zu beachten, dass die Entwässerung der Grundstücke oberflächennah, d.h. durch offene Rinnen und Mulden erfolgen muss.

In Ausnahmefällen kann es in Teilbereichen zugelassen werden, dass leitungsgebunden an den Rückhaltegräben angeschlossen werden darf. Die Lage (Ort, Höhe) des Anschlusses wird von der Stadtentwässerung vorgegeben.

Die geplante Erschließungsstraße entwässert über einen Bankettstreifen und das Niederschlagswasser wird den Gräben zugeführt.

Schmutzwasser

Das gewerbliche Schmutzwasser wird in einem herzustellenden Schmutzwasserkanal eingeleitet und dem städtischen Netz der Industriestraße zugeführt. Die Entwässerung der Grundstücke erfolgt über Schmutzwasseranschlussleitungen.

Müll/Abfall

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

110 KV Leitung

Der südöstliche Bereich des Plangebiets wird durch mehrere 110 KV-Freileitungen der Vattenfall Netz gequert. Maststandorte liegen nicht innerhalb des B-Plan-Gebietes. Die Freileitungen werden im Bebauungsplan nachrichtlich dargestellt.

Innerhalb des Leitungsschutzbereiches unterliegen die zulässigen Arbeitshöhen - Höhe über alles - der einzusetzenden Baumaschinen und Geräte (Baukräne und andere Hebezeuge, Baugerüste, etc.) zur Gewährleistung der der VDE-gemäßen Sicherheitsabstände einer Begrenzung.

Im Zuge der einzelnen Baugenehmigungsverfahren müssen Vattenfall die Bauunterlagen zur Prüfung der Sicherheitsabstände zugesandt werden.

Im Freileitungsbereich müssen zur Fahrbahnoberfläche neu geplanter Straßen und Fahrwege die Sicherheitsabstände gewährleistet sein.

Vorgesehene Reklameeinrichtungen, Fahnenstangen sowie Beleuchtungseinrichtungen sind innerhalb des Leitungsschutzbereiches mit Vattenfall abzustimmen.

Aufschüttungen, Dämme, Erdwälle etc. oder Zwischenlagerungen dürfen innerhalb des Schutzbereiches der Hochspannungsfreileitung nur bis zu der von Vattenfall zugelassenen Niveauhöhe vorgenommen werden, da andernfalls Lebensgefahr besteht.

Hochwüchsige Bäume dürfen innerhalb des Leitungsschutzbereiches nicht angepflanzt werden. Empfehlenswert sind standortgerechte Wildgehölze wie Büsche und Sträucher bis zur Kategorie Großsträucher, die mit geringer Wuchshöhe einen ausreichenden dauerhaften Abstand zu den Leiterseilen einhalten.

Telekommunikationsleitungen

In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 30 cm für die Unterbringung der Telekommunikationslinien vorzusehen.

Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen zu beachten. Es ist sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien nicht behindert werden.

9 Grünordnerische Festsetzungen

Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Öffentliche Grünflächen sind entlang der Fuß- und Radwegeverbindungen festgesetzt. Dies geschieht zum einen parallel zum Graben an der nördlichen Plangebietsgrenze, zum anderen an der Verbindung zwischen Wendeanlage und Tinsdaler Weg in einer Breite zwischen 5,0 m und 10,0 m.

Dauerkleingärten (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Die Kleingartenkolonie Nieland I bleibt in ihrer jetzigen Form erhalten und ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten festgesetzt.

Private Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)

Westlich der Gewerbebeerweiterungsflächen ist ein 10,0 m breiter Streifen als private Grünfläche festgesetzt. Dieser ist mit standortgerechten Laubgehölzen zu bepflanzen. Innerhalb der privaten Grünfläche können Lärmschutzmaßnahmen vorgesehen werden.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)

Die öffentlichen Fuß- und Radwege sind in wasser- und luftdurchlässigem Auf- und Unterbau herzustellen.

Zur Erhaltung der Gehölzhöhlenbrüter sind die festgesetzten Bäume zu erhalten und 10 Nisthilfen unterschiedlicher Art an diesen Bäumen anzubringen. Zur Erhaltung der Gebäudebrüter sind 15 Nisthilfen unterschiedlicher Art an den neuen Gebäuden anzubringen.

Das Abräumen des Geländes, die Rodung der Gehölze und Bäume sind in der Zeit zwischen dem 15. März und 30. September untersagt.

Erhaltung von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)

Die festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Kronenbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind Geländeaufhöhungen, Versiegelungen oder Abgrabungen unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind wurzelschonende Bauweisen zu verwenden und baumpflegerische Maßnahmen durchzuführen. Bei Abgang der Bäume ist gleichwertiger Ersatz zu schaffen. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS-LP 4 sind zu beachten.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die festgesetzten anzupflanzenden Bäume sind als standortgerechte großkronige Laubbäume 1. Ordnung mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm gemessen in einer Höhe von 100 cm zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² freizuhalten. Dabei sind die im Bebauungsplan dargestellten Baumstandorte um bis zu +/- 5 m variabel.

Für die Anpflanzung von Sträuchern sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden.

Stellplatzbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

PKW-Stellplätze sind mit einem mittelgroßen Laubbaum 2. Ordnung je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 cm gemessen in einer Höhe von 100 cm betragen. Pro Baum ist mindestens eine offene Vegetationsfläche von mindestens 9 m² freizuhalten. LKW-Stellplätze sind wie vor zu begrünen, jedoch mit zwei mittelgroßen Laubbäumen je angefangene 4 Stellplätze.

Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Gewerbegebiet sind Außenwände oder Außenwandteile, die im Erdgeschoss über mehr als 10,00 m Länge keine Fenster oder Türen aufweisen, mit Schling- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Je 2,00 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Anstelle einer Fassadenbegrünung ist eine Gehölzvorpflanzung (Mindesthöhe 3,00 m) zulässig.

Flächen zum Ausgleich (§ 9 Abs. 1 a BauGB)

Der zugeordnete Ausgleich für den im Umweltbericht ermittelten Eingriff von 15.900 m² ist auf den gemeindeeigenen Flurstücken Gemarkung Schulau, Flur 1, Flurstück 8/12 und Gemarkung Wedel, Flur 19, Flurstück 36/2 durchzuführen.

Der Ausgleich nach § 1a BauGB für die Verkehrsflächen mit 6.200 m² erfolgt in der Gemarkung Wedel, Flur 19, Teilstück aus Flurstück 36/2 entsprechend den Aussagen des Umweltberichtes zum Bebauungsplan Nr. 47 „Nieland“.

Waldschutzstreifen (§ 24 LWaldG)

Im Zuge der Beteiligung der Behörden hat die Forstbehörde Mitte mit Schreiben vom 22.06.2009 das Flurstück 5/11 südlich des Plangebietes am Tinsdaler Weg als Wald eingestuft. Der Waldschutzstreifen von 30 m ragt in das Plangebiet hinein und ist als nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan zu übernehmen. Aufgrund der Ausweisungen im Bebauungsplan mit Grün- und Gewerbefläche, hat die Forstbehörde Mitte mit o.g. Schreiben der Unterschreitung des Waldschutzstreifens zugestimmt.

10 Immissionsschutz

Allgemeines

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurde auf der Ebene der Bauleitplanung der Schutz der Nachbarschaft vor Immissionen aus Gewerbelärm, der Schutz des Plangeltungsbereiches vor Verkehrslärm, sowie der Schutz der Nachbarschaft vor Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr bearbeitet.

Die schalltechnischen Ermittlungen und Beurteilungen erfolgen nach den Vorgaben der DIN 18005, Teil 1 einschließlich der im Beiblatt 1 zur DIN 18005 genannten schalltechnischen Orientierungswerte für die städtebauliche Planung. Dabei sind die einzelnen Lärmarten getrennt voneinander zu betrachten. Für die Beurteilung des Verkehrslärms werden ergänzend die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmsschutzverordnung (16. BImSchV) herangezogen.

Zur Beurteilung des Gewerbelärms verweist die DIN 18005, Teil 1 auf die TA Lärm, die im Rahmen der nachgeordneten Baugenehmigungsverfahren maßgebend ist. Gemäß TA Lärm ist die Gesamtbelastung aller gewerblichen Anlagen zu berücksichtigen.

Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Für den Prognosenullfall wurden für die Gewerbegebietsflächen zur Ermittlung der Beurteilungspegel gemäß DIN 18005/1 flächenbezogene Schalleistungspegel von $L_w = 60 \text{ dB(A)}$ tags und nachts zugrunde gelegt. Für die vorhandenen gewerblichen Vorbelastungen wurden pauschale flächenbezogene Emissionen angesetzt, die die immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit der bisherigen Situation berücksichtigen.

Für den Prognose-Planfall erfolgte zum Schutz der Nachbarschaft und des Plangebietes eine Aufteilung des Gewerbegebietes in Teilflächen und eine Festsetzung von Emissionsbeschränkungen in Form von Emissionskontingenten LEK gemäß DIN 45691 für alle vorhandenen Flächen. Die Kontingentierung wurde so vorgenommen, dass die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeines Wohngebiet in denen im Flächennutzungsplan bezeichneten Wohnbauflächen und an der Grenze des Gewerbegebietes zu den Kleingartenflächen an den restlichen Immissionsorten eingehalten werden bzw. Überschreitungen gemäß Ziffer 3.2.1 der TA Lärm bei vorhandener Vorbelastung auf das zulässige Maß von bis zu 1 dB begrenzt werden. Weiterhin wurde nachts ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50% berücksichtigt. Dabei wird angenommen, dass für 50% aller Betriebe die gemäß TA Lärm maßgebliche lauteste Nachtstunde zusammenfällt oder alle Betriebe im Mittel nur 50% ihres Kontingents durchgehend ausschöpfen. Rechnerisch entspricht ein Gleichzeitigkeitsgrad von 50% einer Verringerung der Beurteilungspegel nachts um 3 dB(A).

Im Nachtabschnitt konnte durch die Kontingentierung eine erhebliche Verbesserung der Lärmsituation erreicht werden. Im Vergleich zum Prognose-Nullfall konnte der maximal zulässige Beurteilungspegel um bis zu 15,4 dB(A) verringert werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass die festgesetzte Kontingentierung mit dem Schutzbedürfnis der angrenzenden Wohnnutzungen und der Kleingärten verträglich ist und der vorhandene Betrieb Xella nur so soweit als nötig beschränkt wurde.

Verkehrslärm

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Straßenverkehrslärm von der östlich verlaufenden Industriestraße und des südlich gelegenen Tinsdaler Weges sowie der weiter entfernten (Feldstraße und Galgenberg) für das Plangebiet berechnet. Die Straßenbelastungen wurden einer vorangegangenen Verkehrsuntersuchung entnommen.

Auf Höhe der ebenerdigen Außenwohnbereiche wird der Orientierungswert des Beiblattes 1 zur DIN 18005 und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für Gewerbegebiete von 65 dB(A) bzw. 69 dB(A) im überwiegenden Bereich des Plangebietes eingehalten. Zu Überschreitungen kommt es ausschließlich im straßennahen Bereich. An der Grenze zu den westlich angrenzenden Kleingärten treten Beurteilungspegel zwischen 47 dB(A) und 50 dB(A) auf. Auf Höhe des 1. Obergeschosses sind nahe des Tinsdaler Weges und der Industriestraße Beurteilungspegel von 70 dB(A) zu erwarten. Überschreitungen des Orientierungs- und Immissionsgrenzwertes sind lediglich in Straßennähe zu erwarten. Auf Höhe des 2. Obergeschosses ergeben sich im westlichen Plangeltungsbereich an den angrenzenden Kleingärten Beurteilungspegel von 53 dB(A) und an im östlichen bzw. im südöstlichen Plangeltungsbereich Beurteilungspegel von 67 dB(A). Der Immissionsgrenzwert von 68dB(A) wird somit sicher eingehalten. Der Orientierungswert von 65dB(A) wird lediglich an den straßennahen Bereichen überschritten.

Aktive Lärmschutzmaßnahmen sind zum einen aufgrund der an den Plangeltungsbereich angrenzenden Gewerbegebietsflächen nicht sinnvoll und zum anderen sollen in der Nähe der angrenzenden Kleingärten Flächen für den Lärmschutz vorgehalten werden. Daher sind hier passive Lärmschutzmaßnahmen festzusetzen. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt auf Grundlage der DIN 4109 für Straßenverkehrslärm zuzüglich des Gewerbelärms.

Unabhängig vom Verkehrslärm ist in Gewerbegebieten als maßgeblicher Außenlärmpegel der nach TA Lärm im Bebauungsplan angegebene Tagesimmissionsrichtwert von 65 dB(A) einzusetzen (vgl. DIN 4109, Abschnitt 5.5.6). Daraus folgend ist nach Tabelle 8 der DIN 4109 in Gewerbegebieten grundsätzlich der Lärmpegelbereich III umzusetzen. Im Rahmen der Untersuchung zeigte sich, dass im Plangebiet Lärmpegelbereich IV festzusetzen ist. Auf eine Ausweisung der straßennahen Bereiche mit Lärmpegelbereich V kann verzichtet werden, da hier keine Gebäude oder Außenwohnbereiche entstehen können.

In den Bereichen, wo Lärmpegelbereich III oder höher gilt, sind für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Aus dem B-Plan-induzierten Zusatzverkehr ergeben sich überwiegend Zunahmen, die unter bzw. in der Größenordnung der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) liegen. Lediglich an 2 Immissionsorten sind größere Zunahmen zu erwarten, wobei die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) nicht erreicht wird. Der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr ist somit nicht weiter beurteilungsrelevant.

Gesamtlärm

Da bei den gewählten maßgeblichen Immissionsorten für die Verkehrslärmbetrachtung keine Auswirkungen aus Gewerbelärm zu erwarten sind, wird hier auf eine Darstellung einer Gesamtlärmbetrachtung verzichtet.

Vorhalteflächen für Maßnahmen des Immissionsschutzes

Innerhalb der privaten Grundstücksflächen wird eine Vorhaltefläche für Maßnahmen des Immissionsschutzes festgesetzt. Innerhalb der festgesetzten Flächen dürfen Lärmschutzmaßnahmen als Wall oder Wand oder Wall-Wandkombination errichtet werden. Diese sind entsprechend zu bepflanzen.

11 Boden/Altlasten

Im Vorwege der zukünftigen Umnutzung der Kleingärten in ein Gewerbegebiet erfolgte eine Untergrunderkundung zur Beurteilung der allgemeinen Baugrundsituation, der Schadstoffbelastung sowie die Prüfung des Kampfmittelverdachts.

Altlasten

Die ermittelten Schadstoffe in den Bodenproben liegen insgesamt auf einem niedrigen Konzentrationsniveau. Prüfüberschreitungen gemäß BBodSchV für die direkte Aufnahme von Schadstoffen für Gewerbegrundstücke wurden nicht verzeichnet.

Aufgrund der erhöhten Gehalte an organischen Kohlenstoff (TOC) in den humosen Oberböden werden die Auffüllungsböden der Zuordnungsklasse Z 1.1 - Z 2 gemäß TR LAGA eingestuft. Für diese Böden ist mit erhöhten Kosten bei der Entsorgung zu rechnen.

Vereinzelt wurden in den Auffüllungsböden leicht erhöhte Gehalte im Feststoff für die Schwermetalle Blei, Quecksilber, Kupfer und Nickel in einer Größenordnung des Zuordnungswertes Z1 gemäß TR LAGA verzeichnet.

Baugrund

Die oberen gewachsenen Sande sind gut durchlässig. Die Versickerungsmöglichkeiten werden durch geringe Grundwasserflurabstände und hoch anstehenden Geschiebemergel eingeschränkt. Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist in jedem Fall einer ausreichenden Speicherkapazität Rechnung zu tragen.

Die im Untergrund anstehenden bindigen Böden (Schluffe, Geschiebemergel) mit erhöhten Wassergehalten sind setzungsempfindlich. Die oberen Sande sowie der obere weiche Geschiebemergel sind nur eingeschränkt tragfähig. Für geplante Baumaßnahmen ist der Baugrund gesondert zu untersuchen und eine auf das Bauwerk abgestimmte Baugrund- und Gründungsbeurteilung aufzustellen.

Kampfmittel

Nach Aktenlage besteht für das Untersuchungsgebiet Kampfmittelverdacht durch Bomben / Abwurfmunition. Für zukünftige Baumaßnahmen ist diesem Sachverhalt Rechnung zu tragen. Vorbehaltlich der endgültigen Abstimmung mit dem Kampfmittelräumdienst zeichnet sich für die zukünftige Vorgehensweise zur Erlangung der Kampfmittelfreiheit nach Beräumung der Untersuchungsfläche der flächige Abtrag der Auffüllungsböden und eine computergesteuerte Sondierung mittels Multisensor-Systemen ab.

Archäologischer Denkmalschutz

Zurzeit sind im Plangebiet keine archäologischen Denkmale bekannt, auch Auswirkungen auf Kulturgut sind nicht zu erkennen. Die Denkmalschutzbehörde ist trotzdem unverzüglich zu benachrichtigen, wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden. Die Fundstelle ist bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich sind gem. §15 DSchG der Grundeigentümer und der Leiter der Arbeiten.

12 Umweltbericht / Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

12.1 Einleitung

12.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele der Planung

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Nieland“ weist überwiegend Flächen für Gewerbe und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten aus. Er wird aus dem am 18.03.2009 teilgenehmigten Flächennutzungsplan entwickelt.

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 14.03.2008 bis 18.04.2008, einschließlich einer Erörterungsveranstaltung am 07.04.2008, ermittelt worden. Der Umweltbericht bildet einen gesonderten Teil der Begründung zum Bebauungsplan und ist nach dem jeweiligen Stand des Verfahrens zu aktualisieren.

Umweltrelevante Stellungnahmen aus der Beteiligung nach § 3 und § 4 BauGB sind zu dokumentieren und zu bewerten. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen (§ 2 (4) BauGB).

Angaben zum Standort

Das Plangebiet befindet sich im Südwesten Wedels an der Industriestraße und dem Tinsdaler Weg und hat eine Größe von 14,15 ha. Die Fläche wird zur einen Hälfte als Kleingartenanlage und zur anderen Hälfte von einem Industriebetrieb genutzt.

Art des Vorhabens und Festsetzungen

Ein großer Teil der Fläche der Kleingärten soll in Gewerbegebiet umgewandelt werden. Die Fläche der Kleingärten mit 7,1 ha liegt auf städtischem Grund, 5,1 ha sollen Gewerbe werden. Die Stadt Wedel benötigt für die weitere wirtschaftliche Entwicklung geeignete Gewerbeflächen.

Die Umwandlung der Flächennutzung an dieser Stelle ist notwendig, da eine Prüfung möglicher Alternativstandorte ergeben hat, dass in Wedel in absehbarer Zeit keine geeigneteren Flächen mit der notwendigen Größe vorhanden sind.

Aus Umweltgesichtspunkten ist der Standort durch die Lage und die Vorbelastung angrenzend zum vorhandenen Gewerbe- und Industriegebiet als unbedenklich anzusehen. Der notwendige Eingriff - Verlust der Kleingärten, der öffentlichen Grünfläche und die erstmalige Versiegelung von Boden - wird außerhalb des Plangebietes aber innerhalb des Biotopverbundsystems bzw. angrenzenden Flächen ausgeglichen.

Der Bebauungsplan sieht eine Ausweisung als Gewerbegebiet mit einer Fläche von 3,46 ha neu und 5,94 ha vorhanden vor. Zu den verbleibenden Kleingärten wird eine private Grünfläche von 10 m Breite ausgewiesen. Dies ermöglicht im Abstandsbereich zu den Kleingärten die Anpflanzung von Bäumen und mit eventuellem Lärmschutz. Die Oberflächenentwässerung erfolgt über ein offenes Grabensystem. Im Plangebiet werden mehrere Eichen als erhaltenswert festgesetzt und im südlichen Bereich des neuen Gewerbes eine 10 m breite öffentliche Grünfläche.

Die Grundflächenzahl (GRZ) wird im Gebiet GE 1 mit 0,6 festgesetzt, die maximale Gebäudehöhe (GH) auf maximal 15 m begrenzt. Im GE 2 liegt die GRZ bei 0,6 und die GH bei 12 m, im GE 3 liegt die GRZ bei 0,5 und die GH bei 10 m und im GE 4 liegt die GRZ bei 0,6 und die GH bei 15 m.

Das Bebauungsplangebiet Nr. 47 „Nieland“ im Bestand

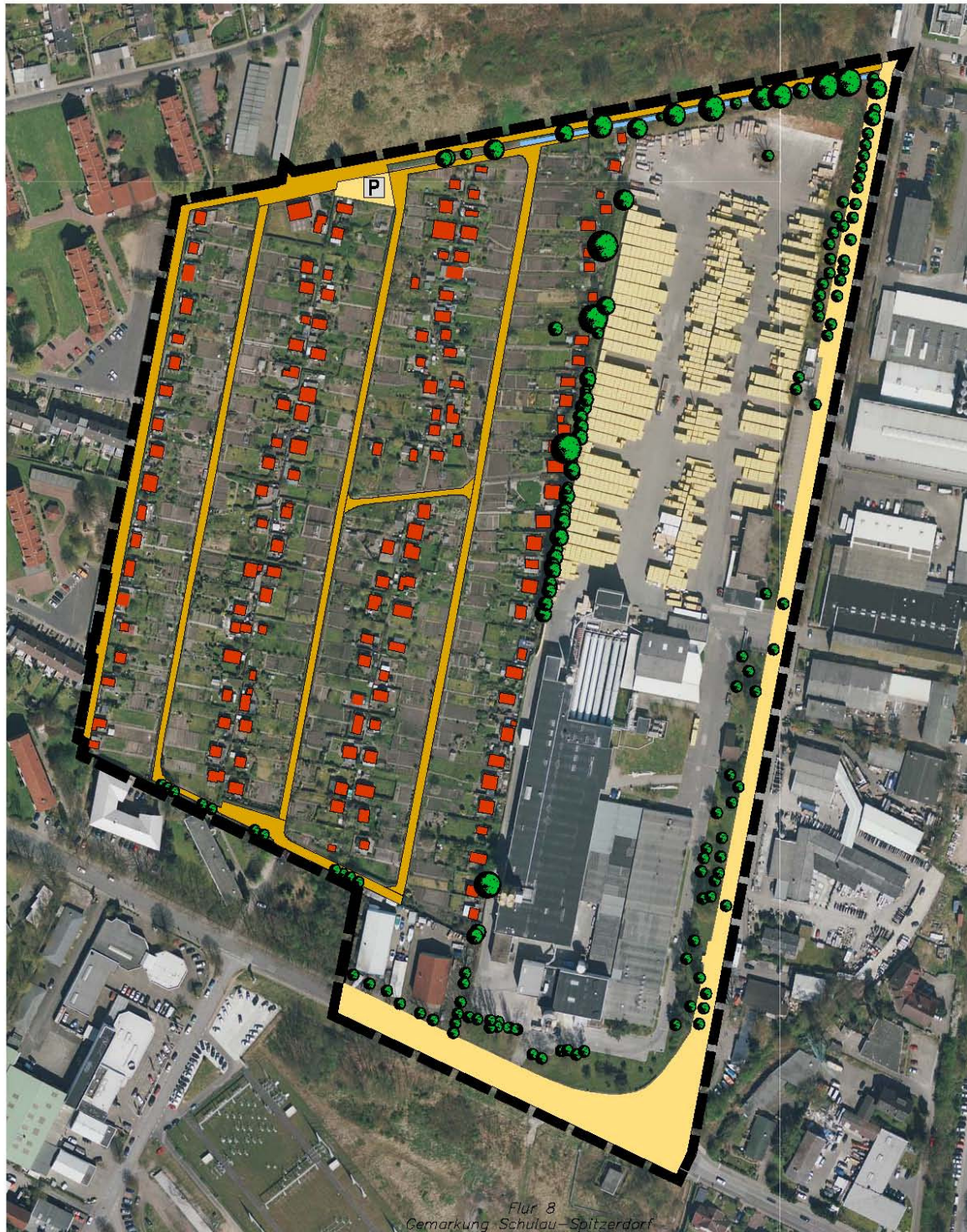


Abbildung Nr.1: Plangebiet im Luftbild der Stadt Wedel 2008

Im Landschaftsplan Bestand ist das Plangebiet als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kleingartenanlage, als Gewerbe- und Industrieanlage und die zwei Grundstücke am Tinsdaler Weg als Mischgebiet erfasst.

12.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen

Die Planung erfolgt auf der Grundlage des § 1 a BauGB in Verbindung mit § 21 (1) des BNatSchG.

In bislang nicht baulich genutzten Bereichen stellen Vorhaben der Bebauung grundsätzlich einen Eingriff (nach § 18/§ 21 Bundesnaturschutzgesetz) dar. Auf der Basis der Bestandserhebung und Bewertung wird gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministeriums für Natur und Umwelt, 1998, die vorgeschriebene Bilanzierung der Auswirkungen durchgeführt.

Artenschutzrechtliche Belange

Unabhängig von der Eingriffsregelung ist der Artenschutz nach § 42 BNatSchG zu betrachten. Da das Vorkommen von artenschutzrechtlich relevanten Arten für den Bereich der Kleingärten anzunehmen ist, ist ein Artenschutzfachbeitrag anhand einer faunistischen Potenzialabschätzung, einer Fledermausuntersuchung und der artenschutzrechtlichen Prüfung von EGGERS BIOLOGISCHE GUTACHTEN in 2008 erstellt worden.

Rechtlicher Rahmen

Nach der Novelle des Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 12.12.2007 gelten für die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Eingriffen im Bereich des Bau- und Fachplanungsrechts die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht mehr für die national geschützten Arten, sondern nunmehr für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für die europäischen Vogelarten.

Nach § 42 BNatSchG ist es verboten:

- „...wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (**Tötungsverbot**). Sind im unmittelbaren Zusammenhang mit der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Tötungen nicht vermeidbar, liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- „...wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert...“ (**Störungsverbot**)
- „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (**Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten**). Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies bedeutet, dass sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtern darf.

Fachplanungen

Allgemeiner Hinweis: In den folgenden Abbildungen des Umweltberichtes ist das Plangebiet jeweils durch einen roten Kreis markiert.

Festlegungen zum Plangebiet werden in folgenden Planwerken getroffen:

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998)

Gem. Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998) befindet sich das Plangebiet mitten im bebauten Bereich und außerhalb vom Biotopverbund, Erholungsbereichen bzw. ausgewiesenen Schutzgebieten für Natur und Landschaft.

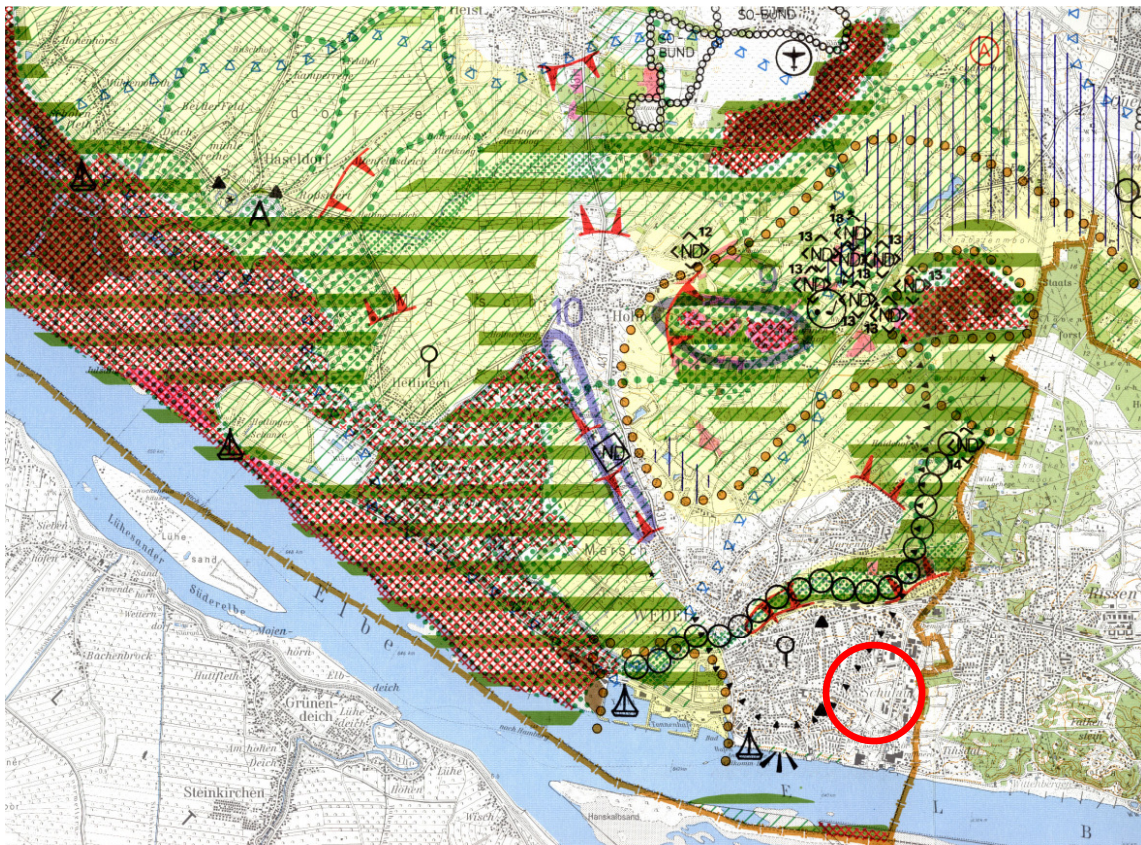


Abbildung Nr. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan von 1998

Flächennutzungsplan und Landschaftsplan Entwicklung 2007

Das Plangebiet ist im Flächennutzungs- und Landschaftsplan als Fläche für Gewerbe und öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten dargestellt.

Der Bebauungsplan Nr. 47 „Nieland“ entwickelt sich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

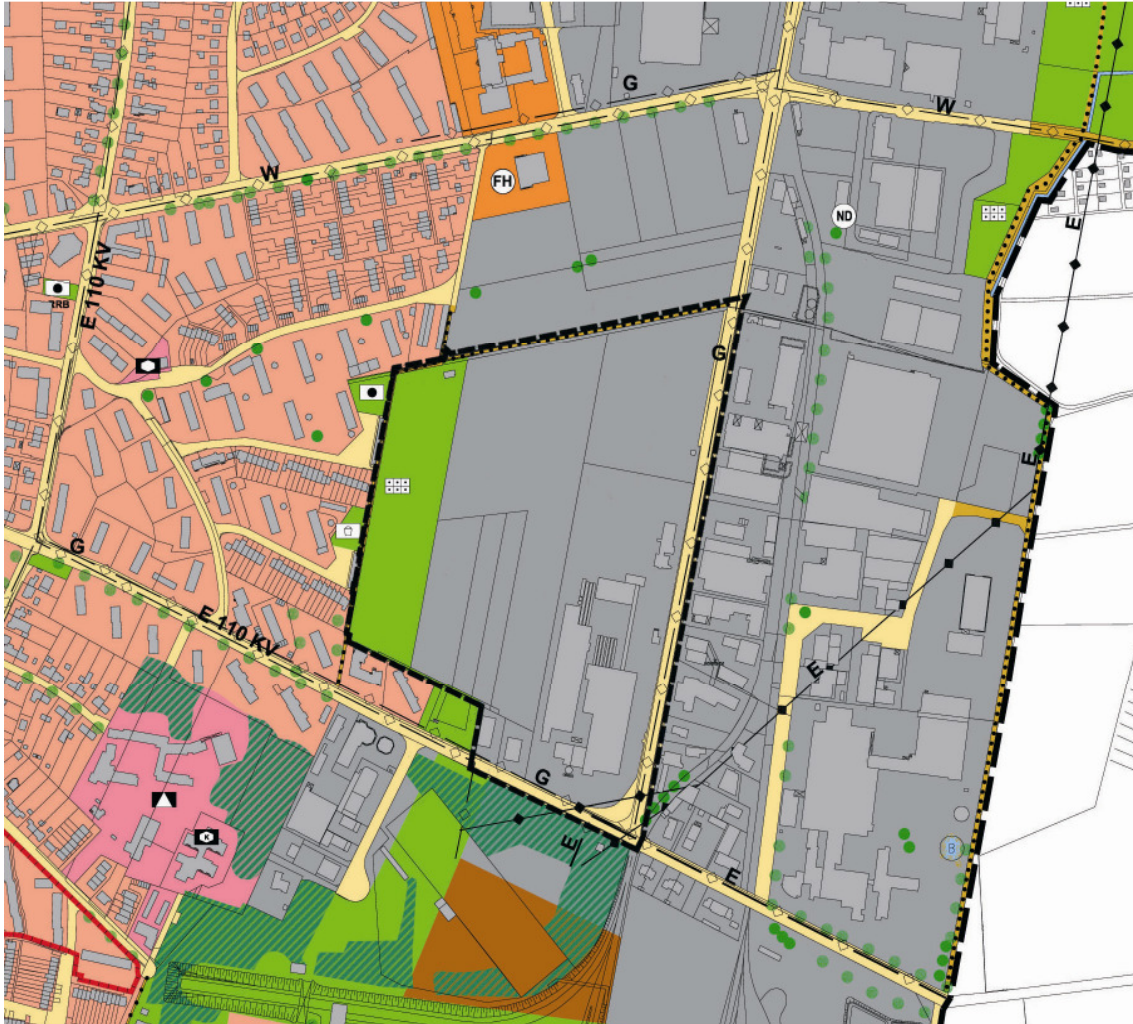


Abbildung Nr.3: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Wedel (Ratsbeschluss vom 20.12.2007)

12.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen

Im Folgenden werden der gegenwärtige Umweltzustand und die besonderen Umweltauswirkungen bezogen auf die einzelnen Schutzgüter dargestellt. Dies dient der Herausstellung besonderer Empfindlichkeiten einzelner Umweltmerkmale, die im Zuge der Planung besondere Berücksichtigung finden. Im Anschluss daran wird die zu erwartende Veränderung des Umweltzustandes im Rahmen der Umsetzung der Planung dargestellt und bewertet, um die mit der Planung verbundenen Umweltwirkungen herauszustellen und geeignete Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich erheblicher negativer Umweltwirkungen abzuleiten.

12.2.1 Schutzgut Mensch

Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Auswirkungen auf das unmittelbare Wohnumfeld, Lärm und andere Immissionen sowie visuelle Beeinträchtigungen, zu erwarten.

Erhebliche Immissionen durch Lärm, Staub oder durch Gerüche werden nicht erwartet. Es werden nur Gewerbebetriebe zugelassen, welche die Anforderungen der Festsetzungen des Bebauungsplans erfüllen, Einhaltung der Schallkontingentierung und Unzulässigkeit von geruchsemitierenden Betrieben. Die Erschließung erfolgt über die Industriestraße, nah am bereits vorhandenen Betrieb.

Die Erholungsfunktion ist in diesem Bereich bezogen auf ganz Wedel untergeordnet. Die Bedeutung des Plangebietes für die Naherholung tritt gegenüber den stark frequentierten Naherholungsräumen im Bereich des Elbufers und des Regionalparks Wedeler Au zurück.

Der Verlust der öffentlichen Grünfläche mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten wird an anderer Stelle in Wedel auf gemeindeeigenem Grundstück ausgeglichen. Im Zuge des Flächennutzungs- und Landschaftsplanverfahrens ist der Verlust der Kleingärten ausführlich diskutiert worden. Daraufhin ist mit dem Schrebergartenverein ein Pachtaufhebungsvertrag mit Entschädigungsregelung für die Kleingärtner geschlossen worden. Darüber hinaus bestand zu Beginn des Bebauungsplanverfahrens der Ersatzbedarf an 30 Kleingärten. Dieser besteht zum Ende des Bebauungsplanverfahrens nicht mehr, so dass für die nächsten 5 Jahre eine Option auf den Ersatz von mindestens 15 Kleingärten festgehalten wird.

Umweltauswirkungen der Planung

Erhebliche Beeinträchtigungen durch Gewerbe- und Verkehrslärm bei Einhaltung der Vorgaben aus den Festsetzungen des Bebauungsplans sind nicht zu erwarten.

Der Verlust der öffentlichen Grünfläche mit der Zweckbestimmung Dauerkleingärten wird für die nächsten 5 Jahre mit einer Option auf Ersatz von mindestens 15 Kleingärten festgehalten.

Fazit

Unter Voraussetzung der Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Nieland“ sind keine erheblichen Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch zu erwarten.

12.2.2 Schutzgüter Pflanzen und Tiere

Im Landschaftsplan sind die Biotoptypen in 2006 von Planula erfasst worden. Das Plangebiet ist mit SGk Kleingartenanlage, Sli Industriefläche und Slg Gewerbebetrieb bewertet worden. Bis auf die erhaltenswürdigen Bäume, die im Bebauungsplan festgesetzt werden, sind keine gesetzlich geschützten Biotope und sonstige schutzwürdige Bereiche vorhanden und der Bereich liegt nicht im Biotopverbund.

In den Jahren 2008 und 2009 ist der vorhandene Baumbestand überprüft worden, siehe Abbildung Nr. 1.

Biotoptypen

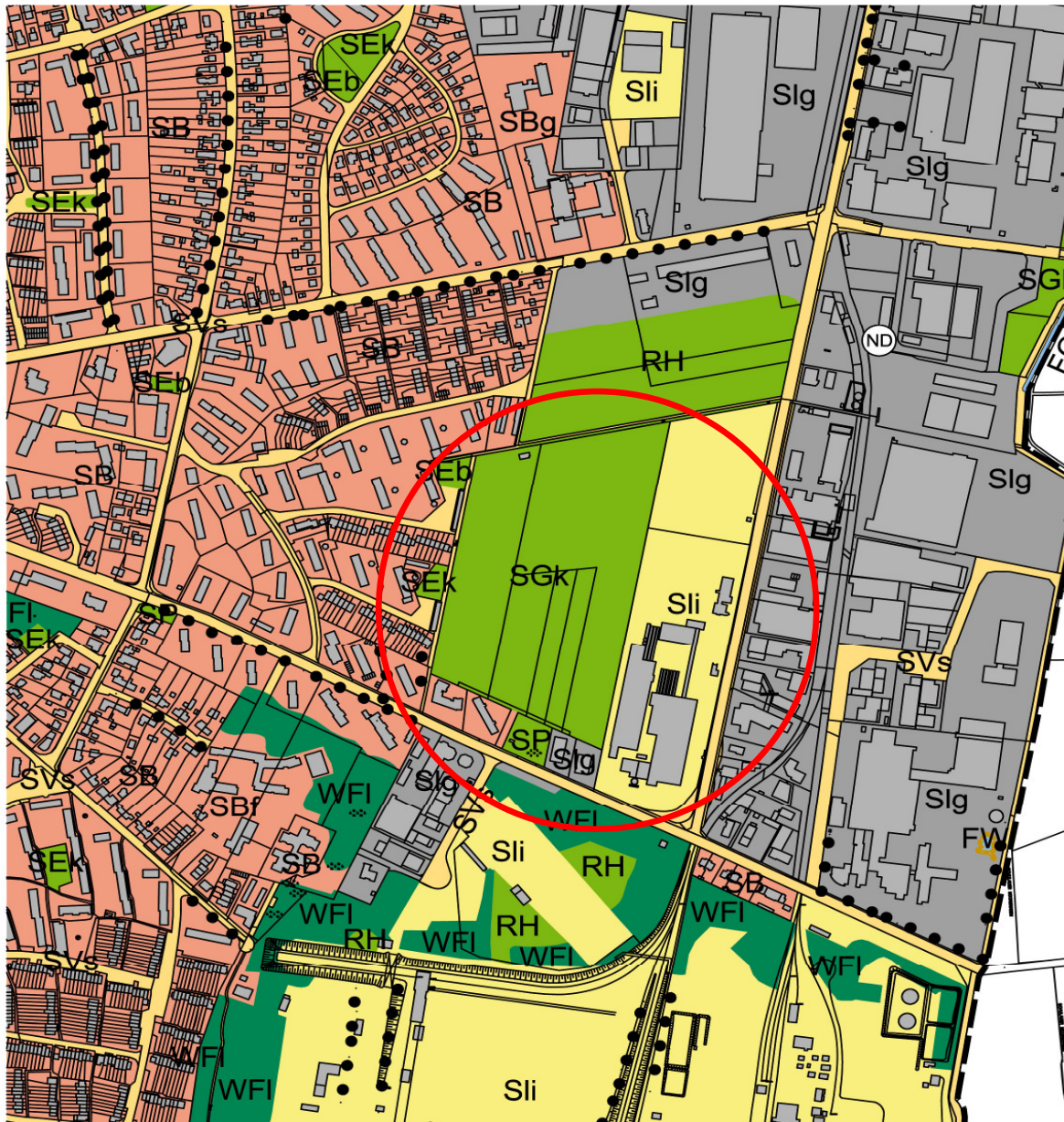


Abbildung Nr. 4: Ausschnitt Biotoptypen 2006, Landschaftsplan Wedel 2007

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Nr. 47 „Nieland“ ist ein Artenschutzfachbeitrag von EGGERS BIOLOGISCHE GUTACHTEN erarbeitet worden. Das vollständige Gutachten befindet sich im Anhang.

„In der Stadt Wedel soll eine Kleingartenfläche als Gewerbefläche hergerichtet werden. Die Gehölze im Osten und Norden bleiben erhalten und im Westen ist ein Grünstreifen für eine offene Oberflächenentwässerung und Lärmschutzeinrichtungen geplant.

Die datengestützte faunistische Potenzialabschätzung kommt zu dem Ergebnis, dass drei nicht gefährdete und nach BNatSchG streng geschützte Fledermausarten (= Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie) sowie 37 meist häufige, in Schleswig-Holstein nicht gefährdete europäische Vogelarten (z.B. Gehölzbrüter), deren Erhaltungszustand in Schleswig-Holstein sämtlich als „günstig“ eingestuft wird, von dem Vorhaben betroffen sind. Diese fließen in die artenschutzrechtliche Prüfung ein.“

Umweltauswirkungen der Planung

In bislang nicht baulich genutzten Bereichen stellen Vorhaben der Bebauung grundsätzlich einen Eingriff (nach §18/§21 Bundesnaturschutzgesetz) dar. Auf der Basis der Bestandserhebung und Bewertung wird gemäß des gemeinsamen Runderlasses des Innenministers und des Ministeriums für Natur und Umwelt, 1998, die vorgeschriebene Bilanzierung der Auswirkungen durchgeführt.

Die Fläche der Kleingärten wird als intensiv gepflegte öffentliche Grünfläche als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz eingestuft, ein erheblicher Eingriff ist nicht zu erwarten. Auf Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz werden durch Veränderung der Nutzung von Grundflächen die Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigt und müssen ausgeglichen werden. Bei den Ausgleichmaßnahmen der vorgenannten Schutzgüter, sollte darauf geachtet werden, dass sich diese Maßnahmen auch positiv auf die Schutzgüter Arten und Lebensgemeinschaften und Klima/Luft auswirken.

Die erhaltenswürdigen Bäume sind im Bebauungsplan festgesetzt. 1 Baum an der nördlichen Plangebietsgrenze muss der Erschließung weichen. Für diesen Verlust werden zwei neue Bäume an der nördlichen Plangebietsgrenze angepflanzt.

Aufgrund der Potenzialschätzung, der aktuellen Untersuchungen und der anschließenden artenschutzrechtlichen Prüfung treten - unter der Vorraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Entfernung der Gehölze und Abriss der Gebäude in der Zeit zwischen 1. November bis 15. März, Anbringen geeigneter Nisthilfen u. a.) - innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 42 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten ein. Eine Ausnahmegenehmigung gemäß § 43 (8) BNatSchG ist daher nicht erforderlich.

Fazit

Durch die Einstufung der Kleingärten als Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung für Arten und Lebensgemeinschaften auszugehen. Der Verlust eines Baumes wird durch zwei neue ersetzt.

Unter der Vorraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen, wie Entfernung der Gehölze und Abriss der Gebäude in der Zeit zwischen 1. November bis 15. März, Anbringen geeigneter Nisthilfen treten keine Verbotstatbestände für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten ein. Eine Ausnahmegenehmigung ist daher nicht erforderlich.

12.2.3 Schutzgut Oberflächenwasser

Das Plangebiet fällt allgemein von Südwest nach Nordost leicht ab. Die Geländehöhe liegt zwischen NN +15 m und NN +12 m.

Oberflächengewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Der Graben am nordöstlichen Rand des Plangebietes führt das anfallende Niederschlagswasser über die Kanalisation in der Industriestraße letztendlich der Wedeler Au zu. Bei Starkregenereignissen ist es häufiger zum Rückstau gekommen, wobei die nördlich angrenzenden nicht bebauten Bereiche überflutet wurden.

Umweltauswirkungen der Planung

Es besteht eine Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Planung, da der zu erwartende hohe Versiegelungsgrad zu einem Überschuss an anfallendem Regenwasser führt.

Bei Umsetzung der Planung wird das Niederschlagswasser aus dem Plangebiet in dem erheblich erweiterten vorhandenen und einem neuen offenen Graben zurückgehalten und entsprechend dosiert in die Kanalisation geführt.

Fazit

Die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes ist notwendig. Hierzu ist ein entsprechend geeignetes Ingenieurbüro beauftragt worden.

Durch die offene Form der Rückhaltung des Niederschlagswassers entstehen keine erheblichen Beeinträchtigungen.

12.2.4 Schutzgüter Boden und Grundwasser

Veränderungen des Bodens sind nicht rückgängig zu machen (kurz- bis mittelfristige Perspektive). Das Baugesetzbuch weist auf diesen Umstand in § 1 a (1) hin: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden, dabei sind Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen“. Jede Veränderung der Bodenoberfläche wird darüber hinaus als Eingriff gemäß § 7 LNatSchG gewertet.

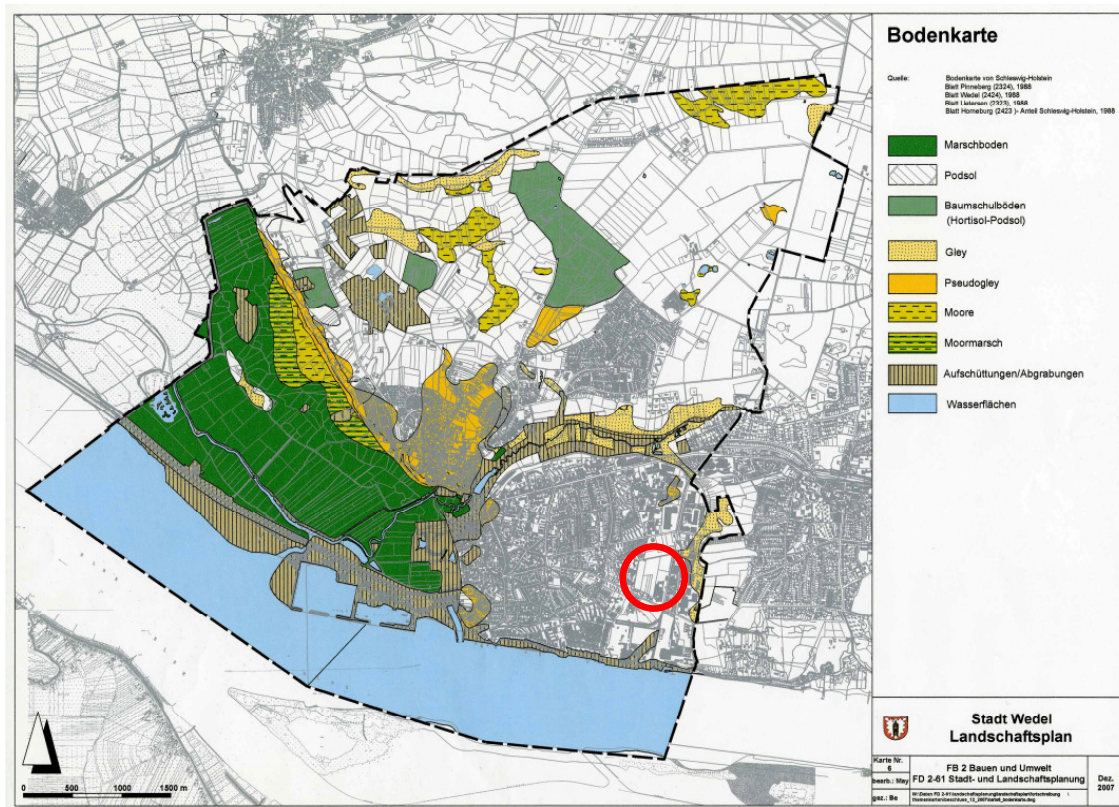


Abbildung Nr. 5: Bodenkarte, Landschaftsplan 2007

Die Bodenkarte von Schleswig-Holstein (Geologisches Landesamt Schleswig-Holstein), Blatt 2424 Wedel weist für den Bereich des Plangebietes Podsolerde aus. Podsolerde zeichnet sich durch eine geringe bis mittlere nutzbare Feldkapazität, ein mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe und eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit aus.

Die Firma Ochmann + Partner Geotechnik GmbH, Hamburg ist mit Untersuchungen des Bodens, der Baugrundverhältnisse und der Überprüfung auf Kampfmittel bzw. Bombenblindgängerverdachts beauftragt worden. Ergebnisse und Bohrprofile sind dem Gutachten entnommen, siehe Anlage.

Die ermittelten Schadstoffe in den Bodenproben liegen insgesamt auf einem niedrigen Konzentrationsniveau. Prüfüberschreitungen gemäß BBodSchV für die direkte Aufnahme von Schadstoffen für Gewerbegrundstücke wurden nicht verzeichnet. Aufgrund der erhöhten Gehalte an organischen Kohlenstoff (TOC) in den humosen Oberböden werden die

Auffüllungsböden der Zuordnungsklasse Z 1.1 - Z 2 gemäß TR LAGA eingestuft. Für diese Böden ist mit erhöhten Kosten bei der Entsorgung zu rechnen.

Vereinzelte wurden in den Auffüllungsböden leicht erhöhte Gehalte im Feststoff für die Schwermetalle Blei, Quecksilber, Kupfer und Nickel in einer Größenordnung des Zuordnungswertes Z1 gemäß TR LAGA verzeichnet.

Die oberen gewachsenen Sande sind gut durchlässig. Die Versickerungsmöglichkeiten werden durch geringe Grundwasserflurabstände und hoch anstehenden Geschiebemergel eingeschränkt. Bei der Planung von Versickerungsanlagen ist in jedem Fall einer ausreichenden Speicherkapazität Rechnung zu tragen.

Die im Untergrund anstehenden bindigen Böden (Schluffe, Geschiebemergel) mit erhöhten Wassergehalten sind setzungsempfindlich. Die oberen Sande sowie der obere weiche Geschiebemergel sind nur eingeschränkt tragfähig. Für geplante Baumaßnahmen ist der Baugrund gesondert zu untersuchen und eine auf das Bauwerk abgestimmte Baugrund- und Gründungsbeurteilung aufzustellen.

Nach Aktenlage besteht Kampfmittelverdacht. Zur Erlangung der Kampfmittelfreiheit ist nach Beräumung der Untersuchungsfläche der flächige Abtrag der Auffüllungsböden und eine computergesteuerte Sondierung mittels Multisensor-Systemen notwendig.

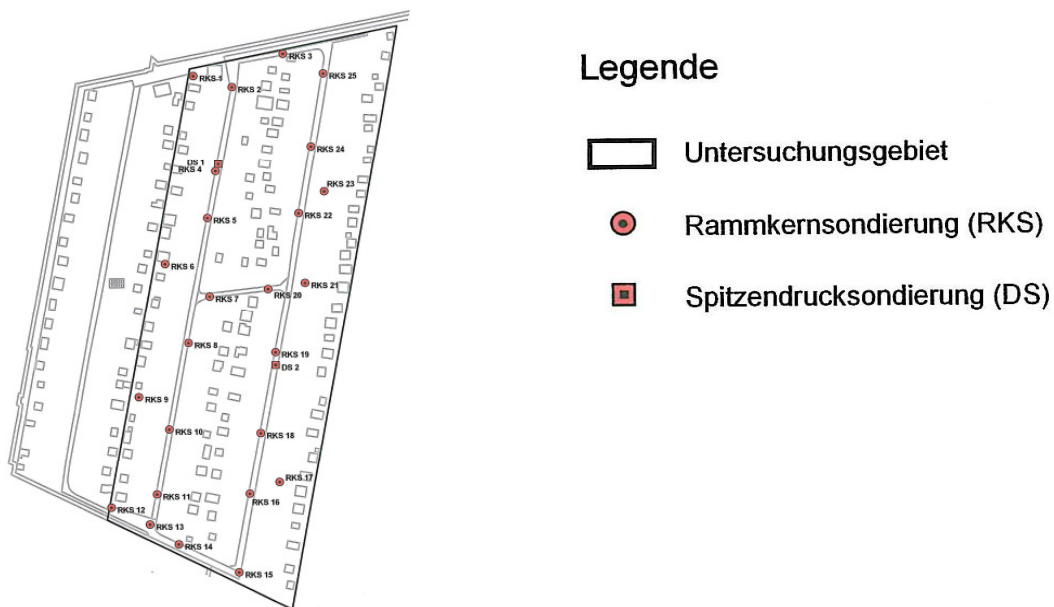


Abbildung Nr. 6: Standorte der Bohrungen zur Baugrunduntersuchung

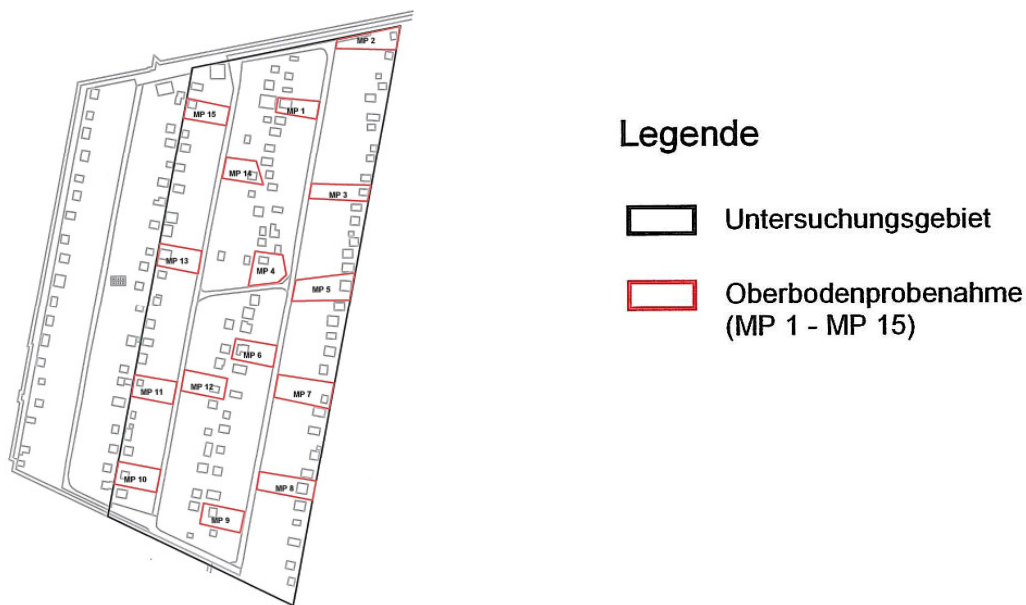


Abbildung Nr.7: Bohrprofile

Umweltauswirkungen der Planung

Die Böden im Bereich der geplanten Bebauung und der Verkehrsflächen werden nach Umsetzung der Planung nahezu vollständig versiegelt und stehen damit nicht mehr für die Grundwasserneubildung zur Verfügung. Trotz Reduzierung des Versiegelungsgrades, Ausweisung von Grünflächen, Pflanzmaßnahmen, offene Oberflächenentwässerung und Rückhaltung, verbleiben erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Grundwasser. Die erheblichen Beeinträchtigungen sind im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung nicht vermeidbar und müssen außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Fazit

Es entstehen insgesamt erhebliche Beeinträchtigungen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser. Hieraus ergibt sich ein flächenhaftes Kompensationserfordernis, welches durch Maßnahmen auf externen Ausgleichsflächen hergestellt wird.

12.2.5 Schutzgut Luft und Klima

Im Falle der Überbauung von bislang nicht überbauten Bereichen sind in der Regel lokale Umweltauswirkungen aus einer allgemeinen Erwärmung aufgrund der Bebauung, abnehmende Luftzirkulation und ansteigender Verkehrsbelastung zu erwarten.

Im Landschaftsplan der Stadt Wedel wird auf die kleinklimatische Bedeutung des Grünzugsystems hingewiesen, siehe Abbildung Nr. 8 Ausschnitt aus dem Freiraumkonzept. Durch den Erhalt von 1/3 der öffentlichen Grünfläche, der Ausweisung von privaten und öffentlichen Grünflächen, um das neue Gewerbegebiet und der festgesetzten Laubbäume bleibt ein Luftaustausch erhalten.

Vom Verkehr und den Gewerbebetrieben gehen Belastungen mit Schwermetallen, Brems- und Reifenabrieb sowie Feinstäuben etc. aus. Diese sind im Rahmen der Betrachtungen zum Schutzgut Mensch bereits behandelt worden.

Es wird insgesamt eine allgemeine Empfindlichkeit des Schutzgutes Luft und Klima gegenüber planerischen Veränderungen festgestellt.

Umweltauswirkungen der Planung

Aufgrund der vorgesehenen Bebauung mit einem hohen Versiegelungsgrad und nur geringen Bepflanzungen im Plangebiet sind Veränderungen des Schutzgutes Luft und Klima zu erwarten. Mit einer erheblichen Beeinträchtigung des Wedeler Stadtklimas ist nicht zu rechnen.

Fazit

Aufgrund der Festsetzung von privaten und öffentlichen Grünflächen sowie dem Erhaltungsgebot der Eichen ist von keiner erheblichen Beeinträchtigung des Schutzgutes Luft und Klima auszugehen.



Abbildung Nr. 8: Ausschnitt Freiraumkonzept, Landschaftsplan 2007

12.2.6 Schutzgut Landschaftsbild

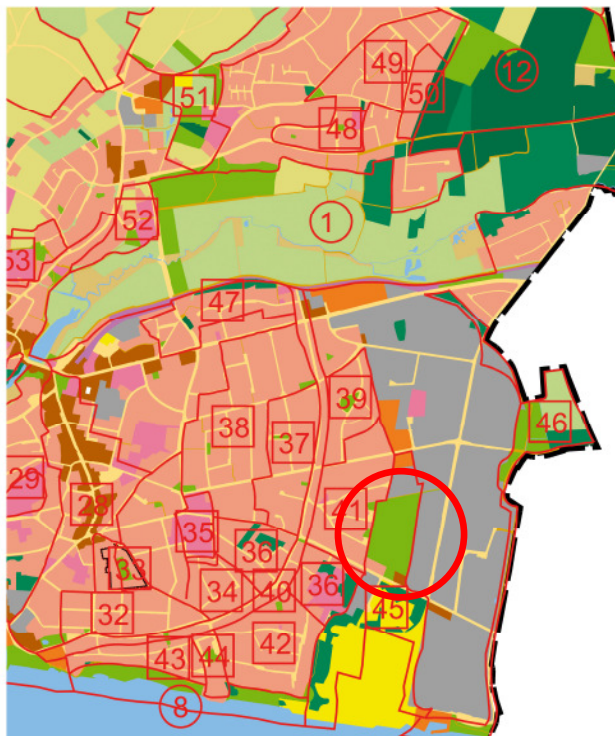
Das Landschaftsbild des engeren Plangebietes wird durch die Kleingartennutzung und den Industriebetrieb zur Herstellung von Ytongsteinen und deren Lagerung geprägt. Das neue Gewerbegebiet befindet sich angrenzend zu den städtischen Freiraumensembles [41] Stadtrandsiedlung „Im Winkel“ mit offenem Siedlungsgrün und [45] Freiraumzusammenhang mit Elbuferwanderweg im Umfeld des Kraftwerks, siehe Abbildung Nr.9.

Umweltauswirkungen

Die geplante Bebauung hat eine Höhenbegrenzung von bis zu 15 m. Diese Höhe ist an die vorhandenen Gebäuden angepasst. Durch die Vorbelastung durch das vorhandene Gewerbe im Umfeld und den Industriebetrieb, durch den Erhalt der prägenden Eichen und der Ausweisung von Grünflächen zur Eingrünung des Gebietes wird von keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes ausgegangen.

Fazit

Bei Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans sind keine erheblichen Beeinträchtigungen auf das Schutzgut Landschaftsbild zu erwarten.



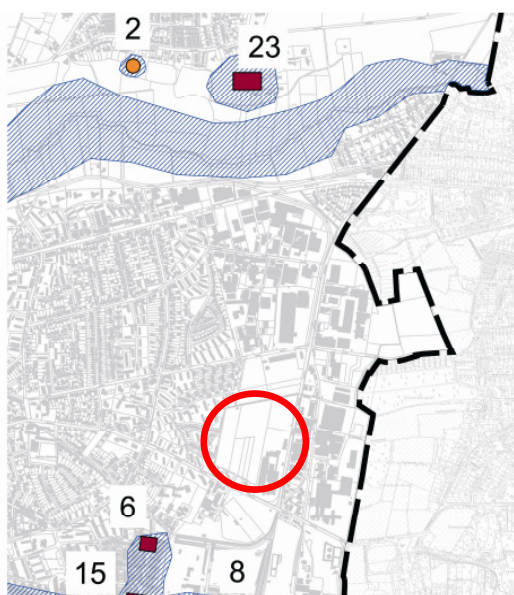
Städtische Freiraumensembles

- 34 Einzelhaussiedlung Immenhof
- 35 Barlachscheule mit Umfeld
- 36 Siedlungen im Umfeld von Riedemannpark und Albert-Schweitzer-Schule mit Galgenberg und Spielplatz (in topographisch stark bewegtem Gelände)
- 37 Stadterweiterungsgebiet "Lindenstraße" (mit offenen, fließendem Siedlungsgrün)
- 38 Gartenstadtartiger Siedlungszusammenhang "Kronskampsiedlung" mit Lindenstraße und Friedrich-Ebert-Straße
- 39 Gartenstadt beiderseits der Heinrich-Schacht-Straße
- 40 Wedels Ringstraßenanlage über Pamaß, Elbstraße, Galgenberg, Voßhagen
- 41 Stadtrandssiedlung "Im Winkel" (mit offenen, fließendem Siedlungsgrün)
- 42 Östlicher Teil der Gartenstadt am hohen Elbufer Friedrich-Eggers-Straße, Königsbergstraße
- 43 Westlicher Teil der Gartenstadt am hohen Elbufer (Dietrich-Möller-Straße)
- 44 Freiraumzusammenhang zwischen Hans-Böckler-Platz und Umfeld Graf-Luckner-Haus
- 45 Freiraumzusammenhang mit Elbuferwanderweg im Umfeld des Wedeler Kraftwerkes
- 46 Siedlungsrand und Stadtgrenze Wedel/ Rissen mit Grünzug zwischen Wedeler Au und Elbe

Abbildung Nr.9: Ausschnitt städtische Freiraumensembles, Landschaftsplan Wedel 2007

12.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Der Ausschnitt der Karte archäologische Fundplätze und Interessensgebiete weist keine Fundplätze im Planungsgebiet aus und es sind auch keine sonstigen Sachgüter bekannt.



Archäologische Fundplätze und Interessensgebiete

- Quelle: Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein
Obere Denkmalschutzbehörde 05.03.07
- Archäologische Interessensgebiete
 - Fundstellen
 - Siedlungsflächen
 - Eingetragenes Denkmal

Abbildung Nr.10: Ausschnitt Archäologische Fundplätze und Interessensgebiete, Landschaftsplan Wedel 2007

Fazit

Es sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Kultur- und sonstige Sachgüter vorhanden.

12.2.8 Wechselwirkungen

Die gemäß den Vorgaben des BauGB zu betrachtenden Schutzgüter beeinflussen sich gegenseitig auf verschiedene Weise und in unterschiedlichem Maße. Hieraus ergibt sich ein komplexes Wirkungsgefüge, welches durch die Planung beeinflusst wird.

Aus der Versiegelung des Bodens ergibt sich ein Verlust der Funktionen des Bodens für die Schutzgüter Tiere und Pflanzen und für das Schutzgut Wasser, da die Versickerung unterbunden wird. Auf diesen Funktionsverlust wird im Rahmen der Kompensationsmaßnahmen reagiert. Darüber hinaus wird durch das Entfernen der Vegetation im Zuge der Überbauung deren Funktion für Tiere, das Landschaftsbild sowie das Schutzgut Luft und Klima beeinträchtigt. Auch dies wird bei der Planung der Kompensationsmaßnahmen berücksichtigt.

Eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern ist im Plangebiet nicht zu erwarten.

12.2.9 Zusammengefasste Umweltauswirkungen

Bei Umsetzung der Planung unter Einhaltung der Vorgaben des Bebauungsplans Nr. 47 „Nieland“ sind für die Schutzgüter Mensch, Pflanzen und Tiere, Oberflächenwasser, Luft und Klima, Landschaftsbild sowie Kultur- und sonstige Sachgüter keine erheblichen Beeinträchtigungen zu erwarten.

Durch die Versiegelung bisher unversiegelter Böden wird eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter Boden und Grundwasser erfolgen. Der Nutzung von Flächen innerhalb bebauter Strukturen ist Vorrang vor Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich zu geben. Die Beeinträchtigungen können durch die geplanten Maßnahmen innerhalb des Plangebiets vermindert sowie auf externen Ausgleichsflächen ausgeglichen werden.

12.3 Prognosen über die Entwicklung des Umweltzustandes**12.3.1 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

Die Bebauung von bisher als Kleingärten genutzten Böden hat deren Verlust und dadurch eine Verringerung der Grundwasserneubildungsrate zur Folge. Diese erhebliche Beeinträchtigung wird außerhalb des Plangebietes ausgeglichen.

Bei Durchführung der Minderungsmaßnahmen werden keine weiteren erheblichen Verschlechterungen des Umweltzustandes erwartet. Bei Einhaltung der Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 47 „Nieland“ wird der alte Baumbestand erhalten. Die Eichen werden ergänzt, neue Grünflächen mit Bindung von Gehölzpflanzungen geschaffen, das Niederschlagswasser in einem offenen Graben zurückgehalten sowie den Vögeln Nisthilfen zur Verfügung gestellt.

12.3.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Bei Nichtdurchführung der Planung würden die Dauerkleingärten erhalten bleiben. Die Stadt Wedel müsste zur Sicherung des Wirtschaftsstandortes weitere Gewerbeflächen im Außenbereich erschließen.

Bei ungünstiger Entwicklung des demographischen Wandels könnten die Parzellen der Kleingärten aber auch brach fallen.

12.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich

Die Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 1 (6) Nr. 7 BauGB bei der Aufstellung der Bauleitpläne und in der Abwägung nach § 1 (7) zu berücksichtigen. Insbesondere sind auf der Grundlage der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gem. § 1 a (3) BauGB und §§ 18 ff BNatSchG die Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft, die im Rahmen der Bauleitplanung vorbereitet werden, zu beurteilen und Aussagen zu ihrer Vermeidung, Verminderung bzw. ihrem Ausgleich zu treffen.

12.4.1 Unvermeidbare Beeinträchtigungen

Mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 47 „Nieland“ der Stadt Wedel wird im Plangebiet ein Eingriff nach § 10 LNatSchG vorbereitet. Die erwarteten Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind nach § 1a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 12 LNatSchG durch Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu kompensieren.

Veränderungen durch das geplante Vorhaben:

- Änderung der Nutzung der heute als Kleingärten genutzten Bereiche
- Versiegelung und Bodenauftrag,
- somit Veränderung des Oberflächenabflusses und der Verdunstungsrate
- Erschließung des Gebietes mit einer neuen Straße
- Fällung eines erhaltenswürdigen Baumes
- Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen
- Beeinflussung vorhandener Lebensräume
- Veränderung des Landschaftsbildes

Als Grundlage für die Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung dient der gemeinsame Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom 3. Juli 1998 „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (Amtsblatt für Schleswig-Holstein 1998, Nr. 31, S. 604-613). Gemäß diesem Runderlass ist bei der Bemessung des Eingriffs die festgesetzte zulässige Bebauung einschließlich der Nebenanlagen wie Zuwegungen, Zufahrten, Terrassen, Stellplätze u.ä. zu Grunde zu legen.

Die Eingriffsfläche beträgt 47.851 m². Davon entfallen 35.265 m² auf Gewerbeflächen und 12.586 m² auf Straßenverkehrsflächen.

Es sind nur Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz betroffen, für die gemäß Runderlass, wenn wie im vorliegenden Fall keine gleich große Entsiegelung erfolgen kann, der Ausgleich für das Schutzgut Boden als hergestellt gilt, wenn mindestens im Verhältnis 1 zu 0,5 für voll versiegelte und 1 zu 0,3 für teilversiegelte Bereiche, Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung herausgenommen und zu einem naturbetonten Biotop entwickelt werden.

Der Mindestausgleichsbedarf errechnet sich demnach wie folgt:

Ausgleich Schutzgut Boden

Eingriffsfläche in m ²	Eingriffsart mögliche Voll-, Teilversiegelung in m ²	Ausgleichs- faktor	Ausgleichs-/ Ersatzfläche in m ²
Gewerbe 35.265 x 0,6 + 10.580	31.739	0,5	15.869
Straßenverkehrsfläche 12.090	12.090	0,5	6.045
Weg 496	496	0,3	149

Der Ausgleichsbedarf beträgt somit 22.063 m², gerundet 22.100 m².

12.4.2 Maßnahmen zur Vermeidung und Verminderung

Vermeidung von Beeinträchtigungen:

- Erhalt des vorhandenen Grabens
- Erhalt des festgesetzten Baumbestandes
- Vermeidung von Inanspruchnahme von Flächen im Kronenbereich der prägenden Eichen (ca. 10 m), auch während der Bauphase.

Verminderung von Beeinträchtigungen:

- Beschränkung der Flächeninanspruchnahme durch Versiegelung auf das unbedingt notwendige Maß
- Ausweisung von Grünflächen
- Ausweisung offener Regenrückhaltung
- Entfernung der Gehölze und Abriss der Gebäude in der Zeit zwischen dem 1. November bis 15. März
- Anbringen geeigneter Nisthilfen.

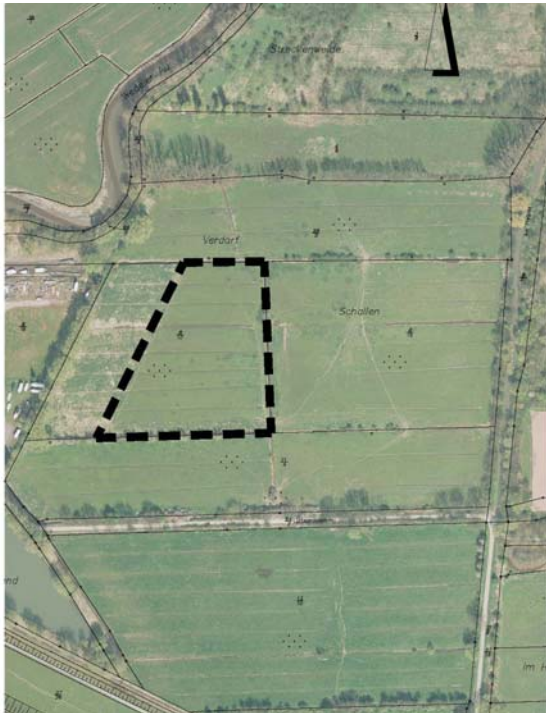
12.4.3 Maßnahmen zum Ausgleich innerhalb des Plangebietes

Eine Reduktion des Ausgleichsflächenbedarfs ist möglich, wenn eine Festsetzung wasser-durchlässiger Oberflächenbeläge erfolgt. Dann ist für die entsprechenden Flächenanteile ein Verhältnis von mindestens 1 zu 0,3 anzusetzen.

- Anbringen von 10 geeigneten Nisthilfen an den festgesetzten Bäumen
- Anpflanzung zweier Bäume
- Entfernung der Gehölze und Abriss der Gebäude in der Zeit zwischen dem 1. November bis 15. März
- Eingrünung des Baugebietes durch standortgerechte Strauch- und Laubbaumpflanzungen
- Herstellung eines offenen Grabens für die Rückhaltung des Niederschlagswassers
- Herstellung des Fuß- und Radweges in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau
- Anbringung von 15 geeigneten Nisthilfen an den neuen Gebäuden.

12.4.4 Maßnahmen zum Ausgleich außerhalb des Plangebietes

Nach Durchführung der Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen verbleibt ein Ausgleichsbedarf von 22.100 m². Die Maßnahmen werden auf den gemeindeeigenen Flächen Gemarkung Schulau, Flur 1, Flurstück 8/12 und Gemarkung Wedel, Flur 19, Flurstück 36/2 durchgeführt.



Gemarkung Schulau, Flur 1, Flurstück 8/12
westlich des Freizeitentrums



Gemarkung Wedel, Flur 19, Flurstück 36/2
im östlichen Bereich des Wedeler Autals

Abbildung Nr. 11: Lage der Ausgleichsflächen

Ausgleichskonzept

Das gemeindeeigene Flurstück 8/12, Flur 1, Gemarkung Wedel liegt in der Marsch westlich der Sportplätze im Bereich des Freizeitentrums. Die Fläche grenzt an das NATURA 2000-Gebiet 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“. Ein Teilstück des Flurstücks ist bereits Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 50 a „Freizeitzentrum“. Dieses Teilstück ist aus der Nutzung genommen worden und entwickelt sich als Sukzessionsfläche.

Die Fläche ist 2009 von Planula kartiert worden und eignet sich als „Sukzessionsfläche“. Bei Nutzungsaufgabe würde sich langfristig ein Gehölzbestand frischer bis feuchter Standorte entwickeln. Die zur Verfügung stehende Fläche beträgt 12.120 m² Fläche. Weiterführende Aussagen befinden sich im Anhang.

Das gemeindeeigene Flurstück 36/2, Flur 19, Gemarkung Wedel liegt im östlichen Bereich des Wedeler Autals. Die Fläche ist wegen der natürlichen Hangquellen sehr feucht. Sie liegt innerhalb des Biotopverbundes des NATURA 2000-Gebietes 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“, Teilgebiet Wedeler Au oberhalb der Mühlenstraße.

Nach Angaben der Biologen (Planula) ist die Entwicklung zum Sumpfwald möglich und sinnvoll, da die reale Situation der Flächen durch ständig anfallenden Feuchtigkeitsüber-

schuss geprägt ist. Die Fläche ist 10.920 m² groß. Weiterführende Aussagen befinden sich im Anhang.

Die Kosten für die Flächen werden auf 32.000 € und die Maßnahmen auf 9.500 € geschätzt.

12.5 Anderweitige Planungsmöglichkeiten

12.5.1 Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezogen auf den Standort

Als mögliche Alternativstandorte für das Vorhaben sind alle potenziellen Flächen in Wedel betrachtet worden. Dabei wurden die im Flächennutzungsplan als Suchräume für Wohnungsbau- und Gewerbeflächen enthaltenen Flächen intensiver untersucht.

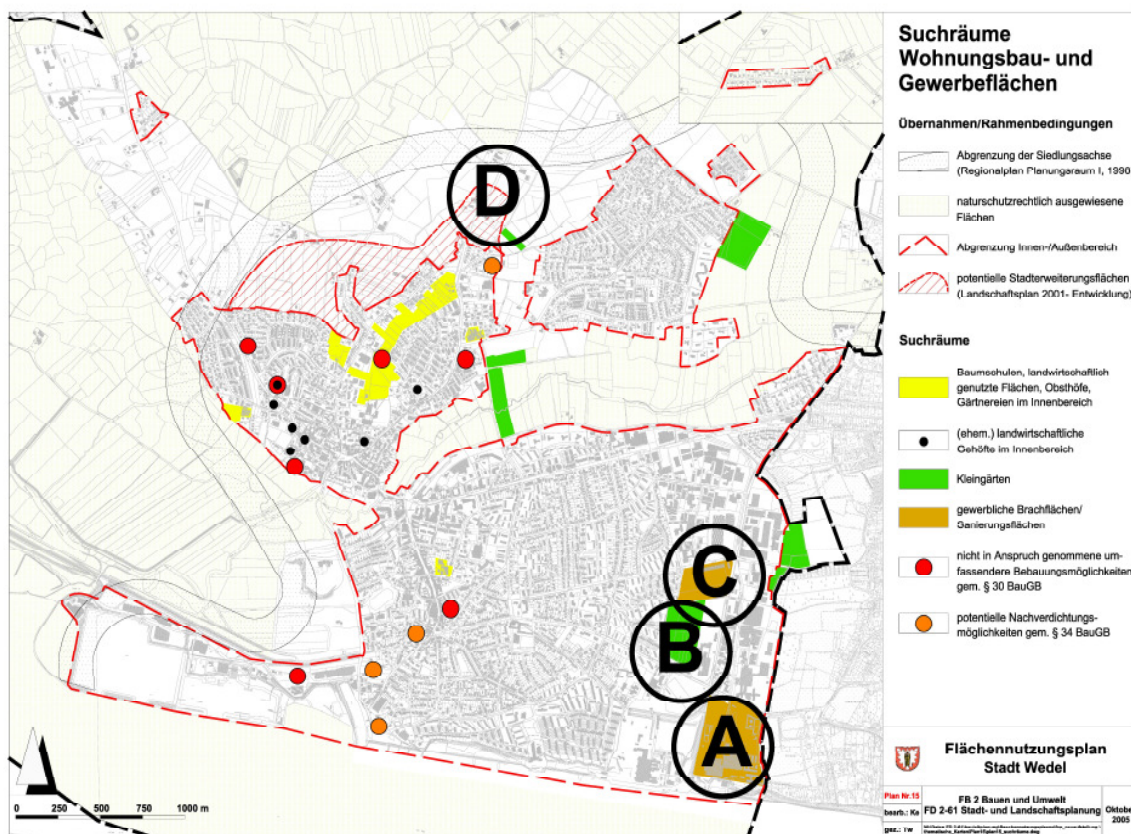


Abbildung Nr. 12: Suchräume Wohnungsbau- und Gewerbeflächen, Flächennutzungsplan 2007

Fläche A

Hierbei handelt es sich um das ehemalige ExxonMobil Gelände. Zurzeit wird dort eine umfassende Bodensanierung vorgenommen. Eine Nachnutzung des Geländes ist erst mittel- bis langfristig möglich.

Fläche B

Das Kleingartengelände Nieland befindet sich im Bebauungsplanverfahren. Es soll teilweise als zusätzliches Gewerbegebiet genutzt werden. Die Fläche steht voraussichtlich Ende 2009 zur Verfügung.

Fläche C

Auf der bis vor kurzem noch unbebauten Fläche im bestehenden Gewerbegebiet an der Feldstraße wurde die Erweiterung der Fachhochschule errichtet. Die anderen Flächen sind vergeben und werden neu bebaut.

Fläche D

Die im Flächennutzungsplan dargestellte Gewerbefläche liegt im Außenbereich. Da Innenentwicklung vor Inanspruchnahme von Flächen im Außenbereich durchgeführt werden soll, soll diese als landwirtschaftlich genutzte Fläche später entwickelt werden.

Fazit

Die Fläche B stellt sich als die derzeit bestgeeignete Fläche dar.

12.5.2 Anderweitige Planungsmöglichkeiten bezogen auf den Planinhalt

Im Hinblick auf den Planinhalt bestehen keine Alternativen hinsichtlich des erforderlichen Flächenbedarfes des Vorhabens bzw. der schriftlichen Festsetzungen des Bebauungsplans, da derzeit keine geeigneteren weiteren Gewerbeflächen zur Verfügung stehen.

12.6 Zusätzliche Angaben**12.6.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung**

Zur Beurteilung der Planung aus Sicht von Natur und Landschaft wurde die Eingriffsbilanzierung abgearbeitet. Der Artenschutzfachbeitrag wurde von EGGERS BIOLOGISCHE GUTACHTEN, Hamburg, erstellt. Darüber hinaus wurden die Ausgleichsflächen von Planula, Hamburg, untersucht. Die Ergebnisse sind in den Umweltbericht eingeflossen, die vollständigen Untersuchungen befinden sich im Anhang.

Für die Beurteilung der Bodenverhältnisse, des Baugrundes und der Kampfmittel wurde ein Bericht durch die Firma Ochmann und Partner Geotechnik, Hamburg, erstellt.

Die Schalltechnische Untersuchung wurde von LAIRM CONSULT, Hammoor, durchgeführt. Zeitgleich mit der Erarbeitung des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nieland“ wird ein wasserwirtschaftliches Konzept erarbeitet.

12.6.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung

Im Hinblick auf erhebliche, unvorhergesehene Umweltauswirkungen wird auf bestehende Überwachungssysteme der Fachbehörden verwiesen. Auf Seiten der Fachbehörden besteht eine Mitteilungspflicht, sollten sie Kenntnis über derartige Umweltauswirkungen erlangen.

12.7 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Im vorliegenden Umweltbericht werden die Auswirkungen der Planung auf die Umwelt beschrieben. Die Flächen im Plangebiet werden zurzeit zum größten Teil als Kleingärten genutzt. Das geplante Gewerbegebiet ist die einzige zeitnah realisierbare Möglichkeit, den nötigen Flächenbedarf am Standort Wedel anzubieten.

Die Eingriffe und ihre Umweltauswirkungen wurden ermittelt. Der notwendige Ausgleichsbedarf ist nicht im Plangebiet zu erbringen. Für den Ausgleichsbedarf außerhalb des Plangebietes wurde ein Ausgleichskonzept auf städtischen Flächen entwickelt. Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen können Konflikte mit den artenschutzrechtlichen Bestimmungen des § 42 BNatSchG ausgeschlossen werden.

13 Flächenbilanz

Gewerbegebiet	9,471 ha
Straßenverkehrsflächen	1,136 ha
Straßenverkehrsflächen mit bes. Zweckbestimmung Parkfläche	0,074 ha
Straßenverkehrsflächen: Fuß- / Radwege	0,265 ha
Flächen für die Versorgung	0,002 ha
Öffentliche Grünflächen	0,218 ha
Öffentliche Grünflächen mit Zweckbestimmung Dauerkleingärten	2,046 ha
Private Grünflächen	0,303 ha
Flächen für die Regelung des Wasserabflusses	0,639 ha
Geltungsbereich	14,153 ha

14 Kosten

Es entstehen Kosten für Straßenbau, Entwässerung, Ausgleichsflächen und weitergehende Kampfmitteluntersuchungen. Genaue Angaben können zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht gemacht werden. Die Kosten für den Straßenbauabschnitt innerhalb des Planungsgebietes werden auf 340.000 € und für die Ausgleichsflächen und -maßnahmen auf 41.500 € geschätzt.

Diese Begründung wurde durch den Rat der Stadt Wedel in seiner Sitzung am 06.10.2009 gebilligt.

Wedel, den 12.04.2010


.....
Der Bürgermeister

15 Anhang

Abbildungen

Abbildung Nr. 1: Plangebiet im Luftbild der Stadt Wedel 2008

Abbildung Nr. 2: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan von 1998

Abbildung Nr. 3: Ausschnitt Landschaftsplan der Stadt Wedel

(Ratsbeschluss vom 20.12.2007)

Abbildung Nr. 4: Ausschnitt Biotoptypen 2006, Landschaftsplan Wedel 2007

Abbildung Nr. 5: Bodenkarte, Landschaftsplan 2007

Abbildung Nr. 6: Standorte der Bohrungen zur Baugrunduntersuchung

Abbildung Nr. 7: Bohrprofile

Abbildung Nr. 8: Ausschnitt Freiraumkonzept, Landschaftsplan Wedel 2007

Abbildung Nr. 9: Ausschnitt städtische Freiraumensembles, Landschaftsplan Wedel 2007

Abbildung Nr. 10: Ausschnitt Archäologische Fundplätze und Interessengebiete,
Landschaftsplan Wedel 2007

Abbildung Nr. 11: Lage der Ausgleichsflächen

Abbildung Nr. 12: Suchräume Wohnungsbau- und Gewerbeflächen,
Flächennutzungsplan 2007

Gutachten

Folgende Unterlagen sind im Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung einsehbar:

- Gutachten Boden, Baugrund, Kampfmittel, 2008
- Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 47 „Nieland“, 2009
- Artenschutzfachbeitrag anhand einer faunistischen Potenzialabschätzung und Fledermausuntersuchung, 2008
- Landschaftsplan Wedel
Aktualisierung der Biotoptypenkarte und floristische Potenzialabschätzung, 2006
- Biotopkartierung für die Fläche Gemarkung Schulau, Flur 1, Flurstück 8/12, 2009
- Antrag zur Anerkennung als Ökokontofläche Gemarkung Wedel, Flur 19, Flurstück 36/2

Links

- www.wedel.de
- www.wedel-fnp-lp.de
- www.umwelt.schleswig-holstein.de