

# **Begründung zum Bebauungsplan Nr. 72 „Einkaufszentrum Rissener Straße“**

## **Allgemeines/Planungsziel**

Die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 72 „Einkaufszentrum Rissener Straße“ wurde notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicher zu stellen. Obwohl das Plangebiet weitgehend bebaut ist und auch der Bebauungsplan Nr. 55 „Beksweide“ für den größten Teil schon existiert, ist eine bestandsabdeckende Überplanung mit ergänzenden Festsetzungen vor allem zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung dringend geboten, um so eine aus gesamtstädtischer Sicht sinnvolle städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten. Hauptplanungsziel des vorliegenden Bebauungsplanes ist die Neu- und Umgestaltung des bereits gewerblich genutzten Geländes in ein Einkaufszentrum mit Fachmärkten und die Bereitstellung von Flächen für einen zweiten S-Bahnhaltepunktes für die Stadt Wedel.

## **Besondere Merkmale**

### **Lage und Begrenzung**

Das ca. 60.200 m<sup>2</sup> große Plangebiet befindet sich im westlichen Stadtgebiet und ist ca. 1.300 m vom Rathaus bzw. Bahnhof entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 „Einkaufszentrum Rissener Straße“ wird im Süden durch die Rissener Straße, im Osten durch die ehemalige Industriegleisanlage, die S-Bahnanlage und die Rissener Straße, im Norden durch den Auweidenweg und im Westen durch ein angrenzendes Mischgebiet des Bebauungsplanes Nr. 55 „Beksweide“ begrenzt.

### **Naturraum**

Das Plangebiet liegt auf dem südlichen Teil der Wedeler Geest und grenzt direkt an das Tal der Wedeler Au (Landschaftsschutzgebiet / Natura 2000 Gebiet).

### **Vorhandene Bebauung und derzeitige Nutzung**

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen. Das Nutzungsspektrum umfasst den Verbrauchermarkt Famila mit Getränkemarkt und Konzessionszone im westlichen Gebäude, das Dänisches Bettenlager und ein kleines Elektrofachgeschäft, ein Tierfachmarkt „Futterhaus“, eine Autovermietung und ein Fitness-Studio in den mittleren Gebäudeteilen und ein gesondertes Gebäude mit einer Großdiskothek, ein Spielalon und ein Thai-Restaurant im östlichen Gebäude. Das Nutzungsspektrum wird durch zusätzliche Gebäudekörper, in denen sich ein Küchenstudio, ein Imbiss und eine weitere Spielhalle befindet, erweitert.

Das westliche Gebäude, der Famila Markt, wurde modernisiert. Der mittlere Gebäudekomplex macht einen sehr ungeordneten und renovierungsbedürftigen Eindruck. Der große Leerstand wirkt negativ und unattraktiv.

## **Flächenausweisung im Flächennutzungsplan**

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung vom 16.10.1967 ist das Plangebiet als Mischgebiet, Sondergebiet Verbrauchermarkt und Gewerbegebiet mit einer GFZ von 0,8 ausgewiesen.

Der Bebauungsplan Nr. 72 „Einkaufszentrum Rissener Straße“ wird aus der 31. Änderung des Flächennutzungsplans entwickelt, die im Parallelverfahren aufgestellt werden soll.

Der Änderungsbereich entspricht nicht ganz dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes, nicht im Änderungsbereich liegt das Gewerbegebiet im östlichen Teil und die Fläche für die Bahnanlage.

Mit der 31. Änderung des Flächennutzungsplanes soll der Bereich in Sondergebiet Einkaufszentrum geändert werden, mit einer GRZ von 0,9.

## **Planerischer Leitgedanke**

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden.

Durch Umstrukturierung, Modernisierung und Erweiterung einer bereits bestehenden Einzelhandelskonzentration soll ein gut funktionierendes Einkaufszentrum entstehen.

Neben der Innenstadt ist die Angebotskonzentration im Gebietsbereich Rissener Straße das zweite bedeutsame Standbein des Wedeler Einzelhandels.

Abgesehen von der modernisierten Filiale – Filiale präsentiert sich die Bestandssituation auf dem Projektgelände hinsichtlich Baulichkeiten und Bauzustand wenig attraktiv und kundenfreundlich. Der Bestand ist auch durch Leerstände und Mindernutzung gekennzeichnet.

Durch die Neuaufstellung des Bebauungsplanes wird eine zukunftssträchtige Attraktivierung dieses Einzelhandelsbereichs angestrebt.

Auch die verkehrstechnische Erschließung des Grundstücks mit dem Einkaufszentrum soll verbessert werden.

Im Rahmen der Projektentwicklung ist ein Ausbau auf ein Verkaufsflächenvolumen von 20.000 m<sup>2</sup> angestrebt. Die Bestandsnutzungen sollen in umstrukturierter und erweiterter Form erhalten bleiben.

Es ist aber nicht nur ein Einkaufszentrum geplant, sondern es werden auch innerhalb des Bebauungsplanes Flächen für die Errichtung eines zweiten S-Bahnhofes bereit gestellt. Im Vorfeld wurde durch die DB Station & Service die notwendigen Voraussetzungen geprüft. Die Entscheidung zur Realisierung des Vorhabens wird neben der Abwägung der Bahnhofsbetriebsführung, durch die baulichen Voraussetzungen und das Betriebsprogramm der Eisenbahnstrecke beeinflusst.

Hinsichtlich der Bahnhofsbetriebsführung der angedachten S-Bahnstation können derzeit keine Gründe festgestellt werden, die gegen den Bau der Anlage sprechen.

Jedoch ist eine wesentliche Voraussetzung für den Bau der gewünschten, neuen Verkehrstation der zweigleisige Ausbau des derzeit eingleisigen Streckenabschnittes. Ohne diese Maßnahme ist die für einen zusätzlichen Zughalt erforderliche Erhöhung der Streckenkapazität nicht möglich, da dieser zusätzliche Haltepunkt nicht in das momentane Betriebsprogramm passt.

Der zweite S-Bahnhaltepunkt ist für die Stadt Wedel sehr wichtig, da dieser Haltepunkt nicht nur für die Kunden des Einkaufszentrums von Bedeutung wäre, sondern auch für die Anwohner im Moorweggebiet und die Beschäftigten im Industriegebiet, sowie für Besucher der Naherholungsgebiete, z.B. Wedeler Au (Regionalpark).

## **Städtebauliche Werte**

Plangebietsgröße: ca. 60.200 m<sup>2</sup>

Sondergebietsfläche: ca. 36.000 m<sup>2</sup>

Gewerbegebietsfläche:	ca. 5.700 m <sup>2</sup>
Erschließungsfläche:	ca. 6.770 m <sup>2</sup>
Fläche für Bahnanlage:	ca. 11.720 m <sup>2</sup>

## **Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen**

### **Art der baulichen Nutzung**

Für das Plangebiet wird vorwiegend Sondergebiet Einkaufszentrum nach § 11 BauNVO festgesetzt, im östlichen Teil gibt es einen kleineren Teil, der als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO festgesetzt wird, entsprechend dem Charakter des umliegenden Gebietes. Im Sondergebiet Einkaufszentrum werden die einzelnen zulässigen Sortimente festgesetzt mit einer höchstzulässigen Verkaufsflächenzahl. Weiterhin wird die gesamtzulässige Verkaufsflächenzahl mit 20.000 m<sup>2</sup> festgesetzt.

### **Maß der baulichen Nutzung, Bauweise**

Das Maß der baulichen Nutzung wird sowohl durch die Grundflächenzahl GRZ von 0,8 im Gewerbegebiet und 0,9 im Sondergebiet Einkaufszentrum, als auch durch die Höhenbegrenzung der Gebäude festgesetzt.

Der Wert 0,9 im Sondergebiet Einkaufszentrum überschreitet die gem. § 17 Abs. 1 BauNVO zulässige Höchstgrenze. Für die Beurteilung der Festsetzung ist § 17 Abs. 2 BauNVO anzuwenden, nach dem „die Obergrenze des Abs. 1 überschritten werden können, wenn besondere städtebauliche Gründe dies erfordern, wenn die Überschreitungen durch Umstände ausgeglichen sind oder durch Maßnahmen ausgeglichen werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkung auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden, und wenn sonstige öffentliche Belange nicht entgegenstehen.“

Das Sondergebiet wird derzeit durch eine fachmarktorientierte Einzelhandelskonzentration im Gewerbegebietsbereich Rissener Straße/Kronskamp besetzt. Die Vorbelastung des zu beplanenden Gebiets ist so erheblich, dass die höchstzulässige GRZ von 0,8 im Sondergebiet schon im jetzigen Bestand überschritten wird.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans befindet sich in einem Gebiet mit einer jetzt schon sehr hohen gewerblichen Nutzung und einer annähernd vollständigen Versiegelung. Die vorgesehene Ausweisung „Sondergebiet Einkaufszentrum“ mit einer GRZ von 0,9 soll den nutzungsmäßigen Bestand und die Lage im städtischen Raum berücksichtigen.

Die wirtschaftliche Ausnutzung der vorhandenen Infrastruktur ist ein weiterer Aspekt, der für die Überschreitung der GRZ spricht.

Um den ruhenden Verkehr problemlos unterzubringen, ist die Überschreitung der GRZ nötig. Eine Teilversiegelung der Stellplätze ist nicht zu empfehlen, da das Plangebiet durch die gewerbliche Nutzung vorbelastet ist und deshalb kein Regenwasser ins Grundwasser bzw. in die Wedeler Au gelangen sollte. Es ist auch nicht gewollt, Flächen die durch die frühere gewerbliche Nutzung belastet sind, zu entsiegeln.

Die Konzentration der Bebauung des Einkaufszentrums findet an einem geeignetem Standort statt, da es sich bei dem Projektstandort um eine bereits gut in Wedel eingeführte Einzelhandelslage, die neben der Innenstadt als zweites maßgebliches Standbein des Wedeler Einzelhandelsgeschehen einzuschätzen ist. Deshalb ist es wichtig diesen Standort zu fördern, so dass nicht an anderer und viel weniger geeigneter Stelle Einzelhandelskonzentrationen entstehen können. Es ist hier sehr sinnvoll die vorhandene Wirtschaftskraft in diesem Geschäftsgebiet zu heben.

Die Begrenzung der Bebauungsmöglichkeit erfolgt über Festsetzungen der Gebäudehöhen und der Einschränkung der höchstzulässigen Verkaufsflächen bzw. Geschossflächen.

### **Wirkungsanalyse des Einkaufszentrums an der Rissener Straße**

Die Stadt Wedel nimmt innerhalb der Metropolregion Hamburg die landesplanerische Position eines Mittelzentrums ein und grenzt unmittelbar an das Hamburger Stadtgebiet.

Bedingt durch raumstrukturelle Lagefaktoren ist das einzelhandelsrelevante Einzugsgebiet der Stadt Wedel relativ eng begrenzt.

Neben der Stadt Wedel umfasst es noch anliegende schleswig-holsteinische Kleingemeinden und aufgrund geringer Einkaufsdistanzen auch den Hamburger Stadtteil Rissen.

Bei dem Projektstandort handelt es sich um eine bereits gut in Wedel eingeführte Einzelhandelslage, die neben der Innenstadt als zweites maßgebliches Standbein des Wedeler Einzelhandelsgeschehens einzuschätzen ist.

Insgesamt wird eine fachmarktorientierte Betreuung des Familyparks und keine innenstadtypische Centerstruktur angestrebt.

In Relation zu der mittelzentralen Positionierung der Stadt Wedel ist die Einzelhandelssituation durch eine relativ geringe Einzelhandelszentralität und durch nicht unerhebliche Kaufkraftabflüsse in Höhe von ca. 66,7 Mio. € gekennzeichnet. Nur etwa 62 % des Wedeler Nachfragevolumens wird auch in Wedel zu Einzelhandelsumsatz.

Branchenspezifisch liegt der strukturelle Angebotsschwerpunkt mit Anteilswerten von ca. 48% am Verkaufsflächenbestand und von ca. 67% am Einzelhandelsumsatz deutlich im periodischen Bedarfsbereich. Das Angebot in den Warengruppen des aperiodischen Bedarfsbereiches ist weitaus geringer ausgeprägt. Besondere Angebotsdefizite sind in der Warengruppe „Elektro“ erkennbar.

Auf der Basis detailliert durchgeführter Wirkungsanalysen für 6 Warengruppen, ergeben sich Umverteilungseffekte, die mit durchschnittlich 4,8% für den gesamten Wedeler Einzelhandel und von 4,9% für den Innenstadthandel unterhalb der genehmigungsrechtlich als kritisch eingestuften 10%-Schwelle liegen.

Die vergleichsweise moderate Umverteilungsquoten resultieren aus folgenden Faktoren:

- Wesentlicher Aspekt der Umsatzrekrutierung ist die Reduzierung der zzt. erheblichen Wedeler Kaufkraftzuflüsse, die schwerpunktmäßig in den Warengruppen des aperiodischen Bedarfsbereiches auftreten. Von dem wirkungsrelevanten Umsatzvolumen in Höhe von ca. 28,7 Mio. € entfallen ca. 16 Mio. € auf die Verminderung von Kaufkraftabflüssen.
- Das Entwicklungskonzept steht unter branchen- und vertriebsformenspezifischen Gesichtspunkten mehr komplementierend als konkurrierend zu den mehr kleinteiligen Fachgeschäftsstrukturen in der Wedeler Innenstadt und baut Angebotsdefizite ab.
- Durch die Ansiedlung eines Elektrofachmarktes wird ein in Wedel deutlich hervortretendes Angebotsdefizit nachhaltig abgebaut. Die Vertriebsschienen Büro-Fachmarkt und Baby-Fachmarkt sind in Wedel bisher nicht vertreten. Angebote im modischen Bedarfsbereich sind im Wesentlichen auf zwei kleinere Fachmärkte begrenzt, die aufgrund ihrer diskontierenden, ausgedünnten und wenig qualitätsvollen Sortimente eine eher geringe Wettbewerbsintensität zu den Fachgeschäftsstrukturen in der Innenstadt aufbauen. Das Angebot im periodischen Bedarfsbereich wird nur in einem moderaten Umfang ausgebaut.

Problematisch wird die Ansiedlung eines Modemarktes angesehen, welcher erst geplant gewesen ist. Als Alternative für einen Modemarkt wird die Ansiedlung eines Discount Marktes als verträgliche Nutzung angesehen. Die Verlagerung des bestehenden Aldi-Marktes im angrenzenden Gewerbegebiet in das geplante Fachmarktzentrum wäre wünschenswert.

Trotz einer deutlichen Steigerung der Wedeler Einzelzentralität werden aus der Stadt Wedel auch weiterhin noch ca. 50 Mio. € an Kaufkraft abwandern (Überwiegend in die voll ausgeprägten Einzelhandelszentren des Oberzentrums Hamburg).

Auch für das detaillierte in die Wirkungsanalyse einbezogene Stadtteilzentrum Rissen werden mit einer Umverteilungsquote von ca. 1,3% keine gravierenden Beeinträchtigungen erwartet.

Die Umsatzrekrutierung aus dem schleswig-holsteinischen Umland und dem Stadtteil Rissen erfolgt ganz überwiegend aus der Umlenkung von bereits jetzt aus diesen Gebietseinheiten abfließender Kaufkraft. Bei Kaufkraftabschöpfungsquoten von ca. 17% für das schleswig-holsteinische Umland und von knapp 10% für den Stadtteil Rissen erreicht der Wedeler Einzelhandel auch mit dem Projekt künftig keine marktbeherrschende Stellung.

### **Ver- und Entsorgung**

Alle erforderlichen Anlagen und Erschließungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind bereits vorhanden. Diese Aussage gilt nur für die momentane Bebauung und Nutzung. Bei entsprechenden Leistungsanforderungen im Bereich der Strom-, Gas- oder Wasserversorgung werden gegebenenfalls Erweiterungen bzw. Erneuerungen der Anlagen erforderlich. Bei baulichen Um- oder Neubauten innerhalb des Plangebietes müssen zusätzliche Rückhaltevorrichtungen geschaffen werden.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel.

Auf dem Flurstück 30/5 befinden sich zwei Stadtwerke - Transformatorenstationen. Hinsichtlich der zu versorgenden Kabel handelt es sich hierbei um Mittelspannungskabel, die auch - wie die Stationen - baulastmäßig eingetragen sind.

Bei baulichen Um- und Neubauten müssen zusätzliche Rückhaltevorrichtungen geschaffen werden.

### **Erschließung und Verkehr**

#### **Fahrverkehr**

Das Plangebiet ist mit der südlich angrenzenden Bundesstraße B 431 (Rissener Straße) direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Die Erschließung soll über vier Anbindungen an die Rissener Straße erfolgen. Die östliche Anbindung ist nur eine Zufahrt und nur durch ein Rechtsabbiegen von der Rissener Straße aus möglich. Die westliche Anbindung stellt die Hauptanbindung dar, sie ist die Hauptzufahrt und –abfahrt. Der westliche Knotenpunkt wird signalisiert und zusätzlich durch einen Rechtsabbiegestreifen erweitert. Zwischen diesen beiden Zufahrten befinden sich noch zwei weitere Behelfsausfahrten, die für Extremsituationen geöffnet werden können, sprich zu Weihnachten, Ostern usw., hier ist auch nur ein Rechtsabbiegen auf die Rissener Straße möglich.

#### **Ruhender Verkehr**

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind öffentliche Stellplätze vorgesehen.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken zu decken.

### **Eingriffsregelung und Anpflanzung**

Eingriffe in Natur und Landschaft nach §18 Bundesnaturschutzgesetz und § 7 Landesnaturschutzgesetz sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen oder Veränderungen des mit der belebten Bodenschicht in Verbindung stehenden Grundwasserspiegels, die die Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts oder das Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen können.

Aufgrund der vorhandenen Bebauung und der derzeitigen Nutzung in einem Gebiet mit jetzt schon sehr hoher gewerblicher Nutzung und einer annähernd vollständigen Versiegelung sowie dem derzeitigen Planungsstand sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten.

Der Landschaftsplan – Entwicklung – von 2001 stellt den Bereich als Baufläche dar und muss durch die Änderungen in den Bauleitplänen nicht fortgeschrieben werden. Die Änderung der Darstellung von Gewerbegebiet in Sondergebiet wird bei der nächsten Fortschreibung vorgenommen.

Die sehr hohe Versiegelung und der wenige Platz für die vorgesehenen Nutzungen lassen keine großzügigen Anpflanzungen zu. Mit der Festsetzung, eines mindestens 5 Meter breiten Gehölzstreifens zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen Sondergebiet, Gewerbegebiet und Bahnanlage vom Landschaftsschutzgebiet „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ und dem „Natura 2000 – Gebiet“ als Schutz für das Tal der Wedeler Au, wird dem Landschaftsbild Rechnung getragen. Ausgenommen ist der Bereich des Wendekreises von ca. 30 m, welcher mit einem begrünten Sichtschutz abzugrenzen ist.

Für den Bau von 46 Stellplätzen und die Anlage eines Wendekreises mit ca. 28 m Durchmesser in der vorhandenen Grünfläche im Norden des Plangebietes, wird die Böschung in diesem Bereich Richtung Bahngleise verschoben. Dafür müssen 28 Bäume mit unterschiedlichem Stammdurchmesser und ca. 1150 m<sup>2</sup> Grünfläche, überwiegend in einer Böschung, entfernt werden. Dieser Eingriff auf den Flurstücken 30/12 und 30/14, Flur 10 wird anteilig auf dem Flurstück 29/9, Flur 10 und auf den städtischen Flurstücken 1/4, 53/4, Flur 10 und 8/3, 8/5, 9/3, 60/9 Flur 11 mit der Herstellung einer 675 m<sup>2</sup> großen Grünfläche und der Neupflanzung von Bäumen mit einem Stammdurchmesser 16/18 ausgeglichen. Die Artenauswahl der Bäume orientiert sich an der potentiell natürlichen Vegetation, z.B. Eichen. Die vorhandenen Bäume im öffentlichen Straßenraum sollen erhalten bleiben, um die stadträumliche Eingangssituation von Hamburg nach Wedel kommend als Allee zu gestalten.

### **Prüfung der Umweltverträglichkeit**

Eine Umweltprüfung muss nicht durchgeführt werden, da der Rat der Stadt Wedel den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 72 „Einkaufszentrum Rissener Straße“ am 27.05.2004, vor in Kraft treten des novellierten Baugesetzbuches vom 20.07.2004 gefasst hat und das Bauleitplanverfahren voraussichtlich vor dem 20.07.2006 abgeschlossen sein wird.

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung muss nicht durchgeführt werden, da der Bebauungsplan Nr. 72 „Einkaufszentrum Rissener Straße“ im beplanten Innenbereich liegt und weitestgehend den Bebauungsplan Nr. 55 „Beksweide“ vom 18.09.1985 ersetzt. Die ausgewiesenen Nutzungen auf Grundlage des Bebauungsplans Nr. 55 „Beksweide“ existieren und die Grundzüge der Planung werden nicht berührt. Eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 55 „Beksweide“ konnte nicht den Wunsch nach der Ausweisung eines zweiten S-Bahnhaltepunktes für die Stadt Wedel miteinbeziehen, sodass eine Neuaufstellung geboten war. Hauptplanungsziel des Bebauungsplans Nr. 72 „Einkaufszentrum Rissener Straße“ ist die Neu- und Umgestaltung des bereits gewerblich genutzten Geländes in ein Einkaufszentrum mit Fachmärkten und die Bereitstellung von Flächen für einen zweiten S-Bahnhaltepunkt.

Bei der Neu- und Umgestaltung ist mit keinen erheblichen Umweltauswirkungen zu rechnen.

### **FFH-Verträglichkeit**

Die Vorprüfung der FFH-Verträglichkeit hat ergeben, dass keine FFH-Verträglichkeitsprüfung erforderlich ist.

Durch das Vorhaben „Einkaufszentrum Rissener Straße“ sind nach derzeitigem Planungsstand keine erheblichen Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele des FFH - Erweiterungsgebietes P 2323-304 Schleswig-Holsteinisches Elbästuar, Wedeler Au zu erwarten.

Für den S-Bahnhof ist eine Fläche auf den bereits bestehenden Bahngleisen ausgewiesen. Weiterführende Planungen liegen derzeit nicht vor. Bei der Realisierung des Projektes ist nicht zwingend von einer erheblichen Beeinträchtigung auszugehen. Eine abschließende Prüfung kann erst bei Vorlage detaillierterer Planungen durchgeführt werden.

Nach derzeitigem Planungsstand sind keine erheblichen Eingriffe in Natur und Landschaft und in das FFH - Erweiterungsgebiet Schleswig-Holsteinisches Elbästuar durch die Um- und Neugestaltung zu erwarten. Der Erhalt bzw. die Wiederherstellung der Grünfläche als Schutz

für das Aotal, keine Veränderungen des Fließgewässers durch die Zufuhr von Regenwasser und keine Beeinträchtigung der Grundwasserströme durch erhebliche Bodenveränderungen begründen dies.

Sollte sich abzeichnen, dass die Um- und Neugestaltung mehr Veränderungen im Bodengefüge mit sich bringt als bisher bekannt, wird seitens der Stadt Wedel bei der Realisierung der Projekte eine „Ökologische Baubegleitung“ gefordert. Diese soll folgenschwere Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele verhindern.

## **Immissionsschutz**

Zum Schutz der an den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 72 im Westen anschließenden Misch- und Wohngebietsflächen werden sowohl für das Sondergebiet Einkaufszentrum als auch für das Gewerbegebiet im Plangeltungsbereich Emissionsbeschränkungen in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schallleistungspegeln  $L_W$  festgesetzt. Grundlage für die Festsetzung ist § 1 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO in Verbindung mit § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO.

Die Emissionsbeschränkungen gelten für schützenswerte Nutzungen außerhalb des Plangeltungsbereiches.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs sind Büronutzungen schutzbedürftig. Aus Verhältnismäßigkeitsgründen kommen aktive Lärmschutzmaßnahmen nicht in Betracht, da von Sondergebieten Einkaufszentrum selbst in nicht unerheblichen Umfang Lärmemissionen ausgehen. Zur Lärmuntersuchung zum Bebauungsplan wurde auch eine vorläufige Lärmuntersuchung zum Baugenehmigungsverfahren durchgeführt. Es wird hier der Nachweis geführt, dass der künftige Betrieb des Einkaufszentrums mit den vorgeschlagenen Emissionsbeschränkungen möglich ist, ohne dass Lärmschutzanlagen erforderlich sind.

Die Zunahme der Verkehrsbelastung auf der Rissener Straße hat Veränderung der Lärmbelastung zur Folge, die aber im vernachlässigbaren Bereich liegen.

Trotzdem wird entlang der Rissener Straße B431 baulicher Schallschutz nach DIN 4109 festgesetzt. Von den Festsetzungen kann befreit werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein konkreter Nachweis vorgelegt wird. Die konkreten Belastungen und die konkreten Ausbreitungsbedingungen können dabei berücksichtigt werden. Entsprechend Abschnitt 9.1.4 des Schallschutzgutachten zum Bebauungsplan sind aber zum Schutz vor gewerblichen Lärmeinwirkungen mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereichs III entsprechend DIN 4109 zu erfüllen.

## **Altablagerungen**

Die IGB Kiel erstellte ein Gutachten über orientierende Bodenuntersuchungen auf dem Grundstück der Famila/ Rissener Straße.

Konkret wurden die Famila eigenen Flurstücke 26/9; 29/9; 30/3; 30/4; 30/5; 30/6; 30/8; 30/9 untersucht.

Die Ergebnisse zeigen, dass auf dem untersuchten Gelände Aufschüttungen unterschiedlicher Schichtstärken und Zusammensetzungen vorhanden sind.

Einzel- und Mischproben aus den oberflächennahen Auffüllungen und Erdstoffen wurden auf Schadstoffe im „Feststoff“ und „Eluat“ untersucht. Die Untersuchungsergebnisse wurden flurstücksbezogen bewertet.

Grundwasser wurde nicht untersucht.

Auf den Flurstücken 26/ 9; 29/9; 30/5 und 30/8 wurden Bodenbeschaffenheiten festgestellt, die zu einer Einstufung in die Zuordnungsklasse Z 2 und > Z 2 gemäß LAGA führen.

Bei derzeitigem Versiegelungsbestand ergibt sich laut gutachterlicher Einschätzung kein akuter bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf.

Auf Grundlage der vorliegenden Bodenuntersuchungen kann aus bodenschutzrechtlicher Sicht das Planvorhaben auf den untersuchten Flurstücken grundsätzlich ausgeführt werden. Aufgrund der festgestellten Beschaffenheit der aufgefüllten Bodenhorizonte ist jedoch spätestens im Baugenehmigungsverfahren ein Bodenmanagementkonzept vorzulegen, welches die ordnungsgemäße Verwertung/ Entsorgung der Bodenmaterialien mit Schadstoffbelastungen im weiteren Bauablauf regelt.

Für das Flurstück 29/9 ist bei Erhalt des zur Zeit bestehenden Oberbodenhorizontes mit erhöhten Schwermetallbelastungen im Feststoff und Eluat die gezielte Versickerung von Niederschlagswasser nicht zulässig.

Sollten untersuchte Flurstücke ohne sichernde Bodenbewegungen lediglich entsiegelt werden, ist eine Neubewertung der Untersuchungsergebnisse für die Wirkungspfade Bodennutzung und Boden-Grundwasser erforderlich.

Auf den übrigen im B-Plan 72 vorhandenen Flurstücke wurden keine aktuellen Bodenuntersuchungen durchgeführt.

Das Gutachten kann mit Erlaubnis der Grundstückseigentümer bei der unteren Bodenschutzbehörde oder in der Leitstelle Umweltschutz der Stadt Wedel eingesehen werden.

Im nördlichen Planbereich befinden sich Gleisanlagen der Deutschen Bahn AG / S-Bahn u.a. die frühere „Rissener Ölweiche“ mit Stellgleisen und Anschluss zum Mineralölwerk Wedel/HEW.

Das Streckennetz wurde durch die DB AG untersucht, die Ergebnisse liegen der unteren Bodenschutzbehörde nicht vor.

Rissener Ölweiche und MWW - Anschlussgleis wurden 1998 im Auftrag des Mineralölwerkes (Mobil oil) einer orientierenden Bodenuntersuchung unterzogen. In den zwei Sondierungen auf der Gleisstrecke im Plangeltungsbereich wurden keine nachhaltig nachteiligen Bodenverunreinigungen durch Schadstoffe festgestellt, das Gutachten kann mit Einverständnis der Exxon Mobil eingesehen werden.

Auf dem Grundstück Rissener Straße 127 wurden 1985 bei Erdarbeiten Ablagerungen aus Hausmüll und schadstoffverunreinigter Boden angetroffen. Ob auf dem Grundstück eine vollständige Aufnahme und Entsorgung der verunreinigten Ablagerungen erfolgte, ist der unteren Bodenschutzbehörde nicht bekannt.

Die Aktenvorgänge und Gutachten können mit Erlaubnis der Grundstückseigentümer bei der unteren Bodenschutzbehörde eingesehen werden.