

Satzung der Stadt Wedel über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 - "Einkaufszentrum Bahnhofstraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 30.03.2006 folgende Satzung über den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 90 für das Gebiet nördlich der Feldstraße, westlich des Mühlenwegs und östlich der Bahnhofstraße, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) erlassen.

Es gilt die BauNutzungsverordnung (BauNVO) 1990.

Teil A - Planzeichnung - Maßstab 1:500



Ingenieur - u. Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Joachim Schröder Alter Heiberg 43, 22846 Norderstedt, Tel. 040 - 524 63 46	
Projekt: Einkaufszentrum Wedel	Auftraggeber: HRE Feldstrasse Hanseatische Real Estate GmbH
LAGE- und RÜHRPLAN	Maßstab: 1:250
Datum: 08.04.2006	Blatt: 06-04-02

Verfahrensvermerke

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 16.12.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist erfolgt am 09.02.2005 durch Abdruck im Wedel-Schulauer Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 14.02.2005 bis 25.02.2005 durchgeführt.

Die frühzeitige Beteiligung der von der Planung betroffenen Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB ist mit dem Schreiben vom 10.01.2005 erfolgt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) sowie der Begründung, haben in der Zeit vom 27.05.2005 bis zum 27.08.2005 während der Dienststunden nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung ist mit dem Hinweis, dass Anregungen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift vorgebracht werden können und dass nicht fristgerecht abgegebene Stellungnahmen bei der Beschlussfassung über den Bebauungsplan unberücksichtigt bleiben können, am 19.05.2005 durch Abdruck im Wedel-Schulauer Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - ortsüblich bekannt gemacht worden.

Der katastermäßige Bestand am 29.03.2006 sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Norderstedt, den 24.06.2006
Offenti. best. Vermessungsgenieur

Der Rat hat die vorgebrachten Stellungnahmen der Öffentlichkeit sowie der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 30.03.2006 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Die Satzung über den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat und die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 29.11.2006... durch Abdruck im Wedel-Schulauer Tageblatt und im Hamburger Abendblatt - Pinneberger Zeitung - ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und auf das Erheben dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 Satz 1 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit hin in Kraft getreten am 30.11.2006.

Der Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 30.03.2006 vom Rat als Satzung beschlossen. Die Begründung wurde durch (einfachen) Beschluss des Rates vom 30.03.2006 gebilligt.

Wedel, den 28.05.2006
Der Bürgermeister

Wedel, den 28.05.2006
Der Bürgermeister

Wedel, den 08.01.2007
Der Bürgermeister

Wedel, den 28.05.2006
Der Bürgermeister

Wedel, den 08.01.2007
Der Bürgermeister

Zeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

MK Kerngebiete (§ 7 BauNVO)

2. Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

III - IV Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß (§ 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß, z. B. II (§ 16 BauNVO)

GRZ 0,9 Grundflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 0,9 (§ 16 BauNVO)

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß, z. B. 1,2 (§ 16 BauNVO)

3. Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

g Geschlossene Bauweise (§ 22 BauNVO)

4. Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB)

○ Baum anzupflanzen

● Baum zu erhalten

5. Sonstige Planzeichen

□ Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)

Tg Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, z. B. unterirdische Stellplätze (Tiefgarage) (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

St Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen, z. B. oberirdische Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

▨ Gebäudebestand

▨ Gebäude, künftig fortfallend

***** Flurstücksnummer

— Flurstücksgrenze, künftig fortfallend

--- Flurstücksgrenze, geplant

II. Sonstige Festsetzungen

1. Ausschluss von Nutzungen im Kerngebiet (§ 1 Abs. 5 BauNVO)

Im Kerngebiet sind kerngebietstypische Vergnügungsstätten nicht zulässig.

2. Wohnungen im Kerngebiet (§ 7 Abs. 2 Nr. 7 BauNVO)

Im Kerngebiet sind oberhalb des Erdgeschosses sonstige Wohnungen allgemein zulässig.

3. Gebäudehöhen (§ 16 Abs. 1 und § 18 BauNVO)

Die Gebäudehöhe über NN darf in Abhängigkeit von der laut Planzeichnung zulässigen Zahl der Vollgeschosse maximal betragen:

- bei einem zulässigen Vollgeschoss: 19,60 m, bei Glasächern von Passagen jedoch: 22,90 m
- bei zwei zulässigen Vollgeschossen: 23,10 m
- bei drei zulässigen Vollgeschossen: 27,10 m
- bei vier zulässigen Vollgeschossen: 28,30 m.

Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Daches; technisch bedingte Dachaufbauten wie Schornsteine, Fahrstuhlhäuschen, Lüftungs- oder Kühlanlagen bleiben unberücksichtigt.

4. Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Eine Tiefgarage ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.2 Ebenerdige Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

4.3 Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

5. Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)

5.1 Nebenanlagen sind im Wurzelbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume (Kronenbereich + 1,5 m) nicht zulässig; dies gilt nicht für Einfriedungen aus lebenden Hecken.

5.2 Nebenanlagen müssen von den laut Planzeichnung anzupflanzenden Bäumen einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten; dies gilt nicht für Einfriedungen aus lebenden Hecken.

6. Immissionsschutz (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

6.1 Aufenthaltsräume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Abschnitt 5) zu versehen. Maßgeblich sind die nachfolgend genannten Lärmpegelbereiche.

6.2 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an der Bahnhofstraße:

Abstand zum östlichen Rand der Verkehrsfläche: bis 8 m
Lärmpegelbereich: IV
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 66 - 70 dB(A)
Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß bei
a) Büroräumen: 35 dB
b) Wohnräumen: 40 dB

Abstand zum östlichen Rand der Verkehrsfläche: mehr als 8 m bis 23 m
Lärmpegelbereich: III
Maßgeblicher Außenlärmpegel: 61 - 65 dB(A)
Erforderliches resultierendes Schalldämmmaß bei
a) Büroräumen: 30 dB
b) Wohnräumen: 35 dB

6.3 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen an der Feldstraße:

Abstand zum nördlichen Rand der Verkehrsfläche: bis 10 m
Lärmpegelbereich: III
(Anforderungen siehe 6.2)

6.4 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen am Mühlenweg:

Abstand zum westlichen Rand der Verkehrsfläche: bis 8 m
Lärmpegelbereich: III
(Anforderungen siehe 6.2)

6.5 Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthaltsräumen, die den oberen Gebäudeschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

III. Festsetzungen zur Grünordnung

1. Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Die in Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Strassen, RAS - LP4, sind zu beachten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

2. Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume einer Art (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Von den festgesetzten Standorten darf um max. 5 m abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

Artenvorschläge:

- Hainbuche (Carpinus betulus)
- Boulevardeiche (Quercus palustris)
- Stieleiche (Quercus robur)
- Spitzahorn (Acer platanoides)

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

Im Bereich der eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche sind nach Norden orientierte Gebäudefassaden zu begrünen. Diese Verpflichtung gilt nicht für Anlieferungen und Fassadenschnitte mit Fenstern oder notwendigen Öffnungen (Fluchttüren).

Je 10 qm zu begrünender Fassade sind mindestens 2 Pflanzen zu verwenden. Für jede Pflanze ist eine mindestens 0,5 qm große offene Vegetationsfläche vorzuhalten und gegen das Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Abhängige Pflanzen sind zu ersetzen.

Artenvorschläge:

- Eleu (Hedera helix)
- Kletterhortensie (Hydrangea petiolaris)
- Wilder Wein (Parthenocissus Viticifolia)

4. Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)

Im Kerngebiet sind im Bereich der nur eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen die Dachflächen flächendeckend dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für Glasdächer (z. B. von Passagen).

III. Hinweise

1. Nächtliche Anlieferung

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine Anlieferung nachts (22.00 - 6.00 Uhr) nicht möglich.

2. Oberfläche der Stellplätze

Hinsichtlich der Oberflächenausführung der PKW-Stellplatzanlage ist eine asphaltierte Ausführung erforderlich. Eine Pflasterung ist nicht zulässig.

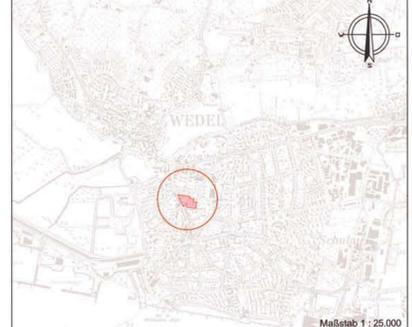
3. Funde von Kampfmitteln

In dem Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche deshalb auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz durchgeführt.

4.			
3.			
2.	Verfahrensvermerke	29.05.2006	MS/ Ju
1.			
Nr.	Art der Änderung	Datum	Zeichen

Stadt Wedel
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90
"EKZ Bahnhofstraße"

Übersichtslageplan



Stadt Wedel
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90
- Einkaufszentrum Bahnhofstraße -

Auftraggeber: HRE Sechste Projektentwicklungsgesellschaft GmbH & Co. KG
Lüneburger Schanze 9
21614 Buxtehude

Verfahrensstand: Inkrafttreten
Phase: 5
Maßstab: 1 : 500

Arbeitsstand: 16.06.2006
bearbeitet: jku
gezeichnet: jku
geprüft: jku
M: 2005 MS: 2005 MS: 2005 MS

MAYSACK-SOMMERFLAND STADTPLANUNG

Niederflöner Str. 29-37
25421 Pinneberg
Tel.: (04101) 375 79 51
Fax: (04101) 375 79 48
Email: buero@m-s-stadtplanung.de
Internet: www.m-s-stadtplanung.de

Projekt-Nr.: WED04003
Datei: WED04003.dwg
Blattgröße: 1,13 x 0,72 + 0,81 qm