

Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Planungsausschusses am Dienstag, 09.06.2020 um 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses (barrierefrei), Rathausplatz 3-5, 22880 Wedel statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
 - 1.1 Antworten der Verwaltung zu vorangegangenen Fragen
 - 1.2 Aktuelle Fragen der Einwohnerinnen und Einwohner
- 2 Anhörung der Beiräte
- 3 Protokollgenehmigung;
hier: Protokoll der 18. Sitzung vom 12.05.2020
- 4 Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“, 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd
hier: Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) und der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
- 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55 a „Aukamp Ost“
 - 5.1 Vorstellung des aktualisierten Bebauungskonzeptes durch den Vorhabenträger und Architekten
 - 5.2 Vorstellung des Verschattungsgutachten durch das Büro Evers und Küssner
- 6 Sachstand 2. S-Bahnhaltepunkt
- 7 Sachstand Theaterplatz
Zusammenfassung des Verfahrens "Theaterplatz Wedel - Entwicklung eines städtebaulichen Grobkonzeptes"
- 8 Einvernehmen der Gemeinde nach dem BauGB u.a.
 - 8.1 Einvernehmen der Gemeinde nach dem BauGB
hier: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
 - 8.1.1 Präsentation durch den Architekten
 - 8.1.2 Einvernehmen der Gemeinde nach dem BauGB
hier: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage
 - 8.2 Einvernehmen der Gemeinde nach dem BauGB
hier: Neubau eines Mehrgeschosswohnungsbaus mit 8-10 WE sowie Tiefgarage
- 9 Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen;
hier: Tempo 30
- 10 Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen;
hier: Wedeler Anträge zum regionalen Nahverkehrsplan 2020-2024 des Kreises Pinneberg
- 11 Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen;
hier: Festsetzung ökologischer Kriterien in Bebauungsplänen
- 12 Antrag der SPD-Fraktion;
hier: Planung Fuß- und Radweg

- 13 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Stadthafen Wedel"
- 13.1 Mündlicher Sachstandbericht der Verwaltung
- 14 Städtebaulicher Rahmenplan "Wedel Nord"
- 14.1 Mündlicher Sachstandsbericht der Verwaltung
- 15 Öffentliche Mitteilungen und Anfragen
- 15.1 Bericht der Verwaltung
- 15.2 Öffentliche Anfragen

Voraussichtlich nichtöffentlicher Teil

- 16 Nichtöffentliche Mitteilungen und Anfragen
- 16.1 Bericht der Verwaltung
- 16.2 Mitteilung über bedeutsame Vorhaben
- 16.3 Nichtöffentliche Anfragen

Öffentlicher Teil

- 17 Unterrichtung der Öffentlichkeit

gez. Kay Burmester
Vorsitz

F. d. R.: gez. Matthies
Katrin Matthies

Sollte die Tagesordnung bis 22.00 Uhr nicht abschließend behandelt werden können, wird die Sitzung am Dienstag, den 23.06.2020 um 18.00 Uhr im Ratssaal des Rathauses fortgeführt.

WICHTIGE INFORMATION:

Aufgrund der derzeitigen Situation findet die Sitzung unter besonderen Bedingungen statt. **Die maximale Besucherzahl ist begrenzt auf 10 Personen.** Der Einlass findet nur 15 Minuten vor Sitzungsbeginn durch den Haupteingang des Rathauses statt. Nach Einlass der maximal zulässigen Zuschauerzahl ist der Einlass ausgeschlossen. Ein nachträglicher Einlass ist leider nicht möglich. Seien Sie daher bitte rechtzeitig vor Ort. Besucher*innen des Rathauses müssen beim Betreten einen Mund-Nase-Schutz tragen. Ohne diesen Schutz darf das Rathaus nicht betreten werden. Während der Sitzung kann der Mund-Nase-Schutz abgenommen werden. Bitte haben Sie Verständnis für diese Regelungen und achten Sie auf sich und Ihre Mitmenschen.

Die Informationen zur Sitzung stehen unter www.wedel.de Rathaus & Politik im Bürger- und/oder Ratsinformationssystem unter der Sitzung am 09.06.2020 und im Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung zur Verfügung.

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	BESCHLUSSVORLAGE

Geschäftszeichen 2-61/Ke	Datum 18.05.2020	BV/2020/030
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	09.06.2020

Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“, 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

hier: Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) und der Behörden (§ 4 (2) BauGB)

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt,

1. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2a „Doppeleiche“, 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd,
2. die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und
3. die Durchführung der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB.

Fachdienstleitung

Herr Grass

Leitung mitwirkender
Fachbereiche

Fachbereichsleitung

Frau Sinz

Bürgermeister

Niels Schmidt

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses

(Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)

Die städtische Wohnungsbaupolitik berücksichtigt die Bedürfnisse aller Einkommensschichten. Die Stadtstrukturen werden unter Berücksichtigung des Umweltschutzes und unter Wahrung der Identität und der städtebaulichen Vielfalt weiterentwickelt.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Die Projektabsicht der Stadtparkasse im Bereich der Doppeleiche ein Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zu errichten, wurde erstmalig am 23.10.2018 im Planungsausschuss vorgestellt. Der Rat hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 dem Projekt und u.a. auch dem Verkauf städtischer Flächen zugestimmt (siehe BV/2018/154/1).

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die geplante Bebauung des Grundstücks zu informieren, fand am 31.01.2019 eine Veranstaltung in der ehemaligen Filiale der Stadtparkasse statt.

Um eine höchstmögliche Qualität an dieser stadträumlich und städtebaulich bedeutsamen Stelle zu erreichen, wurde im März 2019 ein eingeladenener kooperativer hochbaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, aus dem das Büro FUSI & AMMANN Architekten, Hamburg als Sieger hervorgegangen ist. Die Hinweise des Preisgerichts wurden im überarbeiteten Wettbewerbsentwurf berücksichtigt.

Der aktualisierte Wettbewerbsentwurf wurde dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 07.01.2020 vorgestellt

Gegenwärtig stellt der Durchführungsplan Nr. 2a aus dem Jahr 1958 die planungsrechtliche Grundlage für die betreffende Fläche dar, der die Bebauung in der beabsichtigten Form nicht zulässt und somit die Schaffung von neuem Planungsrecht erforderlich macht. Aus diesem Grund wurde am 23.01.2020 vom Rat der Stadt Wedel der Einleitungsbeschluss für einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als sog. Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gefasst.

Die Beteiligung der Behörden erfolgte mit Schreiben vom 12.02.2020.

Die Auswertung der Behördenstellungen bzw. die Abwägungsvorschläge der Verwaltung sind als Anlage beigefügt.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung sieht die Umsetzung des aktualisierten Wettbewerbsentwurfes auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans als zielführend an, um das Gebiet an der Doppeleiche gestalterisch und funktional aufzuwerten.

Des Weiteren befindet sich gegenwärtig der Durchführungsvertrag (gemäß §12 BauGB) in der Ausarbeitung. Der Vertrag ist Voraussetzung für den späteren Satzungsbeschluss zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan. Unter anderem beinhaltet der Durchführungsvertrag auch Regelungen zum sozialen Wohnungsbau (2. Förderweg).

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB sind gesetzlich vorgeschriebene Verfahrensschritte.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

☐ ja ☐ nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

☐ ja ☐ teilweise ☐ nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

☐ ja ☐ nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

- ☐ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 22.09.2016 zum Handlungsfeld Finanzen (HF 7) sind folgende Kompensationen vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2020 alt	2020 neu	2021	2022	2023	2024 ff.
		in EURO				
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*						
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2020 alt	2020 neu	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

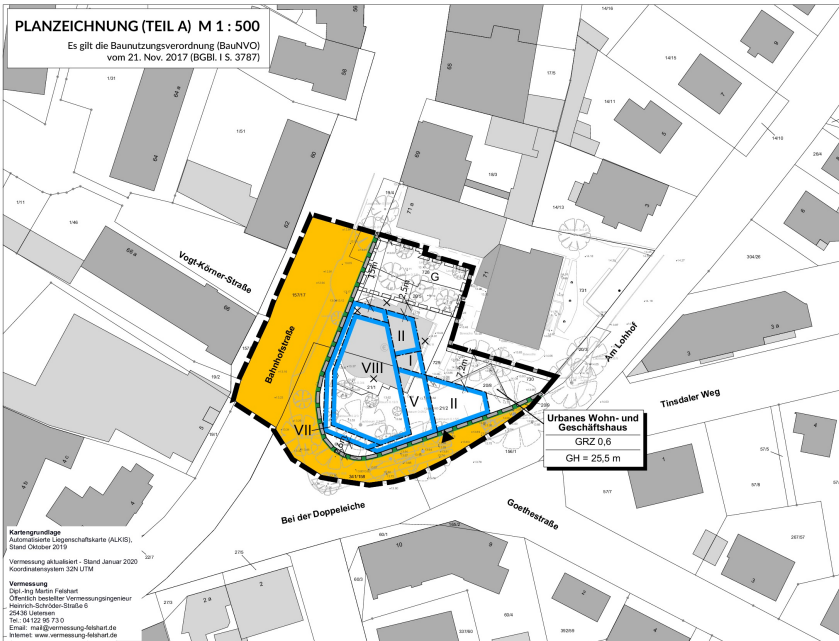
Anlage/n

- 1 Plan
- 2 Begründung
- 3 Abwägung der Stellungnahmen der Behörden
- 4 Schalltechnische Untersuchung
- 5 200409_Verschattungsstudie final 2020_04_30-001
- 6 Potenzialeinschätzung

SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2A "DOPPELEICHE", 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG

TOP 4

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2a "Doppeleiche", 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhabenplan (Teil C), erlassen.



ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN / BESTIMMUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 12 Abs. 3 BauGB
Urbanes Wohn- und Geschäftshaus	§ 12 Abs. 3 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. VIII	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß
Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenzen	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Einfahrt Tiefgarage	
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des Vorhabengebietes	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



Gebäude, vorhanden

Gebäude, entfallen

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. 21/6

Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT (TEIL B) / FESTSETZUNGEN UND BESTIMMUNGEN

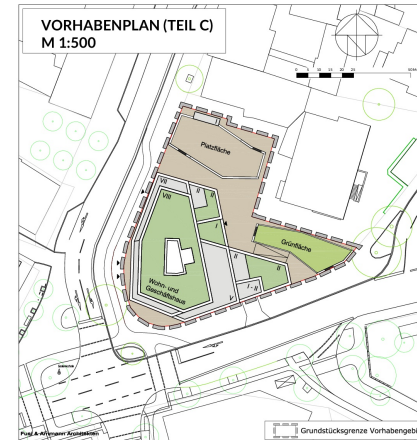
- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 12 Abs. 3 und Abs. 3a BauGB)
 - 1.1 Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein „urbanes Wohn- und Geschäftshaus“ bestimmt. Zulässig ist ein Wohn- und Geschäftshaus.
 - Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Praxisnutzungen, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich einschränken. In dem maximal II-geschossigen Gebäudeteil im Osten sind außerdem Wohnnutzungen zulässig.
 - In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen zulässig. Im 1. und 2. Obergeschoss sind außerdem Büro- und Praxisnutzungen zulässig.
 - 1.2 Innerhalb des Vorhabengebietes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
 - 2.2 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachstuhl des Gebäudes und der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) die Höhe des Geländes mit einer Höhe von 13,30 NHN in Meter über Normalhöhen (NHN). (§ 18 BauNVO)
 - 2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten einschließlich Aufzüge und Überdachungen von Treppenhäusern um bis zu 2,0 m überschritten werden.
- 3.0 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
 - 3.1 Im Vorhabengebiet sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage zulässig. Die Tiefgarage darf innerhalb des Baugrundstückes über die Baugrenzen hinaus hergestellt werden.
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 4.1 Die Dachflächen sind zu insgesamt mindestens 60% zu begrünen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Höhe von mindestens 8 cm haben. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik ist zulässig.
- 5.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis

Die nachfolgend genannte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1 und Teil 2 vom Januar 2018 kann bei der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

- 5.1 Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Geltungsbereich überlappenden Fassadenabschnitten des Gebäudes zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an die überlappenden Fassadenabschnitte nicht möglich ist, sind vorrangig die Fenster der Schlafräume diesen Gebäudefassaden zuzuordnen.
Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 5.2 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 Kapitel 7.1 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109: 2018-01, Teil 1 und DIN 4109: 2018-01, Teil 2 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zu bestimmen.
Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsfächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.
- 5.3 Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass in der Mitte des Außenwohnbereiches in einer relativen Höhe von 1,2 m ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

VORHABENPLAN (TEIL C) M 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tagblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) am
2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde am durchgeführt.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Planungsausschuss hat am den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom bis während der Öffnungszeiten und nach Absprache nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausliegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tagblatt und dem Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszuliegenden Unterlagen wurden am unter www.wedel.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wedel, den Siegel

Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen sowie Gebäude mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Uetersen, den

Dipl.-Ing. Martin Felsart
(Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur)

8. Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Rat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wedel, den Siegel

Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhabenplan (Teil C) wird hiermit ausfertigt und ist bekannt zu machen.

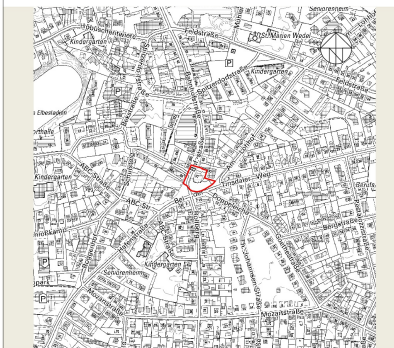
Wedel, den Siegel

Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tagblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt wurde zusätzlich am unter der Internetadresse www.wedel.de ins Internet eingestellt.
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 das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.
Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Wedel, den Siegel

Bürgermeister



Übersichtsplan M 1:5000

SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2A "DOPPELEICHE" 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG



Teilbereich Süd

Entwurf
09.06.2020 (Planungsausschuss)

Bearbeitet: Schwanenholz, Bartholomäus

040 - 46 14 12
Grueneweg 1
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
westerkamp und partners

Stand: 20.05.2020

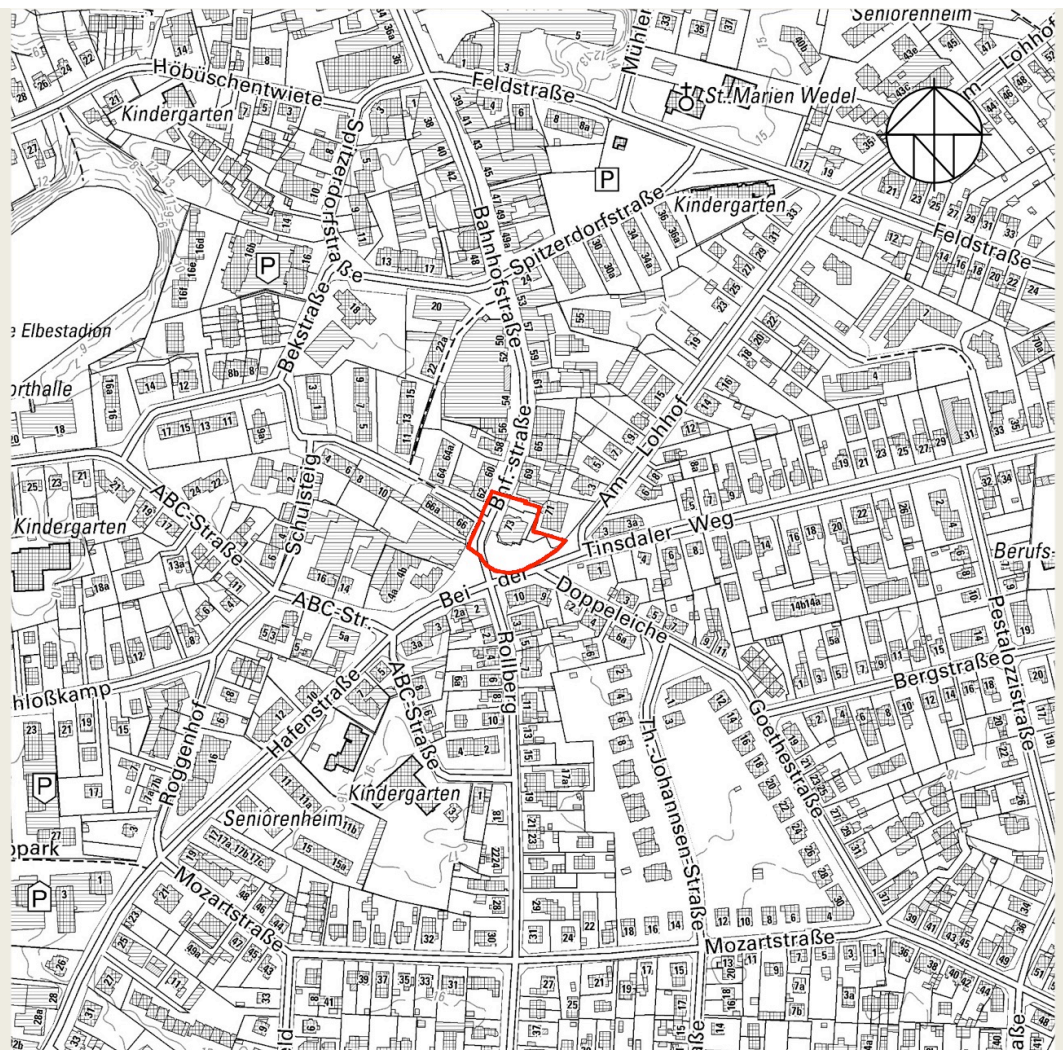
Projekt-Nr.: 22079

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“

1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

der Stadt Wedel



Entwurf

09.06.2020 (Planungsausschuss)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	4
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	4
2 Anlass und Ziele	5
3 Vorhaben	6
4 Übergeordnete Planungen	10
5 Städtebauliche Festsetzungen und Bestimmungen.....	11
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4 Gestaltung.....	13
6 Verkehr.....	13
7 Grünordnung und Artenschutz	15
8 Klimaschutz / Klimaanpassung	16
9 Emissionen und Immissionen	17
10 Ver- und Entsorgung / Brandschutz	20
11 Denkmalschutz / Altlasten / Kampfmittel / Bundeswasserstraße / Richtfunk..	21
12 Bodenordnung	23
13 Flächenangaben.....	23
14 Kosten	23

Anlagen

- Verschattungsstudie, Fusi & Ammann Architekten 09.04.2020
- Potenzialeinschätzung (Gebäudebrüter, Fledermäuse) und Baumkontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme für den geplanten Abriss des Sparkassengebäudes bei der Doppeleiche in Wedel, Dipl.-Biol. Björn Leupolt 12.03.2020
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH 03.04.2020

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 23.01.2020, beschlossen das vom Vorhabenträger beantragte Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2a, 1. vorhabenbezogene Änderung aufzustellen. Vorhabenträger ist die S-Immobilien-gesellschaft Wedel mbH & Co. KG, eine Tochter der Stadtsparkasse Wedel.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und um Einmessungen ergänzt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Felshart, Pinneberg. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:500 erstellt.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt derzeit der Durchführungsplan Nr. 2/a Doppeleiche, festgestellt durch den Magistrat der Stadt Wedel am 25.11.1958 und genehmigt durch die Genehmigungsbehörde am 25.01.1959. In dem durch die vorhabenbezogene 1. Änderung des Durchführungsplans Nr. 2/a Doppeleiche überlagerten Bereich gelten mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung, deren Festsetzungen.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Bebauungsplanänderung hat die Umsetzung eines konkreten Vorhabens durch einen Vorhabenträger zum Ziel und wird deswegen als vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erstellt.

Da das Plangebiet im vorliegenden Fall bereits erschlossen ist, erfolgen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf Grundlage eines **Vorhabenplans**, der als Teil C Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Als drittes Element wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wedel vor dem Satzungsbeschluss ein **Durchführungsvertrag** abgeschlossen. In ihm können über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Regelungen getroffen werden. So verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer vereinbarten Frist, zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten oder sonstigen Regelungen, mit denen das Vorhaben über den Bebauungsplan hinaus weiter konkretisiert wird. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind auch noch nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes möglich, sofern sich die darin getroffenen Vereinbarungen weiterhin innerhalb des durch den Bebauungsplan bestimmten Rahmens bewegen. Damit nur Vorhaben zulässig sind, die auch den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen, ist eine entsprechende Festsetzung in den Text Teil B der Bebauungsplanänderung

enthalten.

Mit dem Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Stadt größere Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten auf das konkrete Vorhaben sowie zur Durchführung bestimmter begleitender Maßnahmen als bei einem Angebots-Bebauungsplan. Für den Fall, dass das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist realisiert wird, sieht der § 12 BauGB die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor, ohne dass hierfür vom Vorhabenträger Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

Der Vorhabenplan sowie der Durchführungsvertrag sind wesentliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

In die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhabenplans einbezogen. Hierbei handelt es sich um an das Vorhabengebiet angrenzende öffentliche Verkehrsflächen, über die die Erschließung des Vorhabengrundstückes erfolgt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²) aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt im überplanten und bebauten Innenbereich und soll durch die Überplanung einer neuen Nutzung zugeführt und baulich verdichtet werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen¹ nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes zu den Fällen nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

¹ Mit schwerem Unfall ist im Sinne der EU-Richtlinie 2012/12/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie), Artikel 3 Nr. 13 ein Ereignis gemeint, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese EU-Richtlinie fallenden Betrieb (sogenannte Störfallbetriebe) ergibt, das zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans, der Vorhabenplanung sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgt durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Vorhabenplanung und Schattenstudie: Fusi & Ammann Architekten, Hamburg/Albstadt
- Freiraumplanung zum Vorhaben: arbos Freiraumplanung, Hamburg
- Artenschutzbeitrag: Dipl.-Biol. Björn, Leupolt, Heidmühlen
- Schalltechnische Untersuchung: Lärmkontor GmbH, Hamburg

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst das Vorhabengebiet sowie die darüber hinaus einbezogenen Flächen. Er wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,24 ha. Das Vorhabengebiet ist durch eine gesonderte Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,13 ha.

Das Vorhabengebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Filiale der Stadtsparkasse Wedel am südlichen Ende der Bahnhofstraße sowie angrenzende, bisher städtische Flächen im Süden und in geringem Umfang im Westen. Des Weiteren werden Teilflächen einbezogen, die ursprünglich Teil des nördlich angrenzenden Grundstücks Bahnhofstraße 71 und 71a waren. Die bisher außerhalb des bisherigen Sparkassengrundstücks befindlichen Flächen wurden durch die Stadtsparkasse Wedel erworben bzw. vertraglich gesichert und sind Teil des neu zu bildenden Baugrundstücks.

Das Vorhabengebiet ist an drei Seiten von Straßenflächen umgeben, die hier zusammen den Großbereich eines städtischen Verkehrsknotens bilden. Westlich verläuft von Norden kommend die Bahnhofstraße, die die Haupteinkaufsstraße der Innenstadt darstellt. Sie mündet im Süden in die Straße Bei der Doppeleiche, die die eigentliche Kreuzung beinhaltet und Richtung Westen die Hafenstraße, Richtung Süden die Straße Rollberg und Richtung Osten den Tinsdaler Weg miteinander verbindet. In den Tinsdaler Weg münden wiederum, ebenfalls auf Höhe des Plangebietes, die Goethestraße und die Straße Am Lohhof.

Bebaut ist das Grundstück mit der ehemaligen zweigeschossigen Sparkassenfiliale, die seit 2017 leer steht. Die übrigen Flächen sind fast vollständig versiegelt. Nördlich ist eine kleine Platzfläche mit Bäumen ausgebildet, über die ein benachbartes achtgeschossiges Wohnhaus und das nördliche Wohn- und Geschäftshaus fußläufig erschlossen werden. Der nördliche und der östliche Rand des Platzes liegen bereits außerhalb des Geltungsbereiches. Südlich des Gebäudes ist eine weitere zu der Kreuzung ausgerichtete Platzfläche mit Bäumen und Nebenanlagen wie z.B. eine Telefonzelle, Trafostation, Litfaßsäule und anderes mehr vorhanden. Im Osten sind ein kleiner Parkplatz und nördlich angrenzende begrünte Bereiche in den Geltungsbereich einbezogen.

In den Geltungsbereich sind über das Vorhabengebiet hinaus der angrenzende Abschnitt der Bahnhofstraße und der südliche Teil der Platzfläche und Straßennebenflächen des Tinsdaler Weges einbezogen worden. Damit werden die Flächen erfasst, über die das Grundstück erschlossen wird. Gleichzeitig wird so der bestehende Durchführungsplan Nr. 2/a Doppeleiche in seinem Südteil komplett durch die vorliegende Bebauungs-

planänderung überplant.

Die Umgebung des Plangebiets ist von einer heterogenen Bebauungsstruktur mit unterschiedlichen Typologien geprägt:

- Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße, deren Endpunkt das Plangebiet bildet, ist baulich insgesamt stark verdichtet. Bis zum ca. 800 m entfernten S-Bahnhof Wedel am nördlichen Ende der Einkaufsstraße reihen sich überwiegend drei- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser auf. Direkt nördlich des Geltungsbereichs befindet sich dabei ein zweigeschossiges Gebäude.
- Im weiteren Umfeld, westlich der Bahnhofstraße, lockert sich die Bebauungsstruktur ein wenig auf, und es mischen sich Geschosswohnungsbau mit vereinzelt Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gemeinbedarfsflächen, darunter Sportplätze und Schulen.
- Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend, prägt ein achtgeschossiges Wohnhaus das Stadtbild. Es bildet hier einen prägnanten baulichen Endpunkt der Straße Am Lohhof, die ansonsten überwiegend durch eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und einigen Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet ist; eine Typologie die sich Richtung Osten fortsetzt.
- Die Bebauung direkt südlich der Kreuzung Bei der Doppeleiche weist ebenfalls verdichtete Baustrukturen auf. Sie setzen sich mit etwas aufgelockerten Strukturen entlang der Hafenstraße fort, während sie Richtung Süden wiederum in Gebiete mit überwiegend Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern übergehen.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein von der Stadtparkasse Wedel geplantes Wohn- und Geschäftshaus am Süden der Bahnhofstraße. Mit der Bebauung möchte die Stadtparkasse ihr Grundstück der seit 2017 leerstehenden Sparkassenfiliale einer neuen Nutzung zuführen. In das Vorhabengebiet werden angrenzende bisher städtische und z.T. private Flächen einbezogen, um eine Grundstücksgröße zu erreichen, die eine Gebäudegröße ermöglicht, die der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und der stadträumlichen Lage gerecht wird.

Die Stadt hat ihre grundsätzliche Zustimmung zu dem Projekt und dem Verkauf der benötigten städtischen Flächen Ende 2018 gegeben. Im Jahr 2019 wurde im Einvernehmen zwischen Stadt und Vorhabenträger ein eingeladener kooperativer hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, um für die städtebaulich bedeutsame Lage eine hohe Architekturqualität zu erhalten.

Als erster Preis des Wettbewerbsverfahrens wurde der Wettbewerbsentwurf des Büros Fusi & Ammann Architekten nominiert. Der Wettbewerbsentwurf mit Fortentwicklungen dient als Grundlage für die Bebauungsplanänderung und die weitere Vorhabenkonkretisierung.

Das Neubauprojekt ist eine Chance, den Bereich gestalterisch und funktional aufzuwerten. Die Lage am südlichen Anfang der Bahnhofstraße und die Scharnierfunktion zwischen Bahnhofstraße, dem ca. 600 m entfernten Hafen im Süden und den benachbarten

Straßen ist städtebaulich prägnant. Dieser Bereich der Bahnhofstraße ist jedoch aufgrund der Nutzungen und des Leerstandes wenig frequentiert und mit seinen vergleichsweise großzügigen Platzflächen und dem freistehenden zweigeschossigen und leerstehenden Gebäude nicht mehr zeitgemäß und attraktiv.

In der Aufgabenbeschreibung für den Wettbewerb heißt es einleitend dementsprechend: *„Die besondere Aufgabe besteht darin, an dieser innenstädtischen Lage zwischen unterschiedlichen städtebaulichen Prägungen und Kontexten ein überzeugendes städtebauliches und architektonisches Konzept vorzulegen, das einen sinnfälligen Beitrag zur städtebaulichen (Neu)Ordnung der Situation leistet. Ziel ist es daher, das Wohnen in der Stadt an diesem Ort zu stärken, die Qualität des öffentlichen Raums durch attraktive Erdgeschossnutzungen und eine schöne Gliederung von Straßenraum und Plätzen zu entfalten und städtebaulich/stadtgestalterisch ein angemessenes Maß an baulicher Verdichtung zu finden.“*

Durch das Vorhaben entstehen mit den neuen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen Potenziale für eine Belebung der Innenstadt zu allen Tageszeiten. Mit neuem Wohnraum soll zudem ein Beitrag zur Wohnraumversorgung in zentraler Lage geleistet werden. Vorgesehen ist dabei ein Anteil an gefördertem Wohnraum und eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen, um Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Das geplante Vorhaben ist auf der Grundlage des bisher geltenden Durchführungsplanes Nr. 2/a, der hier im Wesentlichen Verkehrsflächen vorsieht und Teilflächen als Freiflächen der nördlich benachbarten Bebauung darstellt, nicht genehmigungsfähig. Mit der vorliegenden 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhabens geschaffen werden.

Die nachbarschaftlichen Belange sind dabei insbesondere hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Zur näheren Beurteilung dieses Aspektes wurde zu dem Vorhaben eine Verschattungsstudie erstellt. Eine Lärmuntersuchung dient vor allem der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst. (vgl. beides in der Anlage)

3 Vorhaben

Die Neuplanung sieht die Errichtung eines **Wohn- und Geschäftshauses** mit Tiefgarage vor (vgl. Vorhabenplan Teil C des Bebauungsplanes sowie Abb. 1 und 2). Für das Vorhaben werden das Bestandsgrundstück der ehemaligen Sparkassenfiliale und angrenzende bisher städtische und private Teilflächen durch Grundstückserwerb durch die Stadtsparkasse zusammengelegt. Das vorhandene Gebäude sowie die angrenzenden Platzflächen werden vollständig abgetragen.

Das Neubauvorhaben besteht aus einem bis zu acht-geschossigen Gebäude, das im Südwesten des neu zu bildenden Grundstückes angeordnet wird und sich Richtung Osten über einen fünf- und einen ein- bis zweigeschossigen Gebäudeteil abstaffelt (vgl. Abb. 1 und 2). Das oberste, achte Geschoss springt dabei auch an der West- und der Nordseite gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurück und reduziert damit die städtebauliche Höhenwirkung. Die Tiefgarage erstreckt sich über das Gebäude hinaus und umfasst

nahezu das gesamte neue Grundstück. Die Tiefgaragenzufahrt ist zum Tinsdaler Weg ausgerichtet.

Mit dem Gebäudeschwerpunkt im Südwesten wird ein städtebaulicher Abschluss der Bahnhofstraße manifestiert und Abstand zu dem nördlich benachbarten Wohn- und Geschäftshaus sowie dem nordöstlich vorhandenen achtgeschossigen Wohnhaus gehalten. Mit der durchgehenden Bebauung des Eckbereiches Bahnhofstraße, Bei der Doppeleiche und Tinsdaler Weg wird eine Raumkante gebildet und der Straßenraum klar gefasst.

Die detailliertere Ausgestaltung des Vorhabens wird im Rahmen der Vorhabenplanung, die Bestandteil des Durchführungsvertrages wird, weiter konkretisiert. Gemäß dem aktuellen Stand der Vorhabenplanung sollen in dem Gebäude 28 Wohnungen mit unterschiedlicher Größe und Zimmerzahl und einer Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungen entstehen, so dass Angebote für Singlehaushalte bis zur Familie mit mehreren Kindern entstehen. Alle Wohnungen sollen in den Gebäudekörper integrierte Loggien oder zum Teil Dachterrassen erhalten. Rund 30 % sollen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Die Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss vorgesehen. In dem nach Osten ausgerichteten Gebäudeteil, wird voraussichtlich eine Wohn- und Gewerbeeinheit entstehen, die Flächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss umfasst. Der Hauseingang für die Wohnungen ist auf der Ostseite mit Zugang zu einem zentral im Gebäude liegenden Treppenhaus geplant. Hier sind auch Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Gehhilfen/Rollstühle und Fahrräder vorgesehen. Weitere Fahrradabstellanlagen und Räume für eine zentrale Abfallsammlung werden voraussichtlich in die Tiefgarage integriert.

Die übrigen zu den öffentlichen Straßen und dem nördlichen Platz ausgerichteten Bereiche des Erdgeschosses sollen gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein. Ihre Erschließung erfolgt direkt von den angrenzenden Außenflächen. Die Erschließung des zentralen Treppenhauses und die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss sowie mindestens zwei Wohnungen im Gebäude werden entsprechend § 52 Landesbauordnung Schleswig-Holstein barrierefrei hergestellt.

Für die Fassaden ist ein einheitliches Grundraster mit leicht zurückspringenden Fassadenbereichen vorgesehen, in die die Fenster und Loggien integriert werden, durch die die Fassade weiter aufgelockert wird. Die Fassaden sollen aus Vollklinker in rotem Farbton hergestellt werden (vgl. Abbildungen 1 bis 2). Die Dächer erhalten eine Dachbegrünung bzw. werden in Teilbereichen als Dachterrassen genutzt.



Abbildung 1: Visualisierung, Ansicht von Südwesten (Doppeleiche).
Fusi & Ammann Architekten. Stand Januar 2020



Abbildung 2: Visualisierung, Ansicht von Nordwesten (Bahnhofstraße).
Fusi & Ammann Architekten. Stand Januar 2020

Neben der Vorhabenplanung ist eine **Freiflächenplanung** erstellt worden, die neben dem Vorhabengebiet selbst auch die angrenzenden öffentlichen Flächen und Randbereiche des Nachbargrundstückes einbezieht (vgl. Abb. Abbildung 3). Die Freiflächenplanung wird im Zuge der weiteren Vorhabenplanung weiter konkretisiert und wird ebenfalls Bestandteil des Durchführungsvertrages. Bauliche Maßnahmen auf dem Nachbargrundstück sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und unabhängig von diesem durch private Vereinbarungen zu regeln.

Der aktuelle Stand der Freiflächenplanung sieht innerhalb des Vorhabengebietes nördlich

des Gebäudes einen Platz vor, der sich wie im Bestand zur Bahnhofstraße öffnet und öffentlich zugänglich sein soll. Die Platzfläche geht in die Flächen östlich des Gebäudes über und bindet hier an den Hauseingang zum zentralen Treppenhaus an. Während der nördliche Platz eine befestigte Oberfläche mit integrierten Bäumen erhalten soll, wird nordöstlich des Gebäudes eine private Grünfläche mit Kinderspielfläche für die Bewohner integriert.

Rampen zum Ausgleich des Geländeneiveauunterschieds zwischen Bahnhofstraße und Tinsdaler Weg sind ebenfalls im Osten des Grundstücks sowie als zweite Rampe auf dem Nachbargrundstück vorgesehen. Die unter den Grundstücksfreiflächen liegende Tiefgarage soll auf dem nördlichen Platz einen zusätzlichen Treppenzugang für die Nutzer erhalten.

Im Süden und Westen des Gebäudes bilden die schmalen Randzonen des Privatgrundstückes eine Einheit mit den öffentlichen Gehwegflächen. Die Gliederung der außerhalb des Vorhabengebietes liegenden öffentlichen Verkehrsflächen sehen die Unterbringung von Gehwegen, straßenbegleitenden öffentlichen Parkplätzen mit randlichen Straßenbäumen und einem Radweg in der Bahnhofstraße vor.



Abbildung 3: Freiflächenplanung, arbos Freiraumplanung, Stand 18. Mai 2020
(pink farbene Linie: Vorhabengebiet, rote Linie: Bearbeitungsgebiet)

Mit dem zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung abzuschließenden Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Neben Regelungen zu Umsetzungsfristen, Kostenübernahmen, zur Vertragssicherung und ähnlichem sollen in den **Durchführungsvertrag** Vereinbarungen aufgenommen werden, mit denen das Vorhaben über den Bebauungsplan hinaus weiter konkretisiert wird. Genauere Regelungen werden dabei voraussichtlich zu folgenden Bereichen aufgenommen:

- Konkretisierung der Hochbauplanung einschließlich Aussagen zur äußeren Gestaltung und Materialwahl
- Freiflächengestaltung für die privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Flächenflächen zwischen Grundstücksgrenze und dem bestehenden Straßenbordstein
- Regelungen zur Bepflanzung, insbesondere bzgl. Ersatzpflanzungen von Bäumen
- Verpflichtung zu einer Mindestanzahl zweckgebundener Wohnungen mit Belegungsbindungen analog des 2. Förderweges der sozialen Wohnraumförderung sowie Vereinbarungen von Benennungsrechten zugunsten der Stadt Wedel.
- Eintragung eines grundbuchrechtlich gesicherten Gehrechtes für die Stadt bzw. die Allgemeinheit für einen Teil des Platzes im Norden des Vorhabengebietes.

Der abschließende Durchführungsvertrag ist vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Stadt abzuschließen.

4 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) sowie dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 (LEP 2010). In beiden Plänen wird Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb einer gemäß Regionalplan dargestellten Siedlungsachse und innerhalb des baulich zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel formuliert der Regionalplan die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete.

Gemäß LEP 2010 sind zentrale Orte, zu den Wedel als Mittelzentrum zählt, Schwerpunkte für den Wohnungsbau. Zudem besteht das grundsätzliche Ziel, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat.²

Der Landesentwicklungsplan wird derzeit fortgeschrieben und liegt als Entwurf 2018 vor. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) im Zuge der Abwägung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG). Die raumordnerische Zielsetzung für Mittelzentren gemäß dem ersten Entwurf der Fortschreibung des LEP weicht nicht von dem derzeit geltenden LEP ab.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan, mit dem insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Wohn- und Geschäftshaus im Innenbereich geschaffen werden, entspricht den übergeordneten raumordnerischen Zielen.

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 26.10.2010 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als gemischte Bauflächen dargestellt. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan, 1. Änderung ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

² LEP 2010, Nr. 2.5.2 2Z und 2.5.2 6Z

5 Städtebauliche Festsetzungen und Bestimmungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des § 12 Abs. 3 BauGB entsprechend des geplanten Bauvorhabens als urbanes Wohn- und Geschäftshaus bestimmt. Im Weiteren werden die darin zulässigen Nutzung genauer geregelt:

- Im **Erdgeschoss** wird ein Spektrum an Nutzungen zugelassen, die sich städtebaulich in die innerstädtische Lage einfügen. Neben gewerblichen Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Praxisnutzungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen, sind auch Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Für alle Nutzungen gilt, dass sie für Wohnnutzungen nicht wesentlich störend sein dürfen.

In dem maximal II-geschossigen Gebäudeteil im Osten, in dem voraussichtlich eine zweigeschossige Wohn- und Gewerbeeinheit realisiert wird, sind auch im Erdgeschoss Wohnungen zulässig, um auf dem sich stets wandelnden Immobilienmarkt Flexibilität zu gewährleisten.

- Für die **Obergeschosse** wird bestimmt, dass hier nur Wohnnutzungen zulässig sind. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind zusätzlich auch Büro- und Praxisnutzungen zulässig, um eine flexible Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Mit den weit gefassten Nutzungsmöglichkeiten für das Erdgeschoss und der Öffnung des ersten und zweiten Obergeschosses für Büro- und Praxisnutzungen lässt der Bebauungsplan Spielraum für die Vorhabenkonkretisierung und zukünftige Anpassungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des geplanten Vorhabens mit einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6 mit einem Maß festgesetzt, das eine bauliche Verdichtung zulässt, die der innerstädtischen Lage gerecht wird.

Da die Freiflächen durch den im Norden vorgesehenen Platz sowie Wegflächen zum Großteil versiegelt werden sollen und zudem nahezu das gesamte Grundstück durch eine Tiefgarage unterbaut wird, wird festgesetzt, dass die GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberoberfläche) bis zu einem Maximalwert der GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

Aus der Vorhabenplanung ergibt sich als weiteres Maß für die bauliche Dichte eine **Geschossflächenzahl (GFZ)** von unter 3,0. Dieser Wert stellt die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für urbane Gebiete (MU) gemäß BauNVO dar, die für das geplante urbane Wohn- und Geschäftshaus als Gebietskategorie gemäß BauNVO vergleichbar wäre.

Die maximale **Gebäudehöhe** wird entsprechend der geplanten bis zu acht Geschosse auf 25,5 m festgesetzt. Damit wird bei einer Geschosshöhe inklusive Zwischendecken von ca. 3 m für die Wohnetagen ein höhere Ausbildung des Erdgeschosses ermöglicht. Als unterer Bezugspunkt wird mit 13,30 m über Normalhöhennull die vorhandene Geländehöhe des Gehwegs der Bahnhofstraße aufgegriffen. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut festgelegt. Für technische Aufbauten einschließlich Fahrstühle und

Überdachungen von Treppenhäusern darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschritten werden.

Die **Geschossigkeit** wird als Maximalwert jeweils für die gestaffelten Gebäudeteile entsprechend des Vorhabenentwurfes festgesetzt, so dass die Abstufungen zum nordöstlich benachbarten Wohnhaus und die Rückstaffelungen des obersten Geschosses zu den Straßenseiten und dem Platz im Norden durch den Bebauungsplan gesichert sind. Dabei wurde eine kleine Fläche im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt, für die gemäß Vorhabenplanung aufgrund einer Loggia nur eine Eingeschossigkeit besteht, in den Bereich mit maximal zwei Geschossen einbezogen, da eine durchgehende Zweigeschossigkeit den städtebaulichen Charakter des Baukörpers nicht verändern würde.

Durch die Anordnung der Hauptbaumasse im Südwesten des Grundstückes und Abstufung des Gebäudes nach Nordosten werden für das geplante Bauvolumen größtmögliche Abstände zu den umliegenden Gebäuden erreicht und hierdurch potentielle Konflikte bzgl. gegenseitiger Einsichtmöglichkeiten und Verschattungen bestmöglich vermieden. Im Vergleich zum bisherigen freistehenden, zweigeschossigen Gewerbebau werden dabei selbstverständlich durch die dichtere und höhere neu geplante Bebauung mehr Verschattungen und neue Sichtbeziehungen entstehen. Um die Verschattungswirkungen des geplanten Neubaus besser beurteilen zu können, wurde für das Vorhaben eine **Verschattungssimulation** zu den maßgeblichen Zeitpunkten im Jahresverlauf erstellt (vgl. Anlage).

- Die Simulation zum Stichtag 21. März, mit der die Situation zur Tag-/ Nachgleiche im Frühling und Herbst veranschaulicht wird, lässt erkennen, dass der Neubau bis in die Mittagszeit keine Verschattung an der nördlichen und nordöstlichen Nachbarbebauung bewirkt. Im Laufe des Nachmittags treten beginnend mit den unteren Geschossen Verschattungen auf. Dabei nimmt mit dem Sonnenlauf Richtung Westen die Besonnung des nördlichen Platzes und der nördlichen Nachbarbebauung zu, so dass zum Zeitpunkt 18:00 die zweigeschossige Bebauung im Norden nahezu frei von Verschattungen ist. Die Bebauung westlich der Bahnhofstraße wird zu dieser Jahreszeit in den Morgenstunden und je nach Gebäude und Etage teilweise bis in den späteren Vormittag hinein verschattet. Am Neubau selbst treten aufgrund der östlich, südlich und westlich angrenzenden Straßen und damit verbundenen Abständen fast über den gesamten Tageslauf keine Verschattungen durch Nachbargebäude auf.
- In der Frühjahr/Sommerjahreshälfte bestehen mit dem steigenden Sonnenstand geringere Verschattungen. Zum Sonnenhöchststand zum Zeitpunkt der Sommersonnenwende, die in der Verschattungsstudie mit dem 21. Juni repräsentiert wird, treten an dem nordöstlichen achtgeschossigen Wohnhaus erst ab ca. 16:00 Uhr beginnend an der südwestlichen Gebäudeecke Verschattungen auf. Um ca. 19:00 Uhr ist noch mehr als die Hälfte der Südfassade sowie mit der nach Westen gewanderten Sonne die Westfassade verschattungsfrei. Die Bebauung westlich der Bahnhofstraße ist ab ca. 11:00 Uhr frei von Verschattungen durch den Neubau.
- In der Herbst/Winterjahreshälfte treten mit dem niedrigeren Sonnenstand vermehrt Verschattungen auf. Zum Sonnentiefststand, repräsentiert durch die Schattensimulation am 21. Dezember, ist die Südfassade des nordöstlichen achtgeschossigen Wohnhauses am Vormittag besonnt, während ab dem Mittag Verschattungen in den unteren Geschossen auftreten, die auch durch die vorhandene

Bebauung in der Umgebung mit verursacht werden. Aufgrund des niedrigen Sonnenstandes reichen die Schatten des Neubaus zu dieser Jahreszeit über die direkte Nachbarbebauung hinaus und auch an dem Vorhabengebäude selbst entstehen insbesondere in den unteren und mittleren Etagen Verschattungen durch die umgebende Bebauung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Verschattungen im Vergleich zur gering verdichteten Bestandsbebauung zunehmen, insgesamt jedoch mit der bis zu 8-geschossigen Neubebauung weiterhin für die innerstädtische Lage gute Belichtungsverhältnisse bestehen. Die durch den Neubau zusätzlich entstehenden Verschattungen werden in der Abwägung mit dem Ziel in zentraler Lage eine verdichtete Bebauung mit viele Wohnungen und Flächenangeboten für gewerbliche Nutzungen zu schaffen sowie für die stadtraumbildende Lage am Ende der Bahnhofstraße und angrenzend an eine innerstädtische Kreuzung eine prägende Bebauung zu erreichen, als vertretbar angesehen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass Verschattungen für innerstädtische Bereiche mit entsprechend höher verdichteten Stadtstrukturen charakteristisch sind und mit der Anordnung des Baukörpers eine für den Standort optimierte Bebauung erfolgt.

Davon unabhängig ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der gemäß Landesbauordnung geltenden Abstandsflächen, die der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen, zu den Nachbargebäuden nachzuweisen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die sich eng an dem Vorhaben orientieren. Zu den angrenzend festgesetzten Verkehrsflächen grenzen sie direkt an oder verlaufen in geringem Abstand zu ihnen, so dass der Baukörper hier einen städtischen Straßenraum räumlich definiert. Zu der nördlichen Nachbarbebauung sind größere Abstände berücksichtigt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in die in Kapitel 5.2 beschriebenen Teilbereiche des gestuften Baukörpers mit unterschiedlicher Geschossigkeit gegliedert. Die Tiefgarage darf sich auch über die Baugrenzen hinaus erstrecken.

5.4 Gestaltung

Von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen im Bebauungsplan wird abgesehen, da sich aus der städtebaulichen Situation keine zwingenden Vorgaben ergeben. Davon unabhängig wird die Vorhabenplanung einschließlich der darin enthaltenden wesentlichen architektonischen Gestaltungsmerkmale Bestandteil des Durchführungsvertrages und damit für den Vorhabenträger bindend.

6 Verkehr

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Vorhabengebiet ist über die angrenzenden vorhandenen Straßen erschlossen. Die in den Geltungsbereich über das Vorhabengebiet hinaus einbezogenen Flächen werden entsprechend ihrer gegenwärtigen Nutzung und gemäß dem bisherigem Durchführungsplan Nr. 2/a als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die direkt an das Vorhabengebiet

angrenzenden Flächen werden aufgrund der Neuordnung des Bereichs und der baustellenbedingten Eingriffe neu herzustellen sein. Die zum Vorhaben erstellte Freiflächenplanung bezieht daher neben den privaten Flächen auch die öffentlichen Bereiche zwischen Vorhabengebiet und Fahrbahnkante mit ein. Die Fahrbahn selbst bleibt unverändert bestehen.

Die Freiflächenplanung (vgl. Abbildung 3, S. 9) sieht entlang der Bahnhofstraße und dem Tinsdaler Weg einen Gehweg mit einer Breite von rund 2 m bis rund 3 m sowie größeren Tiefen in dem zur Kreuzung orientieren Bereich vor.

Die straßenbegleitenden Parkplätze an der Bahnhofstraße sollen unverändert erhalten bleiben. Entlang des Tinsdaler Weges sind 3 straßenbegleitende öffentliche Parkplätze eingeplant, von denen einer behindertengerecht ausgeführt werden soll. Damit lassen sich die auf dem derzeitigen Parkplatz im Nordosten des Geltungsbereiches fortfallenden Parkplätze teilweise im Plangebiet ersetzen. Ebenfalls angrenzend an die Straßen sind zudem Bereiche mit Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Der Radverkehr soll im Tinsdaler Weg in der Richtung von Osten nach Westen, wie bereits in seinem weiteren östlichen und westlichen Verlauf, im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt werden. Dies ist aufgrund der geringen Kfz-Verkehrsstärke die vorgegebene Radverkehrsführung gemäß FGSV EAR 2010. In der als Einbahnstraße geregelten Bahnhofstraße soll wieder ein Radweg auf dem Hochbord angelegt werden. Damit dieser Radweg von Osten kommend erreicht werden kann, ist im Kreuzungsbereich eine entsprechende Aufleitung vorgesehen.

Die Freiraumplanung wird im Rahmen der Vorhabenplanung weiter konkretisiert und für die öffentlichen Flächen und das Vorhabengebiet Bestandteil des Durchführungsvertrages.

Gehrechte

Der Platz nördlich des Neubaus liegt innerhalb des Baugrundstückes, soll jedoch wie bisher weiterhin einen weitgehend öffentlich nutzbaren Charakter haben. Deshalb wird dort ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit kann diese Fläche zusätzlich zu den direkt nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen des Nachbargrundstückes selbst ebenfalls für eine fußläufige Anbindung des Nachbargrundstückes genutzt werden. Ein Streifen direkt nördlich des geplanten Neubaus wird dabei vom Gehrecht ausgenommen, um direkte von allgemeinen Gehrechten freie Hauseingänge zu ermöglichen. Die nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen des Nachbargrundstücks sollen bei der Neugestaltung des Platzes gemäß Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer einbezogen werden, um die baubedingten Eingriffe in die Flächen wieder herzustellen und eine zusammenhängende Gestaltung zu erreichen.

Ruhender Kfz-Verkehr im Vorhabengebiet

Das Grundstück soll durch eine Tiefgarage unterbaut werden, die gemäß Vorhabenplanung eine Unterbringung von rund 20 Stellplätzen ermöglicht. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über den Tinsdaler Weg. Sie ist im Bebauungsplan als Einfahrt festgesetzt, da keine Anbindung an die als Einbahnstraße geregelte Bahnhofstraße erfolgen soll und ein ausreichender Abstand zur Kreuzung Bei der Doppeleiche gesichert wird.

Im Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass Stellplätze nur in einer Tiefgarage zulässig sind. Hierdurch soll die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen vermieden werden, die zu Lasten des städtebaulich wirksamen Erscheinungsbildes und der Nutzbarkeit der

Freiflächen insbesondere für Fußgänger und Radfahrer gehen würde.

Die innerstädtische Lage und Nähe zur S-Bahn-Station Wedel bietet gute Voraussetzungen für eine Lebensgestaltung ohne eigenen Pkw, so dass ein niedrigerer Stellplatzbedarf als an peripheren Standorten zu erwarten ist. Gleichzeitig ist ein höherer Bedarf für Fahrradabstellmöglichkeiten wahrscheinlich, deren Unterbringung gemäß der Vorhabenplanung in der Tiefgarage und im Erdgeschoss des Gebäudes erfolgen soll.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Geltungsbereich ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die S-Bahn-Station Wedel befindet sich ca. 800 nördlich am Ende der Bahnhofstraße. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindet sich zudem die Bushaltestelle *Bei der Doppelreihe*, die von mehreren Buslinien angefahren wird, von denen insbesondere die zwischen den Haltestellen S-Bahn Wedel und S-Bahn Blankenese verkehrende Buslinie 189 mit einem über weite Zeiträume bestehenden 10-Minutentakt ein attraktives Angebot darstellt.

7 Grünordnung und Artenschutz

Grünordnung

Der Geltungsbereich ist entsprechend der innerstädtischen Lage und der öffentlichen und teils halböffentlichen Platznutzungen fast vollständig bebaut und versiegelt. Innerhalb der versiegelten Flächen stehen mehrere Bäume. Nördlich des derzeitigen Parkplatzes zur Straße Am Lohhof gibt es auf den ehemals zum Nachgrundstück gehörenden Randflächen Sträucher/Hecken und zwei Bäumen. Das Gebiet hat mit den geringen Vegetationsflächen und der innerstädtischen, störungsintensiven Lage nur geringe Bedeutung für Naturschutzbelange.

Mit der Vorhabenplanung wird eine Umgestaltung der Freiflächen erfolgen. Nördlich des Gebäudes soll ein öffentlich zugänglicher Platz gestaltet werden. Östlich des Gebäudes ist der Hauseingang und eine dem Wohnhaus zugeordnete Grünfläche mit Kinderspielfläche vorgesehen (vgl. Abbildung 3, S. 8). Die bisher im Süden vorhandene Platzfläche wird durch das Neubauvorhaben eingenommen. Die Freiflächenplanung wird im Rahmen der Vorhabenplanung weiter konkretisiert und Teil des Durchführungsvertrages. Dabei sollen auch Regelungen zur Bepflanzung getroffen werden.

Gemäß der Freiflächenplanung werden im Geltungsbereich voraussichtlich insgesamt 23 Bäume entfallen und 7 Bäume innerhalb des Vorhabengebietes und als Straßenbäume neu gepflanzt werden. Da innerhalb des Plangebietes vielfältige Anforderungen z.B. bzgl. der Tiefgarage, Rückhaltung von Oberflächenwasser, Feuerwehraufstellflächen, der Unterbringung von verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen u.a.m. bestehen, können sich im Zuge der weiteren Planungen noch Änderungen ergeben. Eine abschließende Bilanzierung und Regelungen zu den im und außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringenden Ersatzpflanzungen erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens. Die zum gegebenen Zeitpunkt gültige Baumschutzsatzung der Stadt Wedel ist dabei zu beachten.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass mindestens 60% der Dachflächen zu begrünen sind. Um den Erhalt der Begrünung zu sichern, ist zudem festgesetzt, dass dabei eine Substratdicke von mindestens 8 cm herzustellen ist. Die Dachbegrünung trägt zur

ökologischen Vielfalt des insgesamt hoch versiegelten Bereiches bei und hat ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima und die Regenwasserrückhaltung. Mit dem Mindestanteil von 60% wird berücksichtigt, dass Teile der Dachflächen als Dachterrassen genutzt werden sollen oder für andere bauliche Zwecke wie technische Anlagen, einen Fahrstuhl oder ähnliches benötigt werden.

Artenschutz

Das vorhandene Gebäude der ehemaligen Sparkassenfiliale und die im Umfeld des Gebäudes befindlichen Bäume und Gebüsche werden für die Vorhabenrealisierung abgerissen bzw. gerodet, um die städtebaulich sinnvolle hohe Verdichtung zu erzielen. Hierbei sind grundsätzlich auch artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und z.B. die Beseitigung von ggf. vorhandenen Vogelbrutstätten während der Brutzeit verboten.

Um das Potenzial und ein eventuelles Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten zu beurteilen und artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden, wurde hierzu eine Fachstellungnahme erstellt (vgl. Anlage).

Demnach bestehen an der Außenhülle des Gebäudes Potenziale für Fledermaustagesquartiere und Vogelbrutstätten (Mehlschwalbe). Potenziale für größere Fledermaussommerquartiere oder Winterquartiere wurden nicht festgestellt. Hinweise auf einen aktuellen oder früheren Besatz sind weder für Fledermäuse noch für Vögel vorhanden.

In den Bäumen bestehen vereinzelt Potenziale für Fledermaustagesquartiere. Potenziale für größere Fledermaussommerquartiere oder Winterquartiere und Hinweise auf einen aktuellen Besatz wurden auch hier nicht festgestellt. Potenzial für Vogelfortpflanzungsstätten besteht für Freibrüter in den Bäumen sowie in geringerem Maße für Gebüschbrüter in den bestehenden Sträuchern nördlich und östlich des Gebäudes. Potenzial für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten bestehen in den untersuchten Bäumen und Sträuchern nicht.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung bezüglich der in § 44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsgebote, kommt zu dem Ergebnis, dass dem geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen, wenn der Abriss und die Rodungen innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit, d.h. vom 01.12. bis 28.02. erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes, d.h. vom 01.03. bis 30.11., könnte nach einer Vogel- und Fledermausbesatzkontrolle, die einen aktuellen Besatz durch diese Arten ausschließen kann, aus gutachterlicher Sicht ebenfalls ein Gebäudeabriss und Baumfällungen durchgeführt werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind mit der Klimaschutznovelle 2011 in die Planungsleitsätze bei der Aufstellung von Bauleitplänen aufgenommen worden (u. a. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a sowie § 1a Abs. 5 BauGB).

Da das vorliegende Plangebiet bereits vollständig überplant und für bauliche Zwecke genutzt wird, bestehen für die Berücksichtigung von Klimabelangen nur wenig Planungsspielräume. Klimarelevante positive Strukturen wie z.B. Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Mit der geplanten baulichen Verdichtung geht tendenziell eine Verstärkung der stadtklimatischen Wirkungen mit erhöhten Temperaturen einher. Gleichzeitig leistet die Verdichtung als Vorhaben der Innenentwicklung aber einen positiven Beitrag. Dadurch dass Wohnraum und gewerbliche Nutzflächen auf einer bereits versiegelten innerstädtischen Fläche geschaffen werden, wird der Siedlungsdruck auf bisher nicht für Siedlungszwecke beanspruchte Flächen reduziert. Zudem bietet der Standort durch kurze Wege zu Versorgungsangeboten und zum öffentlichen Nahverkehr gute Voraussetzungen zur Vermeidung von Kfz-Verkehr.

Die festgesetzten Dachbegrünungen tragen zu einer Verzögerung des Oberflächenabflusses und zu einer höheren Verdunstung bei, die den stadtklimatisch erhöhten Temperaturen und der reduzierten Luftfeuchtigkeit entgegenwirkt.

Weitere Möglichkeiten zur Begrenzung des CO₂-Ausstoßes bestehen im Rahmen der Vorhabenplanung, die für das Wohn- und Geschäftshaus die Einhaltung des Standards KfW-Effizienzhaus 55 vorsieht, mit dem ein deutlich höherer als der gesetzlich vorgeschriebene Standard für den Primärenergiebedarf eingehalten wird. Einen wichtigen Beitrag hierzu kann im vorliegenden Fall durch den geplanten Anschluss an das Wärmeverversorgungsnetz der Stadtwerke Wedel geleistet werden, das eine vergleichsweise hohen Effizienzgrad aufweist.

Maßnahmen wie Elektroladestationen, Car-Sharing-Plätze und geeignete Fahrradabstellmöglichkeiten können Einzelbausteine zur Förderung von nicht-motorisiertem Verkehr und Elektromobilität sein, über deren Einrichtung im Rahmen der Vorhabenplanung und späteren Weiterentwicklung zu entscheiden ist.

9 Emissionen und Immissionen

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich mit erhöhten Lärmeinwirkungen aus dem Verkehr der angrenzenden Straßen. Um diese näher beurteilen zu können und geeignete Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festzusetzen, wurde zu dem Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vgl. Anlage). Im Gutachten wurden zudem die Lärmauswirkungen der geplanten Tiefgarage auf die Nachbarschaft geprüft. Für die schalltechnische Beurteilung wird das zulässige Wohn- und Geschäftshaus entsprechend eines Urbanen Gebietes gemäß BauNVO eingestuft.

Als maßgebliche Immissionsorte bezüglich Verkehrslärm werden die Fassaden des geplanten Vorhabens berücksichtigt (vgl. Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung). Für die schalltechnische Beurteilung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der 16. BImSchV „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)“ sowie die juristisch anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung herangezogen, wobei bezüglich der DIN 18005 und 16. BImSchV auf die Werte für Mischgebiete zurückgegriffen wird, da für Urbane Gebiete bisher keine eigenen Werte festgelegt sind.

Die maßgeblichen Immissionsorte bezüglich der Tiefgaragenzufahrt befinden sich an der Südostfassade des geplanten Vorhabens sowie der südlichen Nachbarbebauung (vgl. Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung). Die schalltechnische Beurteilung erfolgt nach der TA Lärm „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)“, als Stand der

Technik für die Ermittlung und Bewertung von Gewerbe- und Anlagengeräuschen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt bezüglich des Verkehrslärms zum Ergebnis, dass an den zur Bahnhofstraße und zum Tinsdaler Weg ausgerichteten Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht überall und vielfach auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht überschritten werden. An den lärmabgewandten Seiten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 vielfach eingehalten und die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten. Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird an allen Fassaden des geplanten Wohn- und Geschäftshauses eingehalten.

Durch die Nutzung der Tiefgarage werden die jeweiligen Orientierungswerte bzw. Grenzwerte der TA Lärm sowohl am geplanten Vorhaben als auch an den benachbarten Bestandsgebäuden unterschritten, so dass keine Schallimmissionskonflikte ersichtlich sind.

Um den zu erwartenden Konflikten aufgrund des Verkehrslärms zu begegnen, sind Maßnahmen zur Lärminderung erforderlich. Dies gilt insbesondere für Werte oberhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV, ist jedoch auch für darunterliegende Werte, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, anzustreben. Lärmkonflikte unterhalb der Gesundheitsgefährdungsschwelle und oberhalb der Richtwerte der DIN 18005 können grundsätzlich durch folgende Maßnahmen vermindert werden. Die Darstellung benennt die möglichen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung in der aus Lärminderungs-sicht gewünschten Priorität:

1. Abstandsgebot § 50 BImSchG
2. Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand
3. Herabsenken der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den schallemissionsrelevanten Straßen oder Anpassung des Straßenbelags (lärmarmer Straßenbelag)
4. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109 (Stand 2018-01)

Die Maßnahmenauswahl ist für das jeweilige Planungsvorhaben zu beurteilen. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden zur Konfliktbewältigung Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt, da die Maßnahmen gemäß Nr. 1 bis Nr. 3 im vorliegenden Fall nicht umsetzbar sind. Dies begründet sich wie folgt (vgl. auch schalltechnische Untersuchung, S. 8 ff):

zu 1. :

Der geplante Baukörper ist im Südwesten des Grundstückes positioniert, um zu der nördlich und nordöstlichen Nachbarbebauung einen größtmöglichen Abstand einzuhalten und einen städtebaulichen Schwerpunkt mit klarer Definition des Straßenraumes am südlichen Endpunkt der Bahnhofstraße zu setzen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der begrenzten Flächengröße des Plangebietes, kann der Abstand zu den Geräuschquellen „Straße“ nicht geräuschwirksam reduziert werden.

zu 2.:

Ein aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand kommt im Plangebiet nicht in Betracht, da das Gebiet hierdurch von der Umgebung abgetrennt werden würde und die gestalterische und funktionale Integration in den Stadtraum nicht mehr gegeben wäre. Zudem ließen sich die oberen Geschosse schalltechnisch durch eine Lärmschutzwand nicht ausreichend schützen und wären auch auf Erdgeschossesebene Unterbrechungen für

eine Zufahrt und Zugänge erforderlich.

zu 3.

Von Seiten des Lärmgutachters werden bei künftigen Maßnahmen auf der Bahnhofstraße und dem Tinsdaler Weg eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit und/oder das Einbringen von lärm mindernden Fahrbahnoberflächen grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Diese Maßnahmen werden jedoch für eine Konfliktbewältigung im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht herangezogen, da sie nur in Zusammenhang mit gesonderten Verkehrs- bzw. Straßenplanungen sinnvoll beurteilt und umgesetzt werden können und Geschwindigkeitsregelungen im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind. Zudem wäre die Wirksamkeit von lärm mindernden Fahrbahnoberflächen fraglich, da sie ihre Wirkung in der Regel erst ab 40 km/h entfalten. Zudem würden auch mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h die Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin überschritten, so dass passive Schallschutzmaßnahmen unabhängig von einer Temporegulierung geboten wären.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz

Um den prognostizierten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr zu begegnen und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen sicher zu stellen, werden die gemäß der schalltechnischen Untersuchung für das gesamte Gebäude empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. textlich Festsetzung Nr. 5.1 bis 5.3.)

Demnach sind bei der **Grundrissgestaltung** vorrangig die Fenster von Schlaf- und Kinderzimmern und nachrangig anderweitige Aufenthaltsräume an lärmabgewandte Fassadenabschnitte zu orientieren, um insbesondere in der ruhesensiblen Nachtzeit Lärmkonflikte weitgehend zu vermeiden. Dabei können zu öffnende Fenster von Schlafräumen z.B. auch in lärmgeschützten Loggiainnenbereichen angeordnet werden.

Darüber hinaus sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 2018-01) an der Außenhülle erforderlich. Die **Luftschalldämmung der Außenbauteile** und die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen und nachzuweisen. Zudem sind Schlaf- und Kinderzimmer zur Sicherstellung der Nachtruhe mit **schallgedämmten Be- und Entlüftungen** auszurüsten. Davon kann abgesehen werden, wenn der notwendige hygienische Luftwechsel auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Da die prognostizierten Beurteilungspegel auch am Tag die Richtwerte der DIN 18005 insbesondere zu den straßenzugewandten Seiten deutlich überschreiten, wird für die **Außenwohnbereiche** (Loggien, Dachterrassen) festgesetzt, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Verglasungen sicherzustellen ist, dass in der Mitte der Außenwohnanlage in einer relativen Höhe von 1,2 m ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird. Die entsprechende Nachweise sind ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

10 Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen. Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erfolgt in Rahmen der Vorhabenrealisierung.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen

Es ist zu beachten, dass im Geltungsbereich verschiedene Leitungen und sonstige Anlagen zur Ver- und Entsorgung vorhanden sind, bei denen es sich neben Hausanschlussleitungen für das bisherige Sparkassengebäude selbst auch um Hausanschlussleitungen der nördlichen und nordöstlichen Nachbarbebauung (Bahnhofstraße 71 /71a) und um Anlagen für die übergeordnete Versorgung handelt, die innerhalb der bisher öffentlichen Platzflächen verlaufen.

Gemäß derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich Leitungen der Deutschen Telekom, Schmutz- und Regenwasserleitungen der Stadtentwässerung Wedel, diverse Anlagen der Stadtwerke Wedel (Straßenbeleuchtungsanlagen, E-Ladestation, Niederspannungs- und Mittelspannungskabel, Transformatorstation, Netzsteuerkabel und Verteilerschrank sowie Hausanschlüsse für Gasversorgung, Trinkwasser und Wärmeversorgung) und am westlichen Rand der Bahnhofstraße Telekommunikationsanlagen der 1&1 Versatel vorhanden.

Da das Vorhabengebiet durch den geplanten Neubau einschließlich der zugehörigen Tiefgarage nahezu vollständig bebaut werden soll, müssen die vorhandenen Leitungen zu einem Großteil verlegt werden. Die hierfür erforderlichen näheren Planungen sowie Abstimmungen und Vereinbarungen mit den Trägern der Anlagen sowie den Eigentümern der betroffenen Nachbarbebauung erfolgen im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung.

Angestrebt wird, dass alle übergeordneten Versorgungsanlagen innerhalb öffentlicher Flächen und die Hausanschlüsse auf dem jeweils eigenen Grundstück verlegt werden. Sollte im Rahmen der konkreten Verlegungsplanung davon abweichend eine Lösung abgestimmt werden, bei der Flächen nichteigener Grundstücke beansprucht werden, in dem z.B. ein Hausanschluss des Nachbargebäudes über das Vorhabengebiet verlegt wird, sind die hierfür erforderlichen Dienstbarkeiten privatrechtlich zu regeln. Für die Freiraumplanung wird darauf hingewiesen, dass die Zugänglichkeit der Leitungen und Anlagen einschließlich der Anforderungen bei Pflanzung von Bäumen zu berücksichtigen sind.

Oberflächenentwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird wie im Bestand über den öffentlichen Regenwasserkanal der Stadtentwässerung Wedel abgeleitet. Die Stadtentwässerung hat hierzu darauf hingewiesen, dass die Einleitmenge aus dem Vorhabengebiet aufgrund der begrenzten Kapazitäten des öffentlichen Entwässerungssystems nicht über die Aufnahmekapazität des bisherigen Hausanschluss von 14 l/s liegen darf und Spitzenabflüsse auf dem Grundstück zurückzuhalten und verzögert abzuleiten sind.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde hierzu ein Entwässerungskonzept mit Vordimensionierung für die Regenrückhaltung erstellt. Demnach soll das für ein 100-jähriges Regenerignis erforderliche Rückhaltevolumen auf der Tiefgaragendecke unterhalb des geplanten Platzes hergestellt werden und das Wasser über ein Drosselwerk in das Netz der öffentlichen Stadtentwässerung eingeleitet werden. Die vorläufige Berechnung zur Entwässerung wurde mit der Stadtentwässerung Wedel vorabgestimmt. Der endgültige Nachweis wird im Rahmen des Entwässerungsantrages für das Vorhaben erbracht.

Grundwasser

Grundwasserentnahmen, die z.B. für eine Grundwasserhaltung beim Bau der Tiefgarage erforderlich wird, bedeuten grundsätzlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg gestellt werden. Bei geplanter Einleitung in den Regenkanal ist das Grundwasser im Vorwege auf den Eisen Gesamtgehalt, Ammonium-Stickstoff und CSB zu untersuchen.

Zudem wird für das Bauvorhaben darauf hingewiesen, dass gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde Drainagen ausgeschlossen werden sollen und Keller konstruktiv (z.B. Weiße Wanne) gegen Druckwasser abgedichtet werden, da das Grundwasser unter besonderem Schutz steht und dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch z.B. Kellerdrainagen zu vermeiden sind. Dies wird gemäß dem aktuellen Planungsstand der Vorhabenplanung durch den geplanten Bau einer sogenannten Weißen Wanne berücksichtigt.

Belange des Brandschutzes

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung steht. Die Festlegung des erforderlichen Löschwasserbedarfs erfolgt dabei anhand des DVGW Arbeitsblattes W 405. Für das Vorhabengebiet ist bei hilfsweise Einstufung entsprechend eines Kerngebietes (für Urbane Gebiete sind keine Werte enthalten), je nach Brandausbreitungsgefahr von einem Löschwasserbedarf von 96 cbm/h oder 192 cbm/h über 2 Stunden auszugehen.

Gemäß Auskunft der Baugenehmigungsstelle der Stadt Wedel richtet sich die Brandausbreitungsgefahr nach der Brennbarkeit der Fassade des Bauvorhabens. Da das Vorhaben in massiver Bauweise und Vormauerung mit Vollklinker realisiert werden soll, kann von einer geringen Brandausbreitungsgefahr und damit von einem Löschwasserbedarf von 96 cbm/h ausgegangen werden. Die Stadtwerke Wedel haben mitgeteilt, dass eine entsprechende Löschwasserbereitstellung prinzipiell aus dem Trinkwasserversorgungsnetz der angrenzenden Straßen erfolgen kann.

Für den konkreten Löschwassernachweis ist im Rahmen der Vorhabenplanung ein entsprechender Antrag bei den Stadtwerken Wedel zu stellen. Die abschließende Festlegung des Löschwasserbedarfs und der Nachweis der entsprechenden Löschwasserversorgung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die weiteren Anforderungen an die Rettungswege einschließlich erforderlicher Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entsprechend der aktuellen Regelungen nachzuweisen. Dabei sind im vorliegenden Fall auch die Anforderungen an Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen und Anleiterbarkeit sowie die Zugänglichkeit der Löschwasserversorgung für die nördliche Nachbarbebauung Bahnhofstraße 71 /71a zu prüfen und zu berücksichtigen.

11 Denkmalschutz / Altlasten / Kampfmittel / Bundeswasserstraße / Richtfunk

Altlasten

Es liegen keine Informationen über altlastenrelevante Nutzungen, Altlablagerungen oder

schädliche Bodenveränderungen für den Geltungsbereich vor. Die untere Bodenschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass Schadstoffe von altlastverdächtigen Flächen in der Umgebung bei Wasserhaltungsmaßnahmen, mit der Grundwasserabsenkung mobilisiert werden. Ergeben sich bei Grundwasserhaltungen, Sondierungen, Abbruch- und/oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder eine Altlast, ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrermittlung und/oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Denkmalschutz

Westlich der Bahnhofstraße befindet sich integriert in die Gehwegflächen das Kulturdenkmal „Doppeleiche“, bestehend aus der Doppeleiche und einem Gedenkstein, das am 13.03.2020 in die Liste der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein aufgenommen wurde. Das Denkmal liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 1. vorhabenbezogenen Änderung. Denkmalpflegerische Bedenken aufgrund des geplanten Wohn- und Geschäftshauses bestehen gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege nicht.

Für ggf. spätere straßenbauliche Umgestaltungen wird darauf hingewiesen, dass frühzeitig eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erfolgen hat und eine denkmalpflegerische Genehmigung gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG (Umgebungsschutz) zu beantragen ist. Bei einer Neu-/Umgestaltung des Straßenraums ist eine Verbesserung des Ist-Zustandes anzustreben, zum Beispiel durch Vergrößerung der Baumscheibe entsprechend dem Kronendurchmesser der Doppeleiche.

Hinweise auf **archäologische Kulturdenkmale** im Einflussbereich des Plangebietes liegen nicht vor. Auf die geltenden gesetzlichen Regelungen zu den Melde- und Sicherungspflichten bei Fund von Kulturdenkmälern wird hingewiesen.³ Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt⁴ durchgeführt.

Bundeswasserstraße

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Hamburg hat im Hinblick auf die südlich Wedels verlaufende Bundeswasserstraße Elbe unter Bezug auf § 34 WaStrG darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine Zeichen und Lichter angebracht werden dürfen, die mit

³ Es wird auf § 15 (1) DSchG SH (i. d. F. vom 30.12.2014) hingewiesen: „Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.“

⁴ Landeskriminalamt, Dezernat 33 (Kampfmittelräumdienst), Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel

Schifffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern können. Auch die Baustellenbeleuchtung ist blendfrei einzurichten und darf die Erkennbarkeit der Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigen, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen und keine für die Schifffahrt beeinträchtigenden Reflexionen auf dem Wasser hervorrufen.

Richtfunkstrecke

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Antenne, die das Ende einer in Richtung Südosten verlaufenden Richtfunktrasse der Vodafone Deutschland bildet. Eine Störung des Richtfunkbetriebes durch das geplante Vorhaben wird gemäß Stellungnahme der Vodafone Deutschland nicht erwartet und kein Konfliktpotenzial gesehen.

12 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig. Die Erweiterung des Bestandsgrundstückes wird durch Verträge geregelt.

13 Flächenangaben

	Fläche in ha
Urbanes Wohn- und Geschäftsgebiet (entspricht Vorhabengebiet)	0,13
Straßenverkehrsfläche	0,11
Geltungsbereich gesamt	0,24

14 Kosten

Kosten durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt voraussichtlich nicht. Sie werden durch den Vorhabenträger übernommen. Ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt Wedel und der S-Immobilien-gesellschaft Wedel mbH & Co. KG wurde im Dezember 2019 geschlossen.

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

Wedel, den

Dienstsiegel

.....

Der Bürgermeister

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1	Kreis Pinneberg, 11.03.2020 zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Wedel haben seitens der Träger öffentlicher Belange des Kreises Pinneberg folgende Fachbehörden des Kreises Pinneberg de- tailliert Stellung bezogen. • Fachbehörden des Fachdienstes Umwelt • Fachdienst Abfall Von anderen TöB des Kreises Pinneberg wurden keine Anregungen vorgetragen.	Zu den Stellungnahmen der Fachbehörden siehe unten. Kenntnisnahme.
	Kreis Pinneberg, Müllabfuhr, 14.02.2020 Die Abfallbehälter von dem Grundstück Bahnhofstraße 71 stehen neben dem öf- fentlichen Parkplatz Bei der Doppeleiche. Auf dem Bild ist nicht erkennbar, ob der Standort so bleiben kann. Wo werden die Abfallbehälter für das neue Hochhaus stehen? Die Abfallentsorgung muss sichergestellt sein.	Der Hinweis wird für das Bebauungsplanverfahren zur Kenntnis genommen. Die Planung zur Anordnung der Abfallbehälter erfolgt im Rahmen der weiteren Vorha- benkonkretisierung. Gemäß gegenwärtigen Planungs- und Abstimmungsstand sol- len die Abfallbehälter des Hauses Bahnhofstraße 71 zur Straße Am Lohhof verlegt werden. Die Abfallräume des Neubaus sind in der Tiefgarage vorgesehen.
	Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, 24.02.2020 Untere Bodenschutzbehörde Die Stadt Wedel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bei der Doppelei- che“ im Verfahrensschritt der Beteiligung TöB 4-1. <i>Hinweis der Verwaltung: Abbildungen mit B-Plan-Ausschnitt, Stand 24.02.20 und ge- plantem Untergeschoss gem. Wettbewerb s. Originalstellungnahme.</i> Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Informationen über altlastrelevan- ten gewerblichen Nutzungen, Altlablagerungen und/ oder schädliche Bodenverän- derung für den Plangeltungsbereich vor. Eine Untersuchungspflicht zur bodenschutzrechtlichen Gefahrerkundung ist nicht gegeben und wird daher auch nicht gefordert. <i>Hinweis der Verwaltung: Luftbilder des Plangebietes vom 08.09.1953 und 24.06.1960 s. Originalstellungnahme.</i> Es ist geplant, für ein Untergeschoss über das gesamte Grundstück zu verwenden. Die untere Bodenschutzbehörde geht davon aus, dass dazu eine Wasserhaltung notwendig ist. Im Bereich des dafür sich ausbildenden Absenkungstrichters kann nicht ausgeschlossen werden, dass Schadstoffe von altlastverdächtigen Flächen in der Umgebung mit der Grundwasserabsenkung mobilisiert werden. Ich bitte noch folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der u.g. Hinweis in die Begrün- dung aufgenommen. Zudem wurde die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Kenntnis übermittelt.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Hinweis: Ergeben sich bei Grundwasserhaltungen, Sondierungen, Abbruch- und/oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg (Herr Krause, Tel. 04121- 45 02 22 86, r.krause@kreis-pinneberg.de) unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrenermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können. Auskunft erteilt: Herr Krause, Telefonnr.: 04121- 45 02 22 86 Untere Wasserbehörde Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt in den Regenwasserkanal, dafür ist die Stadtentwässerung Wedel zuständig. Für den Bau der Tiefgarage ist voraussichtlich eine Grundwasserabsenkung erforderlich. Bei geplanter Einleitung in den Regenkanal ist das Grundwasser im Vorwege zu untersuchen auf Eisen-gesamt, Ammonium-Stickstoff und CSB. Auskunft erteilt: Frau Prantke, Tel.: 04121/4502-2302 Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Für die geplante Tiefgarage ist eine Grundwasserhaltung wahrscheinlich. Grundwasserentnahmen bedeuten grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig gestellt werden. Drainagen sollten ausgeschlossen und Keller konstruktiv (z.B. Weiße Wanne) gegen Druckwasser abgedichtet werden. Ansprechpartner: Frau Langenbach, Tel.: 04121 4502 2318 Untere Naturschutzbehörde: Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen keine erheblichen Bedenken.	Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Zudem wurde die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Kenntnis übermittelt. Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Zudem wurde die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Kenntnis übermittelt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Vorhabenkonkretisierung und das Baugenehmigungsverfahren und wird als Hinweis in die Begründung aufgenommen. Gemäß derzeitigem Stand ist bei entsprechenden Boden- / Grundwasserhältnissen der Bau einer weißen Wanne vorgesehen. Kenntnisnahme.
--	--

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Ich weiß jedoch auf folgendes hin: Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen und zur Eingrünung des deutlich höheren und weithin sichtbaren Gebäudes sollten Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung erfolgen. Um die Wirksamkeit der Dachbegrünung optimal zu gestalten sollten mindestens 70 % der Dachflächen begrünt werden. Die Dachbegrünung sollte mindestens 8cm durchwurzelbares Substrat erhalten. Fensterlose Wände von mindestens 5 m Breite sollten begrünt werden. Festsetzung für die Fassadenbegrünung sollten Angaben zur Pflanzenmenge und Qualität enthalten. Die Tiefgarage ist in den Bereichen in denen sie nicht überbaut wird (Plätze und Grünfläche) mit mindestens 60 cm durchwurzelbarer Erdschicht zu bedecken, damit eine Eingrünung erfolgreich stattfinden kann. Die dargestellten Feuerwehraufstellflächen im öffentlichen Straßenraum können zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Straßenbäume führen. Dies ist im weiteren Verfahren zu beachten. Es ist zu prüfen, ob durch bauliche Maßnahmen (Rettungstreppenhaus) die Feuerwehraufstellflächen reduziert werden können. Auskunft erteilt: Frau Abts, Telefon-Nr.: 04121/4502 2267	Siehe hierzu folgende Abwägung zu den einzelnen Punkten. Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Es wird eine Dachbegrünung auf mind. 60% der Dachfläche insgesamt und eine Mindestsubstratdicke von 8 cm festgesetzt. Ein Mindestanteil von 70 % der Dachfläche ist nicht möglich, da ein Teil der Flächen als Dachterrassen genutzt werden sollen und Teilflächen, z.B. im Übergang zur Attika oder für technisch Anlagen nicht für eine Dachflächenbegrünung zur Verfügung stehen. Von der Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird abgesehen, da hierfür kein Bedarf besteht. Das geplante Vorhaben sieht an allen Fassaden große Flächenanteile mit Fenstern oder Loggien vor, die sich in ein gleichmäßiges Gliederungsraster mit Fassadenrücksprüngen einfügen. Geschlossenen Flächen mit nur etwas mehr als 5m Breite sind nur an einer einzigen Stelle und nur im Erdgeschoss vorgesehen, so dass Fassadenbegrünungen nicht zu dem Konzept passen würden. Die Anregung wird im Rahmen des B-Planverfahrens zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Konkretisierung der Vorhaben- und Freiflächenplanung soweit wie möglich berücksichtigt. Im östlichen Bereich des Vorhabengebietes, in dem die geplante Grün-/Spielfläche angeordnet werden soll, kann die vorgeschlagene Mächtigkeit der Erdschicht voraussichtlich realisiert werden. Im Bereich des Platzes ist dies aufgrund des niedrigeren Geländeniveaus und der Höhenlage der Tiefgarage sowie dem Erfordernis Stauvolumen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser einzuplanen, nicht möglich. Für Baumpflanzungen soll jedoch jeweils ein durchwurzelbarer Raum von 12 cbm berücksichtigt werden. Die Artenauswahl soll angepasst auf die Standortbedingungen erfolgen. Regelungen zur Bepflanzung sollen in den Durchführungsvertrag aufgenommen werden. Der Hinweis wird im Rahmen des B-Planverfahrens zur Kenntnis genommen. Durch die Baumaßnahme werden auch die an das Grundstück angrenzenden Flächen beansprucht und dabei die bestehenden Bäume zum Großteil entfallen. Zu der Vorhabenplanung wird eine Freiraumplanung erstellt, die auch den wieder herzustellenden Bereich zwischen dem Neubau und der bestehenden Fahrbahn einbezieht. Die Planung neuer Baumpflanzungen erfolgt dabei unter Berücksichtigung der Anforderungen an den Verkehrsraum und die Feuerwehraufstellflächen. Die Anforderungen an den Brand- und Rettungsschutz sind abschließend im Rahmen der Vorhabenkonkretisierung und der Baugenehmigung zu klären. Dabei kann auch beurteilt werden, inwiefern ein Sicherheitstreppenhaus
---	--

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

	Gesundheitlicher Umweltschutz: Im weiteren Verfahren sind Aussagen zum Schallschutz und Verschattung verursacht durch das geplante Vorhaben notwendig. Dies sollte durch Gutachter begleitet werden. Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 04121/4502-2294	sinnvoll ist und die damit verbundenen hohen Anforderungen verhältnismäßig wären. Der Anregung wird gefolgt. Zum Entwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung und eine Schattenstudie erstellt und die Ergebnisse bei der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes beachtet.
2	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 13.02.2020 wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf §15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.
3	Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, 13.02.2020 Fehlanzeige.	Kenntnisnahme
4	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – Kampfmittelräumdienst, 18.02.2020 in der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/ Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

	des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	
5	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 26.02.2020 Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	Kenntnisnahme.
6	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Hamburg, 04.03.2020 Sehr geehrte Damen und Herren, zum oben genannten Vorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab: Aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Einleitung des o.g. Bebauungsplanes, wenn folgendes beachtet wird: 1. Es dürfen im Plangebiet keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern können (§34 WaStrG). (H) 2. Die Baustellenbeleuchtung ist blendfrei einzurichten. Sie darf die Erkennbarkeit der Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigen, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen und keine für die Schifffahrt beeinträchtigenden Reflexionen auf dem Wasser hervorrufen (§34 WaStrG). (H) Ich bitte um Aufnahme in den Bebauungsplan. Bei Fragen wenden Sie sich gerne an mich.	Kenntnisnahme. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauphase und spätere Nutzung des Gebäudes. Sie werden hierfür in die Begründung aufgenommen und wurden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Unabhängig davon wird die Möglichkeit, dass es zu entsprechenden Verwechslungen kommen könnte aufgrund der Entfernung von rund 700 m zur Elbe und der vorhandenen Bebauung zwischen dem Vorhabengebiet und der Elbe als sehr gering eingeschätzt.
7	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest, 13.03.2020 zu dem o.a. Vorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Stellungnahme für das weitere Planverfahren abgegeben: Das Vorhaben liegt in einem erheblich mit Verkehrslärm belasteten Gebiet. Der Bereich ist gemäß dem Lärmaktionsplan der Stadt Wedel als Lärmbrennpunkt gekennzeichnet. Gemäß dem LLUR Umgebungslärm-Atlas sind bereits an den vorhandenen Bebauungen Pegel von LDay = 67 dB(A) bzw. LNight = 58 dB(A) zu erwarten, so dass sich daraus schließen lässt, dass die Planungswerte der DIN	Die Hinweise zu den zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen werden berücksichtigt. Zu dem Bebauungsplan wurde zwischenzeitlich eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die zu erwartende Lärmbelastung untersucht wird und Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan zur Bewältigung des Lärmkonfliktes erarbeitet wurden. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Nachteile der Neuplanung eines Wohn- und Geschäftshauses in einem

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

18005 als auch der Verkehrslärmschutzverordnung (Immissionsgrenzwert 64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) bereits an der Bestandsbebauung nicht eingehalten werden können. Erschwerend kommt hinzu, dass zum einen in diesen Lärmbrennpunkt hineingeplant, die Bevölkerungsdichte dort somit erhöht wird zum anderen die geplante Bebauung noch näher an Straße heranrückt. Aus diesem Grund bedarf es eines dezidierten Abwägungsverfahrens zu den immissionschutzrechtlichen Belangen: Zur Konfliktvermeidung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind Maßnahmen zur Lärminderung zu vollziehen. Lärmkonflikte unterhalb der Gesundheitsgefährdungsschwelle und oberhalb der zulässigen Richtwerte der DIN 18005 können durch folgende Maßnahmen vermindert werden. Diese sind dabei nach Priorität hinsichtlich der gewünschten Reihenfolge zur Konfliktbewältigung dargestellt: 1. Abstandsgebot § 50 BImSchG 2. Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand 3. Herabsenken der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den schallemissionsrelevanten Straßen oder Anpassung des Straßenbelages (lärmarmen Straßenbelag) 4. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109: 2018-01. Bei der Konfliktbewältigung sind die Orientierungssätze der BVerwG-Entscheidung vom 17.02.2010 (Az.: 4BN 59/09) zu berücksichtigen. 1. <i>Lärmbelästigungen sind nicht erst dann abwägungsbeachtlich, wenn sie als schädliche Umwelteinwirkungen zu qualifizieren sind oder gar die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten. (Rn.4)</i> 2. <i>Die Werte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden; je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. (Rn.4)</i>	verkehrslärmbelasteten Bereich werden in der Abwägung mit den Vorteilen, die sich durch die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum in einem sehr zentralen innerörtlichen Bereich ergeben (kurze Wege, guter ÖPNV-Anschluss, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche, Vitalisierungsmaßnahme in der Hauptgeschäftsstraße) als vertretbar angesehen. Der Hinweis zur erforderlichen Abwägung wird berücksichtigt. Gemäß der schalltechnische Untersuchung liegen die zu erwartenden Pegel aus Verkehrslärm über den Richtwerten der DIN 18005 und unterhalb der Schwellwerte für eine Gesundheitsgefährdung. Die zur Konfliktbewältigung genannten Maßnahmen Nr. 1 bis Nr. 3 kommen für die vorliegende Planung nicht in Frage: ▪ Eine Vergrößerung des Abstandes soll in der Abwägung mit anderen städtebaulich relevanten Belange nicht erfolgen. ▪ Auch der Bau einer Schallschutzwand, mit der das Gebiet vom übrigen Stadt-raum getrennt werden würde, ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Zudem ließen sich die oberen Geschosse schalltechnisch durch eine Lärmschutzwand nicht ausreichend schützen. ▪ Die Stadt Wedel ist aktuell bemüht die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Bahnhofstraße auf 30 km/h zu reduzieren, wodurch eine Abnahme des Beurteilungspegels zur Bahnhofstraße von bis zu 3 dB möglich sein wird. Über eine Geschwindigkeitsreduzierung wird jedoch in einem vom Bebauungsplan unabhängigen Verfahren beschlossen, eine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan besteht nicht. Die Wirksamkeit eines lärmarmen Straßenbelags wäre im vorliegenden Bereich fraglich, da dieser seine Wirksamkeit i.d.R. erst ab einer Geschwindigkeit von ca. 40 km/h entfaltet. Im Bebauungsplan wird der Schallschutz daher über Festsetzungen zum passiven Schallschutz sichergestellt. Dabei ist berücksichtigt worden, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen auch in Außenwohnbereiche hinein orientiert sein können. Diese werden, soweit am Tag in den Außenwohnbereichen mehr als 60 dB(A) zu erwarten sind, zusätzlich durch bauliche Maßnahmen vor Lärm eintrag geschützt (siehe unten). Grundsätzlich ist es in den geplanten Außenwohnbereichen auch bereits ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen durch den Einzug in das Plangebäude leiser als die Berechnungsergebnisse an den Außenfassaden dies prognostizieren.
---	--

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Dabei markiert die Überschreitung der Gesundheitsgefährdungsschwelle eine absolute Planungssperre (BVerwG 4 BN/19/04, Beschluss vom 08.06.2004). Zur -bislang- juristisch anerkannten Gesundheitsgefährdungsschwelle am Tag (≥ 70 dB(A)) und in der Nacht (≥ 60 dB(A)) wird auf eine neue Entscheidung des BVerwG (Beschluss vom 25. April 2018 – 9 A 16/16, RN 87) verwiesen, in dem sich eine neue Bewertung der Sachlage abzeichnet. „Die vorgenannten Werte scheinen dem Senat aus einem weiteren Grund überdenkenswert: <i>Die in Nr. 37.1 der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VkB1. 1997, 434) - VLärmSchR 97 - enthaltenen Richtwerte, an denen sich die vorgenannte Rechtsprechung zur grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle teilweise ausdrücklich orientiert, wurden im Zusammenhang mit dem Bundeshaushalt 2010 um 3 dB(A) abgesenkt; die frühere Bezeichnung "Immissionsgrenzwerte" wurde durch den Begriff "Auslösewerte" (zur Lärmsanierung) ersetzt.... Hiervon ausgehend dürfte einiges dafürsprechen, auch die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle nicht höher als 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts in allgemeinen Wohngebieten bzw. 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts in Kern-, Dorf- und Mischgebieten anzusetzen.“</i> Und vorgehend in RN 86 „Eine solche Differenzierung nach Baugebieten hält der Senat mit Blick darauf, dass die Werte von 70/60 dB(A) nicht nur im Eigentumsschutz, sondern auch im vorsorgenden Gesundheitsschutz verankert werden (BVerwG, Urteil vom 8. September 2016, a.a.O. Rn. 54), für zweifelhaft.“ Unter diesem Gesichtspunkt - im Sinne eines vorsorgenden Immissionsschutzes bei der Bauleitplanung - hält es das LLUR für sachgerecht die Baugrenze des Plangebietes nicht oberhalb der 67 dB(A)-Tagisophone zu legen. Außenwohnbereiche in einem urbanen Gebiet sind gemäß der DIN 18005 ab einem Tag-Beurteilungspegel von 60 dB(A) geschlossen auszuführen. Die vorgenannten Punkte möge die Stadt bei der geplanten Erstellung des Schallgutachtens als auch im Abwägungsprozess insbesondere in Verbindung mit ihrer Lärmaktionsplanung berücksichtigen.	Nähere Ausführungen zur Abwägung können der zum Entwurf ergänzten schalltechnischen Untersuchung und der aktualisierten Begründung entnommen werden. Kenntnisnahme. Die juristisch anerkannten Schwellwerte der Gesundheitsgefährdung werden nicht überschritten. Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Es wird kein Erfordernis gesehen, über die juristisch bestätigten Anforderungen hinausgehende strengere Werte anzusetzen, so dass für die Abwägung von den juristisch anerkannten Gesundheitsgefährdungsschwelle am Tag (≥ 70 dB(A)) und in der Nacht (≥ 60 dB(A)) ausgegangen wird. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass mit den festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen in den Innenräumen und in den Außenwohnbereichen (Terrassen, Loggien) für die Nutzer Schallminderungen erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher stellen. Der Hinweis wird berücksichtigt, indem eine Festsetzung aufgenommen wird, gemäß der für die Außenwohnbereiche sichergestellt werden muss, dass der Schallpegel durch bauliche Maßnahmen auf einen Tagpegel von kleiner als 60 dB(A) reduziert wird. Zu der Berücksichtigung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens siehe vorstehende Abwägung. Über davon unabhängig mögliche Maßnahmen, wie z.B. eine
---	--

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

 LDay2017 nach Umgebungslärmrichtlinie LNight2017 nach Umgebungslärmrichtlinie	Reduzierung der Verkehrsgeschwindigkeit, ist unabhängig von dem Bebauungsplan zu entscheiden.
8 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, 20.02.2020 Für die Ausarbeitung und Vorlage meiner Stellungnahme an das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus benötige ich jedoch Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung in Papierform. Ich bitte daher um Übersendung von drei Ausfertigungen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die abschließende Stellungnahme der Straßenbauverwaltung durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus erst bei Vorlage vollständiger Unterlagen abgegeben wird. Bis dahin dürfen Sie nicht davon ausgehen, dass die Straßenbauverwaltung dem	Kenntnisnahme. Der Bitte wurde entsprochen und drei Planausfertigungen zugesandt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben. Kenntnisnahme. Das Ministerium hat mit Datum 13.02.20 eine Fehlanzeige, d.h. kein Bedarf für die Abgabe einer Stellungnahme, mitgeteilt. (s. Nr. 3)

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

	Bauleitplan nicht widersprochen hat oder dass der Bauleitplan unter Mitwirkung der von mir vertretenen Träger der Straßenbaulast zustande gekommen ist.	
9	Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt, 13.02.2020 in Beantwortung Ihrer nachfolgenden E-Mail teile ich mit, dass die Belange der Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt hinsichtlich der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2a "Doppeleiche", 1. Änderung, Teilbereich Süd nicht berührt werden. Daher habe ich keine Hinweise und Einwände.	Kenntnisnahme.
10	1&1 Versatel, 02.03.2020 vielen Dank für die Mitteilung über Ihre geplante Baumaßnahme zum o. g. Bauvorhaben. Die von Ihnen gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planauszug. Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und -anlagen ersichtlich. <i>(Anmerkung Stadtverwaltung: Karten siehe Originalstellungnahme)</i> Bitte beachten Sie, dass Sie auch dann einen Planauszug erhalten, wenn in dem angefragten Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden sind. Die Leitungsauskunft ist innerhalb der 1&1 Versatel Gruppe zentral organisiert. Sofern die Auskunft auch Kabelanlagen anderer 1&1 Versatel Gesellschaften beinhaltet, ist die 1&1 Versatel Deutschland GmbH von der jeweiligen Gesellschaft zur Auskunftserteilung bevollmächtigt worden. Mit dem Schreiben erhalten Sie unsere „Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung. <i>(Anmerkung Stadtverwaltung: Nutzungsbedingungen siehe Originalstellungnahme)</i> Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter 030-8188-1205 zur Verfügung	Gemäß dem zur Verfügung gestellten Plan sind am westlichen Rand der Bahnhofstraße Leitungen der 1&1 Versatel und damit im oder am Rand der festgesetzten Verkehrsfläche vorhanden. Im Vorhabengebiet selbst sind keine Leitungen eingetragen. In die Begründung wird ein Hinweis auf die Leitungen aufgenommen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Hinweise zu der Leitungsauskunft betreffen die späteren Erschließungsplanungen und Baumaßnahmen und werden zur Kenntnis genommen.
11	Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV), 13.02.2020 mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden. Bei der in der Begründung, Kapitel 6 angekündigten Konkretisierung der öffentlichen Verkehrsflächen bitten wir um frühzeitige Abstimmung mit der VHH.	Kenntnisnahme. Der VHH hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Datum vom 13.02.2020 eine Stellungnahme abgegeben (vgl. Stellungnahme Nr. 13), in der es heißt: „ (...) bitten wir bei der Flächendimensionierung der Straßenverkehrsflächen darauf zu achten, dass die für den ÖPNV benötigten Fahrbeziehungen weiterhin ohne Einschränkungen möglich sein werden. Als Bemessungsfahrzeug ist der 15m-Bus geeignet, da er die größten Hüllkurven bei der Kurvenfahrt hat.“

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

		Die im Zuge der Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses vorgesehenen Umgestaltungen der angrenzenden Verkehrsflächen beschränken sich auf den Bereich zwischen Grundstücksgrenze und derzeitiger Fahrbahn. Die Fahrbahnen bleiben unverändert, so dass für den Busverkehr keine Veränderungen entstehen.
12	SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft, 12.02.2020 Kap. 6 Verkehr Zum Thema ÖPNV-Erschließung wird zutreffend auf die Nähe zum S-Bahnhof und die dort verkehrende Linie S1 als Standortvorteil hingewiesen. Buchstäblich noch näherliegend ist allerdings die ÖPNV-Erschließung über die Buslinie 189, die mit ihrem hochattraktiven 10-Min-Takt quasi direkt vor der Tür hält und im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung der ÖPNV-Erschließungssituation erwähnt werden sollte. Wir bitten um Berücksichtigung und Ergänzung dieses Aspekts.	Der Anregung wird gefolgt. Aussagen zur Anbindung an den öffentlichen Busverkehr werden in der Begründung ergänzt.
13	Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH (VHH), 13.02.2020 bezugnehmend auf die Stellungnahme des HVV bitten wir bei der Flächendimensionierung der Straßenverkehrsflächen darauf zu achten, dass die für den ÖPNV benötigten Fahrbeziehungen weiterhin ohne Einschränkungen möglich sein werden. Als Bemessungsfahrzeug ist der 15m-Bus geeignet, da er die größten Hüllkurven bei der Kurvenfahrt hat. Hinweis: Zur Beteiligung der VHH an Planverfahren aller Art haben wir das Funktionspostfach planung@vhbus.de eingerichtet, um dessen Verwendung wir bitten. Für Rückfragen und weitere Planungsgespräche stehen wir gern zur Verfügung und verbleiben.	Die im Zuge der Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses vorgesehenen Umgestaltungen der angrenzenden Verkehrsflächen beschränken sich auf den Bereich zwischen Grundstücksgrenze und derzeitiger Fahrbahn. Die Fahrbahnen bleiben unverändert, so dass für den Busverkehr keine Veränderungen entstehen. Kenntnisnahme. Die Bitte betrifft nicht die Inhalte des B-Planes. Über den gewählten Weg zur Beteiligung der betroffenen Verkehrsbetriebe wird gesondert entschieden. Kenntnisnahme.
14	Handwerkskammer Lübeck, 05.02.2020 nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Kenntnisnahme. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Planung sieht eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Läden/gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und ggf. den unteren Obergeschossen vor. Entsprechende Nutzungen sind bereits in der Umgebung vorhanden, so dass keine Veränderungen hinsichtlich der nachbarschaftlichen Rücksichtnahmepflichten entstehen.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

15	Ericsson Services GmbH, 05.03.2020 Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde insofern bereits berücksichtigt, indem die Deutsche Telekom, Niederlassung Lübeck beteiligt wurde. Es wurden keine Hinweise zu Richtfunkverbindungen gegeben (vgl. Stellungnahme Nr. 18). Zudem wird gemäß Stellungnahme der Bundesnetzagentur (vgl. Stellungnahme Nr. 28) die Deutsche Telekom nicht als potenziell betroffener Betreiber von Richtfunk benannt. Eine Betroffenheit ist somit nicht erkennbar.
16	Schleswig-Holstein Netz AG, 02.03.2020 gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“, 1. Änderung, Teilbereich Süd der Stadt Wedel bestehen aus Sicht der Schleswig-Holstein Netz keine grundsätzlichen Bedenken. In dem von Ihnen beplanten Bereich betreibt die Schleswig-Holstein Netz keine Leitungen oder Anlagen.	Kenntnisnahme.
17	Hamburg Wasser, 18.02.2020 gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Stadt Wedel werden keine Einwendungen erhoben. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen von HAMBURG WASSER.	Kenntnisnahme.
18	Deutsche Telekom Technik GmbH, 19.02.2020 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Neubaus befinden sich hochwertige Kabeltrassen der Telekom. Sollten diese Kabeltrassen verlegt werden müssen, ist mit einem Zeitaufwand von 12 bis 24 Monaten zu planen. Wir bitten Sie, uns mitzuteilen, ob eine Verlegung erwünscht ist und welche unserer Trassen betroffen sind oder ob unsere Trassen dort liegen bleiben und diese überbaut werden können.	Kenntnisnahme. Die Hinweise zu den Kabeltrassen werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich des geplanten Neubaus wird eine Verlegung der Kabel erforderlich werden. Die näheren Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Planungen der Baumaßnahme. Die Begründung wird um einen entsprechenden Hinweis ergänzt.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

	Anliegend die entsprechenden Bestandspläne über die vorhandenen Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Die dargestellten Trassen werden nur in 1-Strich-Zeichnung dargestellt. In den Trassen können auch mehrere Anlagen verlaufen. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Die Zusendung dieser Bestandspläne entbindet Sie/Ihre beauftragte Tiefbaufirma nicht davon, sich vor Beginn der Baumaßnahme bei unserer offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anzufordern.	
19	Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 09.03.2020 Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland Zeichenerklärung Vodafone Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen die Erschließungsplanung. Das Gebiet ist bereits erschlossen.
20	Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH, 10.30.2020 Im Rahmen des TÖB-Verfahrens bitten wir Sie vorsorglich, bei der Umsetzung der baulichen Maßnahmen die für den Bereich der Abfallentsorgung maßgeblichen Vorschriften (UVV, RAST EAE 85-95) zu beachten und insbesondere die Zufahrten, Kurven und Wendebereiche frei von baulichen Einrichtungen (Schaltschränke, Lampen etc.) und Bepflanzungen (Bäume, Sträucher) zu halten. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der weiteren Umsetzung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fahrbahnen der öffentlichen Straßen bleiben unverändert bestehen. Die Planung der Abfallsammlung und -bereitstellung betrifft die Konkretisierung des Vorhabens und die spätere Nutzung.
21	Stadtentwässerung Wedel, 09.03.2020 Eine Erhöhung der Niederschlagswasser-Einleitmengen ist aufgrund der begrenzten Kapazitäten der vorhandenen öffentlichen Entwässerungssysteme nicht möglich.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt. Gemäß der Vorplanung zur Entwässerung soll die erforderliche Rückhaltung durch ein Stauvolumen auf der Tiefgarage unterhalb der

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Das Grundstück verfügt derzeit über einen DN 150 Hausanschluss in Richtung Bahnhofstraße mit einer Aufnahmekapazität von 14 l/s. Die Spitzenabflüsse des Niederschlagswassers sind über zu schaffende Rückhaltesysteme entsprechend verzögert dem öffentlichen Kanal zuzuführen. Eine Nutzung der im B-Plan festgelegten Gründächer ist hierfür zu überprüfen. Die Stadtentwässerung empfiehlt hierfür die Durchführung einer dem Vorhaben angepasste siedlungswasserwirtschaftliche Studie. Diese ist in Abstimmung mit der SEW durch einen Fachplaner für Siedlungswasserwirtschaft im Vorwege zu erstellen. Aus den Unterlagen (Anlage 1) der Stadtentwässerung geht hervor, dass über das B-Plan Gebiet private Abwasserleitungen der Nachbargrundstücke verlaufen. Sofern diese Leitungen weiterhin im Betrieb verbleiben, sind diese über eine entsprechende Eintragung in den Grundbüchern abzusichern. <i>Anlage 1 Lageplan Stadtentwässerung siehe Originalstellungnahme.</i>	Platzfläche erfolgen. Die Einleitung in das Stadtentwässerungsnetz erfolgt über ein Drosselwerk. Eine Vorabstimmung der Konzeptes mit der Stadtentwässerung ist bereits erfolgt. Der endgültige Nachweis wird im Entwässerungsantrag erbracht. Da der Bebauungsplan lediglich das Vorhabengebiet und angrenzende bereits vorhandene Verkehrsflächen umfasst, wird das o.g. Entwässerungskonzept und der endgültige Nachweis im Rahmen des Entwässerungsantrags als ausreichend angesehen. Ein Erfordernis für eine siedlungswasserwirtschaftliche Studie eines größeren Einzugsgebiets im Rahmen der Bebauungsplanänderung besteht nicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Konkretisierung des Vorhabens. Da das Vorhabengrundstück nahezu vollständig durch einen Tiefgarage unterbaut werden soll, ist kein Erhalt der Leitung vorgesehen. Gemäß dem derzeitigen Planungsstand der Vorhabenplanung soll eine Verlegung der Hausanschlussleitung nördlich des Geltungsbereiches auf dem Nachbargrundstück selbst erfolgen.
22 Stadtwerke Wedel, 11.03.2020 Die Stadtwerke Wedel sind von der Baumaßnahme betroffen. Bestehende Leitungen und Anlagen der Stadtwerke Wedel GmbH: • Straßenbeleuchtungsmasten, -kabel und Steuerschrank • Niederspannungskabel • Mittelspannungskabel • Transformatorstation • Netzsteuerkabel und Verteilerschrank • Hausanschlussleitungen zur Gas und Trinkwasserversorgung • Hausanschlussleitungen zur Wärmeversorgung für das Gebäude Bahnhofstraße 71 • E-Ladestation inkl. Ausrüstung StVO Zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität wird ein Standort für eine Transformatorstation (ca. 4m x 6m) in der Nähe des Baugebietes benötigt. Hierzu bietet sich ein bereits durch die StW genutztes Grundstück Gemarkung Schulau-Spitzendorf Flur 3 1/78 an, deren Nutzung am 08.03.2019 durch die StW beantragt wurde. Wir melden aktuell keine Bedenken zurück das Baugebiet mit Trinkwasser und Gas zu versorgen.	Kenntnisnahme. Die Hinweise zu den bestehenden Leitungen werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Eine detaillierte Überprüfung, welche Anlagen von der geplanten Baumaßnahmen betroffen sind und wie mit ihnen umgegangen wird, erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung. Da das Vorhabengrundstück nahezu vollständig durch eine Tiefgarage unterbaut werden soll, wird für alle im Vorhabengebiet vorhandenen Leitungen und sonstigen Anlagen eine Verlegung erforderlich. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen mit den Leitungsträgern wurden bereits im Rahmen der Vorhabenplanung eingeleitet. Gemäß dem derzeitigen Planungsstand sollen nach Möglichkeit alle übergeordneten Versorgungsanlagen innerhalb öffentlicher Flächen und die zu verlegenden Hausanschlüsse des Nachbargebäudes sowie die Hausanschlüsse des Neubauvorhabens auf dem jeweils eigenen Grundstück verlegt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmungen, ob der beantragte Standort auf dem Flurstück 1/78 (westlich der Bahnhofstraße, Durchgang Vogt-Körner-Straße) oder ggf. ein Alternativstandort ausgewählt wird, erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Kenntnisnahme.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Zur Verlegung der Hausanschlussleitungen zur Wärmeversorgung für das Gebäude Bahnhofstraße 71 wird eine beschränkt, persönliche Dienstbarkeit zugunsten der StW auf dem Grundstück Gemarkung Schulau Spitzerdorf Flur 5 20/10 benötigt. Zur Löschwasserversorgung wird, bei Nutzung der Hydranten im Versorgungsnetz, eine Löschwassermenge von 48m³/h gewährleistet. Zur Einplanung der nötigen Vorarbeiten wird um frühzeitige Einbindung in den weiteren Planungsprozess gebeten. Hierfür stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die o.g. Planungen zur Verlegung der Leitungen und für die Umsetzung ggf. erforderliche privatrechtliche Regelungen. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Auskunft der Stadtwerke Wedel bezieht sich die Löschwasserrangabe von 48m³/h auf die Bereitstellung in der Bahnhofstraße und kann unter Hinzuziehung zusätzlicher Leitungen in weiteren angrenzenden Straßen eine größere Löschwassermenge bereit gestellt werden. Mit E-Mail vom 07.05.2020 haben die Stadtwerke bestätigt, dass für das Vorhaben prinzipiell eine Löschwasserversorgung von 96m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann. Eine definitive Aussage zur Löschwasserverfügung wird nach Beantragung eines Löschwassernachweises erteilt, der im Rahmen der Vorhabenplanung zu stellen ist. Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Vorhabens. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis übermittelt.
23 ADFC Wedel, 13.03.2020 wir bedauern sehr, dass die Großzügigkeit des Platzes „Doppeleiche“ durch die flächendeckende Bebauung stark eingeschränkt werden soll. Aus Sicht des Radverkehrs ist insbesondere die Route Elbhochufer - Goethestraße - Doppeleiche - Bahnhofstraße - Bahnhof von dieser Änderung nachteilig betroffen: Die derzeitige Radführung würde ersatzlos gestrichen. Wir fordern daher vorab eine Führung des Radverkehrs im Kreuzungsbereich großflächig konkret zu berücksichtigen. Die derzeitige Route quert, von der Goethestraße kommend, den Tinsdaler Weg bzw die Straße „Bei der Doppeleiche“ und führt über den abgesenkten Kantstein des derzeitigen kleinen Parkplatzes weiter über einen Radweg (am Briefkasten vorbei) in die Bahnhofstraße. Da die Bahnhofstraße derzeit eine Einbahnstraße ist, bietet es sich an bereits frühzeitig vor der Ampel auf den gehwegbegleitenden Radweg zu fahren. Durch die derzeitige diagonale Querung des heutigen Platzes wird ein direktes Einfahren in den unfallträchtigen Kreuzungsbereich an der Ampel vermieden. Weder mit den Kfz noch mit den Fußgängern an der Ampel gibt es kritische Berührungspunkte. Das Einfädeln in die Bahnhofstraße erfolgt derzeit ebenfalls problemlos, da der Platz ausreichend Übersicht gibt. Die vorgesehene B-Plan Änderung verzichtet völlig auf diesen großzügigen Platz und bebaut diesen. Es bleibt lediglich ein notwendiger Gehweg von 6 m Breite, der	Die Auffassung wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Bebauung wird als Chance gesehen, den Bereich, der wenig frequentiert wird und in seiner Gestaltung nicht mehr zeitgemäß und attraktiv ist, gestalterisch und funktional aufzuwerten. Die städtebaulich prägnante Bebauung wird für diesen zentralen Standort am südlichen Ende der Bahnhofstraße als richtig angesehen. Die Anregung zur Radverkehrsplanung wird insofern berücksichtigt, dass zu der Vorhabenplanung eine Freiraumplanung erarbeitet wird, welche die direkt an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen einbezieht und die Belange des Radverkehrs berücksichtigt. Gemäß dem derzeitigen Planungsstand der Freiflächenplanung soll die Radverkehr zukünftig im Tinsdaler Weg im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt werden und ein Einfahren in den Radweg Bahnhofstraße über einen abgesenkten Bordstein ermöglicht werden. Die abschließende Regelung wird im Rahmen der weiteren Konkretisierung der Freiraumplanung erstellt, die Teil des Durchführungsvertrages werden soll.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

	den einen oder anderen Baum erhalten könnte. Eine Querung oder anderweitige Führung des Radverkehrs von der Goethestraße in die Bahnhofstraße ist nicht vorgesehen. Dies bemängeln wir ausdrücklich und fordern eine Führung des Radverkehrs im Rahmen der B-Plan-Änderung vorab zu planen. <i>"Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Unterbringung der bestehenden Straßen und anschließende Flächen für Geh- und ggf. Radwege ausreichend dimensioniert."</i> Die Radwege sind neu zu dimensionieren, weil hier derzeit im B-Plan keine Radwege vorgesehen sind und der bisherige diagonale Radweg wegfallen würde. <i>"Gleichzeitig ist ein höherer Bedarf für Fahrradabstellmöglichkeiten wahrscheinlich, deren Unterbringung eine Aufgabe der weiteren Gebäude- und Freiflächenplanung ist."</i> Aus unserer Sicht ist eine Interpretation der Bauordnung dahingehend möglich, dass auch eine Festschreibung im B-Plan für die Festlegung der Größe einer Rad-Abstellanlage möglich ist - und nicht allein Aufgabe der weiteren Planung ist. Wir würden uns wünschen die Route Elbhochufer - Bahnhof weiter auszubauen statt zu behindern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die Planung der Fahrradabstellanlagen im Zuge der weiteren Vorhabenkonkretisierung erfolgt. Festsetzungen zur Lage und Größe von Fahrradabstellanlagen werden für den vorliegenden Bebauungsplan als nicht sinnvoll erachtet, da es sich nicht um große zentrale Abstellanlagen handelt und eine sinnvolle Anordnung im Rahmen der weiteren Vorhabenkonkretisierung besser beurteilt werden kann und auch für zukünftige Anpassungsbedarfe ohne eine Fixierung im Bebauungsplan Spielraum gelassen wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die gesonderte Radverkehrsplanung bzw. es wird soweit das Plangebiet des B-Planes Nr. 2a, 1. Änderung betroffen ist, auf die oben stehende Abwägung verwiesen.
24	NABU Schleswig-Holstein, 12.03.2020 Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen und nimmt nach Rücksprache mit Jörn Mohrdieck vom NABU Wedel wie folgt Stellung dazu: Gegen das Vorhaben auf dem ca. 0,13ha großen Plangebiet am südlichen Ende der Bahnhofstraße das Grundstück der ehemaligen zweigeschossigen Filiale der Stadtsparkasse Wedel, die seit 2017 leer steht, im Rahmen der Innenentwicklung mit einem achtgeschossigen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit neuen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und einer Tiefgarage einer neuen Nutzung zuzuführen, bestehen keine Bedenken seitens des NABU Schleswig-Holstein. Die übrigen Flächen sind fast vollständig versiegelt, daher ist die Planung einer privaten Grünfläche mit Kinderspielfläche nordöstlich des Gebäudes für die Bewohner zu befürworten. Es sollten einheimische und standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden und die Grünfläche einheimische Büsche, wie z.B. Schlehe, Weißdorn und Pfaffenhütchen beinhalten.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Hinweise zu der geplanten Grünfläche mit Kinderspielfläche werden zur Kenntnis genommen. Die Auswahl der Bepflanzung erfolgt im Rahmen der Planung für die Freiflächengestaltung. Dabei wird zu entscheiden sein, inwieweit sich einheimische Pflanzen integrieren lassen, die den Standortbedingungen der innerstädtischen Lage und der Unterbauung im Untergrund sowie den funktionalen und

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

	Da dort Mauersegler jagen und in der Nähe wohl nisten, sollte man an der obersten Etage Nistkästen für Mauersegler als Kolonie, entweder an der Außenwand anbringen oder am besten direkt in der Fassade während des Neubaus schon einmauern oder einlassen. Auch die Festsetzung der Begrünung der Dachflächen im B-Plan, sofern sie nicht für technische Anlagen und Aufbauten oder Dachterrassen beansprucht werden, wird vom NABU Schleswig-Holstein begrüßt. Durch die Nutzung von regenerativer Solarthermie und/oder Photovoltaik kann der CO₂-Ausstoß reduziert werden. Auch weitere Maßnahmen, wie die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz, sowie Schaffung von Elektroladestationen, Car-Sharing-Plätzen und geeigneten Fahrradabstellmöglichkeiten können kleine Einzelbausteine für den örtlichen Klimaschutz darstellen. Da eine Rodung von Gehölzen im Umfeld der ehemaligen Sparkassenfiliale durchgeführt werden muss, sollte dies außerhalb der Brutzeit der Gehölzfreibrüter gem. § 39 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres geschehen. Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.	gestalterischen Anforderungen gerecht werden. Erhöhte Anforderungen an eine naturnahe Bepflanzung bestehen für den innerstädtischen Planungsraum nicht. Die Anregung wird zur Kenntnis genommen und wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis weitergeleitet. Inwiefern diese Anregung als freiwillige Maßnahme aufgegriffen wird, wird im Rahmen der Vorhabenplanung entschieden. Ein artenschutzrechtliches Erfordernis besteht nicht. Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Umsetzung des Vorhabens. Für die geplante Rodung und den geplanten Gebäudeabriss wurde eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung erstellt. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Hinweise, die sich neben Brutvögeln auch auf Fledermäuse beziehen, wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Begründung aufgenommen. Der Bitte wird entsprochen. Der NABU hat die Möglichkeit im Rahmen der anstehenden Behördenbeteiligung nach § 4 (2) oder öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB erneut eine Stellungnahme abzugeben.
25	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, Außenstelle Mitte, 13.03.2020 Aus forstbehördlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
26	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, 12.03.2020 die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses betrifft die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmals „Doppeleiche“, Bei der Doppeleiche. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt. Bezüglich der eigentlichen Errichtung des bis zu acht Geschossen hohen Neubaus bestehen keine denkmalpflegerischen Bedenken, da von keiner wesentlichen Beeinträchtigung ausgegangen wird.	Kenntnisnahme. Zur weiteren Abwägung siehe unten. Kenntnisnahme.

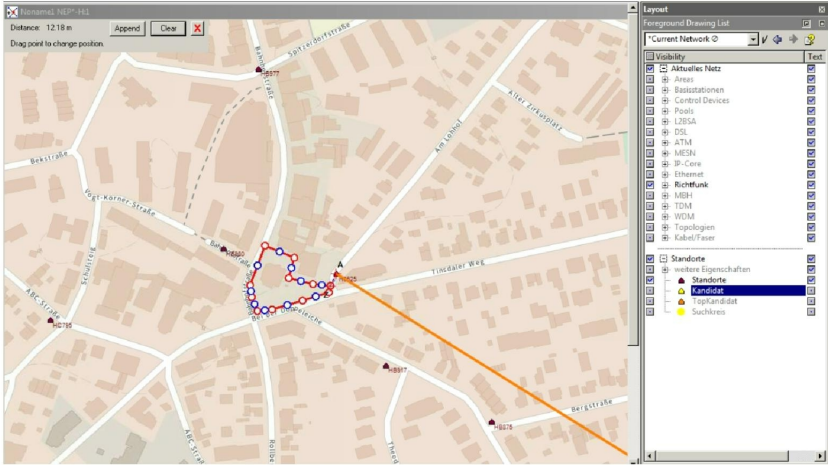
Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

	Allerdings ist der Schutz der Doppeleiche im Zuge der folgenden Baumaßnahmen zu gewährleisten. Sofern die Umgestaltung der Straßenverkehrsflächen (hier: Kreisverkehr) o.Ä. geplant wird, hat frühzeitig eine Absprache mit den Denkmalschutzbehörden zu erfolgen und ist rechtzeitig eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH zu beantragen. Bei einer Neu-/Umgestaltung des Straßenraums ist eine Verbesserung des Ist-Zustandes anzustreben. Dies kann bspw. bedeuten, dass die Baumscheibe in einer Größe auszuführen ist, die mind. dem Kronendurchmesser der Doppeleiche entspricht. Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH (Umgebungsschutz) ist in den Planunterlagen hinzuweisen.	Die Hinweise zur Beachtung des Kulturdenkmals „Doppeleiche“ im Zuge später Um- oder Neugestaltungen des Straßenraumes werden zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Doppeleiche außerhalb des Geltungsbereiches steht und die vorliegenden Bebauungsplanänderung damit nicht die planungsrechtliche Grundlage für die öffentlichen Verkehrsflächen im Nahbereich des Denkmals bildet. Davon unabhängig wird darauf hingewiesen, dass aktuell keine Umgestaltung des Kreuzungsbereichs geplant ist.
27	Bundesnetzagentur, 19.03.2020 Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Nachfolgend können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden. Betreiber von Richtfunkstrecken Vorgangsnummer: 30625 Baubereich: Wedel, Landkreis Pinneberg Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.) NW: SO: 09E4218 53N3431 09E4227 53N3425 Betreiber und Anschrift: - Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf Die angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich mehrerer Funkstellen für den Ortungsfunk/Radar. Da Beeinträchtigungen dieser Funkstellen durch die geplante Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden können, empfehle ich Ihnen, sich auch mit den nachfolgend genannten Betreibern in Verbindung zu setzen. Betreiber von Anlagen für Ortungsfunk bzw. Radar Vorgangsnummer: 30625	Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die genannten Betreiber wurden, sofern sie nicht bereits beteiligt worden waren, um Stellungnahmen gebeten. Zur Stellungnahme der Vodafone GmbH (Richtfunk) siehe Stellungnahme Nr. 28.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

In der Nähe des Baubereiches: Bahnhofstr., Tinsdaler Weg, Am Lohhof; 22880 Wedel Betreiber und Anschrift: - Hamburg Port Authority AöR, Neuer Wandrahm 4, 20457 Hamburg - Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Hamburg - Verkehrszentrale Brunsbüttel, Schleuseninsel, 25541 Brunsbüttel Für Ihre zukünftigen Anfragen verwenden Sie bitte das Formular im Anhang und senden es zusammen mit Ihrem Lageplan und den Koordinaten im Format „WGS84“ an: 226.Postfach@BNetzA.de<mailto:226.Postfach@BNetzA.de> Wichtige Informationen zur Bauleitplanung finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter: www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung<http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung>	Zur Stellungnahme der Hamburg Port Authority AöR siehe Stellungnahme Nr. 29. Zur Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Hamburg siehe Stellungnahme Nr. 6 Die Verkehrszentrale Brunsbüttel ist eine Außenstelle des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Hamburg. Von einer gesonderten Beteiligung der Verkehrszentrale Brunsbüttel wurde daher abgesehen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich aus der Beteiligung der Betreiber keine Hinweise auf störende Wirkungen durch das vorliegende Planungsvorhaben ergeben haben. Über die Art und Weise, mit der die Bundesnetzagentur als Träger öffentlicher Belange im Rahmen von Aufstellungsverfahren nach dem BauGB beteiligt wird, wird zu gegebener Zeit in den jeweiligen Verfahren entschieden.
28 Vodafone Deutschland, Auskunft Richtfunk, 25.03.2020 unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 2020/03/24 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Bereich Wedel darstellen. Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum (Mast und Rotor) von mindestens 25m in jede Richtung eingehalten werden. Der konkret freizuhaltende Raum ist u.a. abhängig vom Rotorradius. Die uns mitgeteilten Koordinaten des geplanten Bauvorhabens halten den benötigten Sicherheitsabstand zu unseren in Betrieb befindlichen Richtfunkverbindungen ein. Daher besteht in diesem Fall kein Konfliktpotenzial seitens der Vodafone GmbH.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß der Anlagen 1 und 2 der Abstand zwischen der Antenne und dem Plangebiet 12m beträgt, im vorliegenden Fall jedoch trotz des Unterschreitens des genannten Sicherheitsabstandes von 25m durch das Planvorhaben keine Störungen für den Richtfunkbetrieb erwartet werden. Dies wurde durch E-Mail der Vodafone vom 30.03.2020 nochmals bestätigt. Eine besondere Berücksichtigung der Richtfunkanlage im B-Plan-Verfahren ist somit nicht erforderlich. In die Begründung wird ein Hinweis auf die benachbarte Richtfunkanlage aufgenommen.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB

Anlage 1  Anlage 2 Um die genannten Richtfunkverbindungen ist in alle Richtungen ein Sicherheitsabstand von mindestens 25m einzuhalten. Bei Windkraftanlagen bezieht sich dieser Abstand auf den Rotor und nicht auf die Nabe Richtfunkverbindungen über angefragtem Gebiet: lfd. Nr.1 Standort A: Koordinaten WGS 84: 53-34-28.4 N / 9-42-24.7 E Antennenhöhe: 26,0m Standort B: Koordinaten WGS 84: 53-34-1.4 N / 9-43-32.7 E Antennenhöhe: 150,0m Störung erwartet: Nein Kommentar: Der Abstand von der Position zum gewünschten Bereich beträgt 12 Meter. Daher wird der Sicherheitsabstand von 25 Metern nicht eingehalten.	
29 Hamburg Port Authority AöR, 26.03.2020 Nach Durchsicht der Unterlagen und Rücksprache mit den betroffenen Kollegen bei HPA stelle ich fest, dass es keine Betroffenheit im Bereich der Schiffsverkehrstechnik/Radar für das Bauvorhaben gibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 2A „Doppeleiche“, 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd der Stadt Wedel in Schleswig-Holstein

Auftraggeberin: S-Immobilien-gesellschaft Wedel mbH & Co. KG
Gorch-Fock-Straße 2
22880 Wedel

Projektnummer: LK 2020.048
Berichtsnummer: LK 2020.048.4
Berichtsstand: 03.04.2020
Berichtsumfang: 20 Seiten sowie 2 Anlagen

Projektleitung: Dipl. Ing. Mirco Bachmeier



LÄRMKONTOR GmbH • Altonaer Poststraße 13 b • 22767 Hamburg
Bekannt gegebene Stelle nach § 29b BImSchG - Prüfbereich Gruppe V - Ermittlung von Geräuschen
Messstellenleiter Bernd Kögel • AG Hamburg HRB 51 885
Geschäftsführer: Mirco Bachmeier (Vorsitz) / Bernd Kögel / Ulrike Krüger (kfm.)
Telefon: 0 40 - 38 99 94.0 • Telefax: 0 40 - 38 99 94.44
E-Mail: Hamburg@laermkontor.de • <http://www.laermkontor.de>

Inhaltsübersicht

1	Aufgabenstellung.....	4
2	Arbeitsunterlagen	5
3	Beurteilungsgrundlagen	6
3.1	Verkehr.....	6
3.2	Tiefgarage (Gewerbe)	7
4	Berechnungsgrundlagen	9
5	Eingangsdaten	10
5.1	Verkehr.....	10
5.2	Tiefgarage (Gewerbe)	11
6	Berechnungsergebnisse und Bewertung	12
6.1	Fassadenpegelberechnung Verkehr	12
6.2	Fassadenpegelberechnung Tiefgarage (Gewerbe)	12
7	Schallschutzmaßnahmen.....	13
8	Fazit und Empfehlungen	15
9	Anlagenverzeichnis	19
10	Quellenverzeichnis	20

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Wedel plant zusammen mit der Stadtparkasse (S-Immobilien-gesellschaft Wedel mbH & Co. KG) die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplans Nr. 2A „Doppeleiche“, Teilbereich Süd.

Dabei ist mit der 1. Vorhabenbezogenen Änderung die Errichtung eines Urbanen Wohn- und Geschäftshauses geplant. Daraus werden die Beurteilungskriterien für ein Urbanes Gebiet nach § 6a der Baunutzungsverordnung (BauNVO) abgeleitet und im Gutachten nachfolgend auch das Urbane Gebiet in diesem Zusammenhang bewertet.

Die geplante Bebauungsplanänderung bezieht sich dabei auf ein konkretes Bauvorhaben welches das Siegerergebnis eines städtebaulichen Wettbewerbes des Büros Fusi & Ammann Architekten ist. Auf dem Grundstück der ehemaligen Sparkassenfiliale soll nach dem Wettbewerbsergebnis Wohnungsbau mit publikumsbezogenen Nutzungen im Erdgeschoss entstehen. Darüber hinaus ist das Vorhaben mit einer Tiefgarage ausgestattet.

Es sollen durch eine schalltechnische Untersuchung die schalltechnischen Auswirkungen des Straßenverkehrs auf das Vorhaben sowie die Auswirkungen der Tiefgaragennutzung auf die Nachbarschaft geprüft werden. Die in dem Zusammenhang ermittelten Beurteilungspegel werden entsprechend der Maßgaben der Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ und unter Berücksichtigung der bestehenden Rechtsprechung beurteilt. Bei Bedarf sind schallschutzfachliche Festsetzungen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse für den Bebauungsplan zu formulieren.

2 Arbeitsunterlagen

Die in Tabelle 1 aufgeführten Unterlagen standen für die Erstellung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zur Verfügung:

Tabelle 1: Bereitgestellte Unterlagen

Art der Unterlagen	Datei-format	Übersen-dungsart	bereitgestellt von	Datum
B-Plan Entwurf	pdf	E-Mail	Büro ARCHITEKTUR und STADTPLANUNG	20.02.2020
Unterlagen zum Plan-vorhaben	pdf	E-Mail	Fusi & Ammann Architekten	15.01.2020
Verkehrsmengen	pdf	E-Mail	Stadt Wedel	25.02.2020

3 Beurteilungsgrundlagen

3.1 Verkehr

Die maßgeblichen Immissionsorte an dem geplanten Gebäude werden hinsichtlich ihrer Einstufung bei der schalltechnischen Beurteilung gemäß der B-Planausweisung als Urbanes Gebiet (MU) berücksichtigt. Dies ist in der aktuell noch gültigen DIN 18005 /1/ nicht als Gebietskategorie vorhanden, weshalb hier auf die Orientierungswerte für Mischgebiete zurückgegriffen wird. Die Lage der jeweils untersuchten Immissionsorte ist den Anlagen 1 (für Verkehrsgeräusche am Bauvorhaben) und 2 (für Tiefgaragengeräusche am Bauvorhaben und der Nachbarschaft) zu entnehmen.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf die Planung durch den Straßenverkehrslärm erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 sowie unter Betrachtung der Vorgaben der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)“ /2/. Letztere stellt dabei einen Abwägungsspielraum hinsichtlich einer möglichen Zulässigkeit von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 dar.

Im Sinne einer lärmoptimierten Planung sollen die in der Tabelle 2 dargestellten Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005, Teil 1 eingehalten werden. Die in Tabelle 2 hervorgehobene Nutzung (Mischgebiet) stellt den für die vorliegende Untersuchung zu Grunde gelegten Bewertungsstandard und damit anzusetzenden Orientierungswerte dar.

Tabelle 2: Orientierungswerte nach DIN 18005 (Auszug) für Verkehrsgeräusche

Nutzung	Tag (6:00 – 22:00 Uhr) in dB(A)	Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) in dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55	45
Dorf- und Mischgebiete	60	50
Kern-, und Gewerbegebiete	65	55

Idealerweise ist die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005 anzustreben. Aus Sicht des Schallschutzes handelt es sich hierbei um gewünschte Zielwerte, jedoch nicht um Grenzwerte. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung, welche Maßgaben bei der Bewertung verbindlich gesetzt werden, als ein wichtiger Planungsgrundsatz (neben anderen Belangen) zu verstehen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV stellen zumeist dann aber die Obergrenze des Ermessensspielraumes zur Bewertung von Verkehrslärm dar. Spätestens ab hier sind Maßnahmen zum Schallschutz vorzusehen.

In Tabelle 3 sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aufgeführt sowie die zugrunde gelegte Nutzung für die vorliegende Untersuchung **fett** hervorgehoben.

Tabelle 3: Grenzwerte nach 16. BImSchV (Auszug)

Nutzung	Tag (6:00 – 22:00 Uhr) in dB(A)	Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) in dB(A)
Krankenhäuser, Schulen, Altenheime	57	47
Reine und Allgemeine Wohngebiete	59	49
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	64	54
Gewerbegebiete	69	59

Nach Quellen der Lärmwirkungsforschung kann davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oberhalb von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags) mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken /3/. Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts in Aufenthaltsräumen, Schlaf- und Kinderzimmern ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung erreicht /4/.

3.2 Tiefgarage (Gewerbe)

Die schalltechnische Beurteilung der Emissionen ausgehend von der geplanten Zufahrt zur Tiefgarage auf der Südostseite des Neubaus erfolgte nach der TA Lärm /5/, welche den Stand der Technik bezüglich der Ermittlung und Beurteilung von Gewerbegeräuschimmissionen/Anlagengeräusche darstellt.

Diese Technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche von Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des Zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) unterliegen. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Tabelle 4 nicht überschreitet.

Die bei der Beurteilung anzuwendenden Richtwerte für das Planvorhaben selbst (Urbanes Gebiet) wie auch die relevante angrenzende Nachbarschaft (Mischgebiet) sind in Tabelle 4 **fett** markiert.

Tabelle 4: Beurteilungsgrundlage Gewerbe

Nutzung	Immissionsrichtwerte TA Lärm	
	Tag (6:00 – 22:00 Uhr) in dB(A)	Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) in dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55	40
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
Urbanes Gebiet	63	45
Gewerbegebiete	65	50

Anmerkungen:

Die angegebenen Immissionsrichtwerte gelten gemäß Absatz 6.4 der TA Lärm „während des Tages für eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Maßgebend für die Beurteilung der Nacht ist die volle Nachtstunde (z.B. 1:00 bis 2:00 Uhr) mit dem höchsten Beurteilungspegel, zu dem die zu beurteilende Anlage relevant beiträgt“.

• **Beurteilungszeiträume**

Tag: 6:00 – 22:00 Uhr
Nacht (volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel): 22:00 – 6:00 Uhr

• **Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit**

Für folgende Zeiten ist in Reinen Wohngebieten, Allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und Kurgebieten sowie für Krankenhäuser und Pflegeanstalten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag zu berücksichtigen:

- an Werktagen: 6:00 – 7:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen: 6:00 – 9:00, 13:00 – 15:00 und 20:00 – 22:00 Uhr

Der Zuschlag beträgt 6 dB. Von der Berücksichtigung des Zuschlags kann abgesehen werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist.

• **Einzelne Geräuschspitzen**

Einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB überschreiten.

Die Immissionsrichtwerte innen dürfen um nicht mehr als 10 dB überschritten werden.

Bei seltenen Ereignissen dürfen die hierfür geltenden Immissionsrichtwerte durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen ...

- in Gewerbegebieten am Tag um nicht mehr als 25 dB und in der Nacht um nicht mehr als 15 dB,
- in Kern-, Dorf- und Mischgebieten, in Reinen und Allgemeinen Wohngebieten bzw. Kleinsiedlungsgebieten sowie in Kurgebieten und für Krankenhäuser und Pflegeanstalten am Tag um nicht mehr als 20 dB und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB

... überschritten werden.

4 Berechnungsgrundlagen

Das Untersuchungsgebiet und der für die schalltechnischen Berechnungen relevante Straßenverkehrsweg wurden in einem 3-dimensionalen Geländemodell digital erfasst. Für die Berechnungen wurden die vorhandenen Gebäude sowie die jeweiligen Schallquellen in ihrer Lage und Höhe nach den Planungen zum Bebauungsplan modelliert. Das Modell enthält die Geländetopografie des Plangebietes.

Sämtliche Berechnungen wurden mit dem Programm IMMI der Wölfel Engineering GmbH & Co. KG, Version 2018/442 durchgeführt.

Die Berechnung der Beurteilungspegel für die Bebauungsplanänderung erfolgt nach den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV /2/ bzw. nach dem Teilstückverfahren der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 1990“ – RLS-90 /6/. Die zulässige Höchstgeschwindigkeit sowie Straßenoberfläche des relevanten Straßenverkehrswegs wurden bei einer Besichtigung vor Ort festgestellt und bei den Ermittlungen der Schallemissionen in Ansatz gebracht.

Die Ausbreitungsberechnung der gewerblichen Immissionen (Tiefgarage) wurde auf Grundlage der TA Lärm /5/ in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ /7/ durchgeführt. Es ist eine sogenannte Mitwindwetterlage angenommen worden.

Die in der vorliegenden Untersuchung berechneten Beurteilungspegel an den maßgeblichen Immissionsorten für den Tages- und Nachtzeitraum wurden in jeder Geschosslage 0,5 m vor der Fassade des Plangebäudes ermittelt.

5 Eingangsdaten

5.1 Verkehr

Die maßgeblichen Schallquellen für das Plangebiet bzw. das Bauvorhaben stellen die Bahnhofstraße sowie die Tinsdaler Straße dar. Die Lage der Schallquelle ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die schallemissionsrelevanten Parameter des Straßenverkehrs wurden ermittelt. Dabei sind die Verkehrsmengen und Lkw-Anteile dem Wedeler Verkehrsmodell aus dem Jahr 2005 entnommen worden. Diese Verkehrsmengen wurden hochgerechnet auf den Prognosehorizont 2035 durch einen Zuschlag von 20 %. Der Schwerlastanteil (inkl. Busse) wurde auf allen berücksichtigten Straßen mit 5 % im Tagzeitraum (6:00 bis 22:00 Uhr) und 3 % im Nachtzeitraum (22:00 bis 6:00 Uhr) angenommen.

Die Fahrbahnoberfläche, zulässige Höchstgeschwindigkeit sowie Fahrbahnbreite wurden vor Ort festgestellt bzw. mit der Stadt Wedel abgestimmt.

Die der schalltechnischen Untersuchung zu Grunde liegenden Verkehrswerte sind in der Tabelle 5 aufgelistet.

**Tabelle 5: Eingangsdaten und Emissionspegel der relevanten Straßen
(Prognosejahr 2035)**

Straße	DTV (Kfz/24h)	Lkw- Anteil Tag/Nacht in %	Straßen- oberfläche	v _{zul} in km/h Tag/Nacht	Emissionspegel L _{m,E}	
					Tag in dB(A)	Nacht in dB(A)
Bahnhofstraße	6.480	5 / 3	Asphalt	50 / 50	60	52
Tinsdaler Weg	6.600	5 / 3	Asphalt	50 / 50	60	52
Bei der Doppelei- che/Hafenstraße	3.240	5 / 3	Asphalt	50 / 50	57	49
ABC-Straße	1.320	5 / 3	Asphalt	30 / 30	51	43
Am Lohhof	2.530	5 / 3	Asphalt	50 / 50	56	48

Erläuterungen:

DTV: Durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke

v_{zul}: zulässige Höchstgeschwindigkeit

Zudem wurde am Knotenpunkt Bahnhofstraße/Tinsdaler Weg/Bei der Doppeleiche eine Lichtsignalanlage bei den Berechnungen berücksichtigt. Diese ist nur im Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) aktiv. In der Nacht ist diese ausgeschaltet. Entsprechend werden keine Zuschläge für Lichtsignalanlagen gemäß RLS-90 /6/, Kapitel 4.2 für den Nachtzeitraum vergeben.

5.2 Tiefgarage (Gewerbe)

Die Schallquellen der Tiefgarage (Tor und Fahrweg bis zur öffentlichen Straße) des Bauvorhabens sind der Anlage 2 zu entnehmen.

Die Schallemissionen ausgehend von den Toröffnungen werden anhand der Verkehrsmenge zur Tages- (6:00 – 22:00 Uhr) und Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) bestimmt.

Die Tordurchfahrt umfasst ca. 19,2 m² Grundfläche und hat eine Höhe von ca. 3,1 m. Der Pkw-Fahrverkehr nach der Toreinfahrt wird als Linienschallquelle mit einer Fahrgeschwindigkeit von 30 km/h berücksichtigt.

Damit ergeben sich für die Tordurchfahrt die in Tabelle 6 aufgeführten Emissionsdaten:

Tabelle 6: Emissionsdaten Fahrweg Torausfahrt

Quelle	Zeitraum	Wechselfrequenz pro Stellpl.	Anzahl Stellplätze	Fahrzeugbewegungen pro Stunde	Einwirkzeit in h	L' _{WA,r} in dB(A)
Fahrweg Tordurchfahrt	6-22 Uhr	0,15	20	3,0	16	52
	LNS	0,09		1,8	1	50

Erläuterungen:

L'_{WA,r} beurteilter längenbezogener Schallleistungspegel im Zeitraum, ohne Ruhezeitenzuschläge
LNS lauteste Nachtstunde

Die Schallabstrahlung eines Garagentors bei einer innenliegenden Tiefgaragenrampe wird gemäß der Parkplatzlärmstudie /8/ wie folgt berechnet

$$Lw', 1h = 50 \text{ dB} + 10 \cdot \log B \cdot N$$

*B * N entspricht der Wechselfrequenz 0,15/0,09 (vgl. Tabelle 6) mal der Anzahl der Stellplätze der Tiefgarage*

Bei der Toröffnung wurde zudem eine Richtcharakteristik für die Schallabstrahlung von bis zu – 8 dB bei einem Winkel von 90° berücksichtigt, d.h. seitlich und nach oben wird das Geräusch bei Umlenkung um 90° um 5 dB gemindert.

6 Berechnungsergebnisse und Bewertung

Die prognostizierten Beurteilungspegel der Geräuscheinwirkungen durch die relevanten Straßenverkehrswege und die geplante Tiefgarage wurden anhand von Fassadenpegelfahnen über alle Geschosse am geplanten Gebäude dargestellt. Die Lage der Immissionsorte sowie die prognostizierten Beurteilungspegel während des Tag- und des Nachtzeitraumes sind in der Anlage 1 (für Verkehr) und Anlage 2 (für die Tiefgarage) als Fassadenpegelplan dargestellt.

6.1 Fassadenpegelberechnung Verkehr

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete (ersatzweise Anwendung da bisher das Urbane Gebiet nicht in die DIN 18005 eingeführt ist) von 60 dB(A) für den Tagzeitraum und 50 dB(A) für den Nachtzeitraum unter den getroffenen Annahmen an allen straßenzugewandten Gebäudefassaden über alle Geschosse überschritten werden (**schwarz fett** und **rot fett** eingefärbte Beurteilungspegel in Anlage 1).

Die Beurteilungspegel liegen dabei auch zum Teil über den Grenzwerten der 16. BImSchV /2/ (**rot fett** eingefärbte Beurteilungspegel).

Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird hingegen weder im Tagzeitraum noch im Nachtzeitraum erreicht oder überschritten.

Die zur Bahnhofstraße und zum Tindaler Weg zeigenden Fassaden weisen Beurteilungspegel auf, die den Orientierungswert der DIN 18005 für Mischgebiete für den Tagzeitraum um bis zu 9 dB und für den Nachtzeitraum um bis 8 dB überschreiten.

An den straßenabgewandten Fassaden werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete für den Tag- und den Nachtzeitraum zu meist eingehalten. Wo dies nicht erreicht wird, werden aber die für Mischgebiete geltenden Grenzwerte der 16. BImSchV eingehalten.

6.2 Fassadenpegelberechnung Tiefgarage (Gewerbe)

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für Mischgebiete von 60 dB(A) für den Tagzeitraum und 45 dB(A) für den Nachtzeitraum eingehalten werden. Dies gilt auch für die Richtwerte der TA Lärm /5/ für Urbane Gebiete von 63 dB(A) für den Tagzeitraum und 45 dB(A) für den Nachtzeitraum an allen geprüften Gebäudefassaden über alle Geschosse sowohl am Plangebäude als auch an den vorhandene Gebäuden gegenüber der Tiefgaragenein- und -ausfahrt.

7 Schallschutzmaßnahmen

Das Plangebäude ist durch die umliegenden Straßen an den straßenzugewandten Fassaden von Schallimmissionen relevant belastet.

Unter Berücksichtigung der durch den Verkehrslärm sowohl in der Tag- (6:00 – 22:00 Uhr) als auch in der Nachtzeit (22:00 – 6:00 Uhr) verursachten Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ sind Maßnahmen zum Schallschutz erforderlich. Lärmkonflikte unterhalb der Gesundheitsgefährdungsschwelle und oberhalb der zulässigen Orientierungswerte der DIN 18005 können **unter anderem** durch die Berücksichtigung von passivem Lärmschutz gemindert werden.

Bei Neuplanungen von Baukörpern, die Überschreitungen des Orientierungswertes der DIN 18005 aufweisen, kann durch eine schalloptimierte Grundrissgestaltung planerisch auf die Überschreitungen reagiert werden. Bei der Grundrissorientierung sind die Fenster aller Aufenthaltsräume und nachts besonders die Schlaf- bzw. Kinderzimmer möglichst an lärmabgewandte Fassadenseiten zu orientieren. Auf eine solche Umsetzbarkeit sollten die Grundrisse des Bauvorhabens geprüft werden. Dabei können zu öffnende Fenster von Schlafräumen z.B. auch in lärmgeschützten Loggiainnenbereichen orientiert werden, in den der entsprechende Richtwert der DIN 18005 (Tag 60 dB(A), Nacht 50 dB(A)) eingehalten wird.

Aufgrund der flächenhaften Überschreitungen der täglichen und nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Urbane Gebiete trägt eine alleinige, grundrissorientierte Planung häufig nicht ausschließlich zur Konfliktvermeidung bei, da auch nicht alle Aufenthaltsräume lärmabgewandt orientiert werden können. Prioritär sollten dann die Fenster der Schlafräume an die lärmabgewandten Fassaden orientiert werden.

Aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand kommt im Plangebiet nicht in Betracht. Dafür gibt es drei Gründe:

1. die Schallschutzanlagen würden bei städtebaulich denkbaren Höhen nur das Erdgeschoss vor Lärm schützen können. Das/Die Obergeschoss(e) wäre(n) weiterhin ungeschützt.
2. Das Grundstück wird von den schallemittierenden Verkehrswegen direkt erschlossen. An diesen Stellen wäre die Schallschutzanlage zu unterbrechen. Die Unterbrechung muss dabei so groß sein, dass man durch die Öffnung sicher ein- und ausfahren kann (also mit größeren Öffnungsmaßen um die Straße entsprechend Einblicken zu können).
3. Durch Schallschutzanlagen würde sich das Planvorhaben von andern Stadtteilen abtrennen. Dies ist städtebaulich in der Innenstadt Wedels nicht denkbar, hier ist ein gesamt integriertes Stadtbild gewollt.

Es wird jedoch empfohlen, die Außenwohnbereiche nicht in Bereichen mit mehr als 60 dB(A) am Tag zu planen und auszuführen bzw. wenn dies notwendig ist, diese entsprechend zu verglasen, so dass innerhalb der Bereiche ein Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) zu erwarten ist (Richtwert der DIN 18005 tags für Mischgebiete).

Unbedingt zu empfehlen ist aus den genannten Gründen die Berücksichtigung von passivem Lärmschutz für das geplante Gebäude. Dadurch kann besonders im lärmempfindlichen Nachtzeitraum ein erforderlicher Geräuschemissionsschutz im Inneren der Wohnungen gewährleistet werden. Für betroffene Schlafräume sollten zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. **Unter den Begriff „Schlafräume“ fallen auch Kinderzimmer und Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen.**

Zum Schutz gegen Außenlärm werden in der DIN 4109: 2018-01 Anforderungen an die Luftschalldämmung von Außenbauteilen festgesetzt. Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 1, Abschnitt 7.2 ergibt sich gemäß Teil 2 /9/, Abschnitt 4.4.5

- für den Tag aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB(A)
- für die Nacht aus dem zugehörigen Beurteilungspegel mit einem Zuschlag von 3 dB(A) plus einem Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung; dies gilt für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden.

Der Zuschlag zur Berücksichtigung der erhöhten nächtlichen Störwirkung zum besonderen Schutz des Nachtschlafs wird aus den nächtlichen Beurteilungspegeln mit einem Zuschlag von 10 dB gebildet, sofern die Pegeldifferenz zwischen Tag- und Nachtpegel unter 10 dB beträgt (ist hier nicht der Fall).

Für die Berücksichtigung potenziell möglichen Gewerbelärms wird gemäß DIN 4109 der für die jeweilige Gebietskategorie maßgebliche Immissionsrichtwert der TA Lärm /5/, hier 63/45 dB(A) Tag/Nacht für Urbane Gebiete (MU) herangezogen.

Der Gesamtpegel wird in energetischer Addition gemäß DIN 4109: 2018-01 gebildet.

Zur Verringerung der Verkehrsgeräusche am Planvorhaben **empfehlen wir die Einführung einer Tempo 30-Zone entlang der Bahnhofstraße**, ggf. auch der Tinsdaler Straße. Dadurch wäre eine Absenkung des Beurteilungspegels um rd. 3 dB für den Tag- als auch den Nachtzeitraum möglich.

8 Fazit und Empfehlungen

Die schalltechnischen Berechnungen der Geräuschauswirkungen durch den Straßenverkehr sowie durch die berücksichtigte Tiefgarage (gilt als Anlagenlärm und wird anders als der Verkehrslärm separat nach der TA Lärm beurteilt) ergeben Folgendes:

An den Fassaden des Plangebäudes werden durch Verkehrsgeräusche in weiten Teilen die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ und auch die Grenzwerte der 16. BImSchV /2/ überschritten. Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird am Tag als auch in der Nacht an den Fassaden der Plangebäude eingehalten.

Durch die Nutzung der Tiefgarage sind keine Schallimmissionskonflikte am Plangebäude wie auch an den Bestandgebäuden zu erwarten.

Aufgrund der Lärmbelastung durch Straßenverkehr an den straßenzugewandten Fassaden zur Bahnhofstraße sowie zum Tinsdaler Weg empfehlen wir besonders Schlafräume dem Lärm abgewandt zu orientieren. Ein Lärmkonfliktpotenzial in der ruhesensiblen Nachtzeit wird damit weitgehend vermieden.

Zur Konfliktvermeidung innerhalb des vorhabenbezogenen B-Planbereichs (Teilbereich Süd) sind Maßnahmen zur Lärminderung zu vollziehen. Lärmkonflikte unterhalb der Gesundheitsgefährdungsschwelle und oberhalb der zulässigen Richtwerte der DIN 18005 können durch folgende Maßnahmen vermindert werden. Diese sind dabei nach Priorität hinsichtlich der gewünschten Reigenfolge zur Konfliktbewältigung dargestellt:

1. Abstandsgebot § 50 BImSchG
2. Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand
3. Herabsenken der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den schallemissionsrelevanten Straßen oder Anpassung des Straßenbelags (lärmarmer Straßenbelag)
4. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109: 2018-01 /9/

zu 1.

Aufgrund der Flächengröße des Plangebietes und der Innenstadtlage kann der Abstand zu den Geräuschquellen „Straße“ nicht geräuschwirksam reduziert werden.

zu 2.

Aktiver Schallschutz in Form einer Schallschutzwand kommt im Plangebiet nicht in Betracht. Dafür gibt es drei Gründe:

1. Die Schallschutzanlagen würden bei städtebaulich denkbaren Höhen nur das Erdgeschoss vor Lärm schützen können. Das/Die Obergeschoss(e) wäre(n) weiterhin ungeschützt.
2. Das Grundstück wird von den schallemittierenden Verkehrswegen direkt erschlossen. An diesen Stellen wäre die Schallschutzanlage zu unterbrechen. Die Unterbrechung muss dabei so groß sein, dass man durch die Öffnung sicher ein- und ausfahren kann (also mit größeren Öffnungsmaßen um die Straße entsprechend Einblicken zu können).
3. Durch Schallschutzanlagen würde sich das Planvorhaben von andern Stadtteilen abtrennen. Dies ist städtebaulich in der Innenstadt Wedels nicht denkbar, hier ist ein gesamt integriertes Stadtbild gewollt.

Einem aktiven Schallschutz in Form einer Schallschutzwand werden unter Berücksichtigung der o.g. Gründe keine Realisierungschancen eingeräumt.

zu 3.

Zunächst ist zu erwähnen, dass der B-Plan Nr. 2A, „Doppeleiche“, 1. Vorhabenbezogene Änderung die Verkehrslärmproblematik durch in ihm enthaltene Regelungen bewältigen muss. Die Verkehrsfläche der Bahnhofstraße/Tinsdaler Straße befindet sich weitestgehend nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und kann daher im Grunde genommen nicht zur Behebung der Verkehrslärmproblematik herangezogen werden. Dennoch wird die Option an dieser Stelle der Vollständigkeit halber aufgeführt.

Ein Herabsenken der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h hätte eine Reduzierung der Immissionspegel um rd. 3 dB zur Folge. Die Grenzwerte der 16. BImSchV oder die Orientierungswerte der DIN 18005 wären jedoch weiterhin zum Teil deutlich überschritten. Dennoch wäre dies eine einfach umzusetzende und kostengünstige Lärminderungsmaßnahme für das Plangebiet bzw. das Bauvorhaben.

Eine weitere Option wäre der Einbau eines lärmmindernden Fahrbahnbelags. Das Umweltbundesamt nennt hierzu in seinem Abschlussbericht der Studie „Lärmmindernde Fahrbahnbeläge“ /10/ bei Geschwindigkeiten von 50 km/h maximale Abschläge von bis zu 5 dB, welche mit zunehmendem Alter der Oberfläche abnehmen. Wie auch die zuvor genannte Verringerung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf 30 km/h kann diese Maßnahme die Grenzwertüberschreitungen verringern. Allerdings unterliegt sie, wie auch die Einführung des Tempolimits von 30 km/h, der Problematik, dass die Verkehrsfläche an der die Maßnahme durch-

geführt werden müsste, nicht innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans liegt. Eine Kombination beider Maßnahmen ist als nicht sinnvoll zu erachten, da die meisten lärm mindernden Straßenoberflächen ihre Wirkung in der Regel erst ab 40 km/h relevant entfalten können.

Das Einbringen von lärm mindernden Fahrbahnoberflächen oder die Temporeduktion sollten im Zuge von künftigen städtebaulichen Maßnahmen auf der Bahnhofstraße und der Tinsdaler Straße Berücksichtigung finden. Es sei hiermit angemerkt, dass diese Ansätze jedoch nicht als „verbindlich geplant“ eingestellt werden und daher nur bei der Begründung zum Umgang mit den Lärmkonflikten aufgenommen werden.

zu 4.

Auf die prognostizierten hohen verkehrsbedingten Beurteilungspegel sollte mit einer schalloptimierten Grundrissgestaltung reagiert werden. Bei der Grundrissorientierung sind vorrangig die Schlaf- bzw. Kinderzimmer und nachrangig anderweitige Aufenthaltsräume an lärmabgewandte Fassadenseiten zu orientieren.

Aus fachlicher Sicht stellt diese passive Lärmschutzmaßnahme eine sehr zielführende und zumutbare Maßnahme dar und ist dem Schutzzweck der geplanten Haustypologie angemessen.

Folgende Festsetzungen gelten für das gesamte Gebäude:

(1) Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet lärmabgewandten Fassadenabschnitten des Gebäudes zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an die lärmabgewandten Fassadenabschnitte nicht möglich ist, sind vorrangig die Fenster der Schlafräume diesen Gebäudefassaden zuzuordnen.

Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

(2) Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zu bestimmen.

Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schalldämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich

(3) Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass in der Mitte des Außenwohnbereiches in einer relativen Höhe von 1,2 m ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

Hamburg, 03.04.2020

Mirco Bachmeier
LÄRMKONTOR GmbH

9 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Lageplan/Fassadenpegelplan Verkehr Tag/Nacht in dB(A)

Anlage 2: Lageplan/Fassadenpegelplan Tiefgarage Tag/Nacht in dB(A)

10 Quellenverzeichnis

- /1/ DIN 18005-1:2002-07, „Schallschutz im Städtebau“ Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung und DIN 18005-1**
vom Juli 2002, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V. zu beziehen über Beuth Verlag GmbH
- /2/ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)**
vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036) i.d.F. vom 18.12.2014
- /3/ Babisch, Dr. Wolfgang, Transportation Noise and Cardiovascular Risk Review and Synthesis of Epidemiological Studies Dose-effect Curve and Risk Estimation, UBA 2006**
- /4/ BVerwG, Urteil vom 23.02.2005 – 4 A 5.04; BVerwG, Urteil vom 13.05.2009 – 9 A 72.079**
- /5/ Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BA nz AT 08.06.2017 B5)**
- /6/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 1990 - RLS-90**
vom 14. April 1990, Verkehrsblatt, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr, V kBl. Nr. 7, unter lfd. Nr. 79
- /7/ DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren, Oktober 1999**
zu beziehen über Beuth Verlag GmbH
- /8/ Parkplatzlärmstudie: Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen**
Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage, August 2007
- /9/ DIN 4109-2 :2018-01 Schallschutz im Hochbau - Teil 2: Rechnerische Nachweise der Erfüllung der Anforderungen**
vom Januar 2018, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V. zu beziehen über Beuth Verlag GmbH
- /10/ Lärmindernde Fahrbahnbeläge, Ein Überblick über den Stand der Technik**
Umweltbundesamt, Dessau-Roßlau 2014 (aktualisierte Überarbeitung ISSN 1862-4804)





Doppeleiche Wedel_ Neubau eines Wohngebäudes mit Gewerbe

Verschattungsstudie

Fusi & Ammann Architekten
Stefanie Ammann Fusi
Prof. Dott. Architekt BDA Paolo Fusi
Albstadt - 09.04.2020



Zusammenfassung

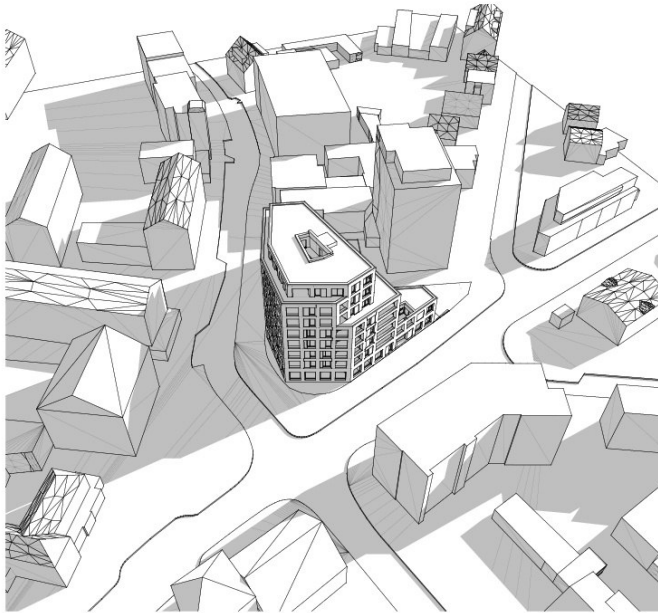
Die Verschattungsstudie bestätigt, dass die Lage des neuen Mehrfamilienhauses an der Doppeleiche optimal im Verhältnis zur Bauaufgabe gewählt ist.

Die Verlagerung der Hauptbaumasse an die südliche Grundstücksgrenze ermöglicht den maximalen Abstand zu sämtlichen umliegenden bestehenden Gebäuden. Vor allem werden evtl. Konflikte bezüglich Sichtachsen und gegenseitige Verschattungen der Baukörper im Wesentlichen vermieden.

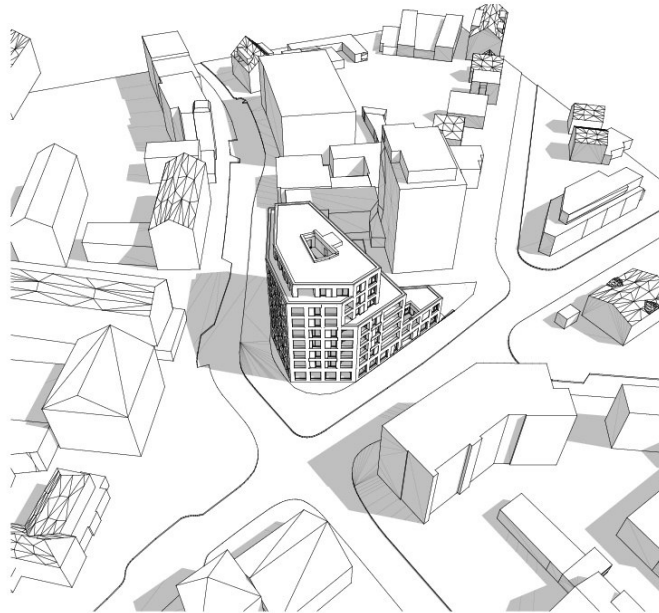
Die Hauptverschattungen des neuen Projektes entwickeln sich zum größten Teil auf dem eigenen Grundstück.

Selbstverständlich entstehen zu gewissen Tages- und Jahreszeiten (Winter), unumgängliche deutliche Verschattungen. Diese sind allerdings in einem verdichteten Innenstadtgebiet schon durch die bereits bestehende Bebauung vorhanden.

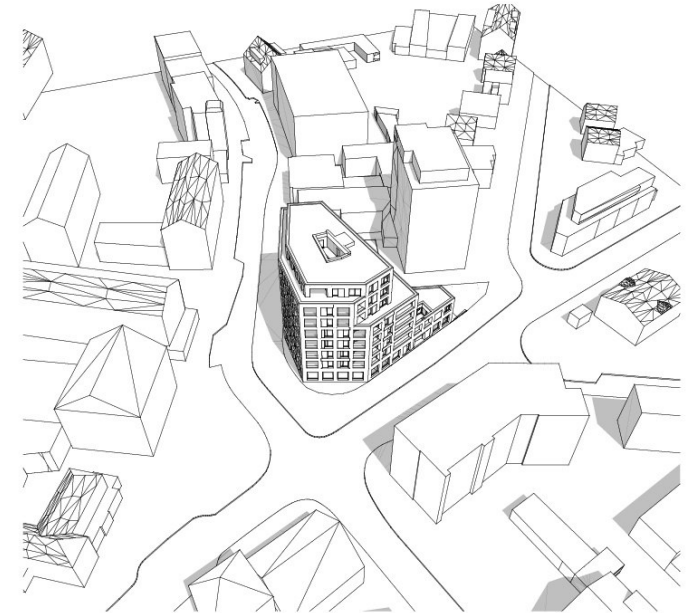
Zusätzlich wirkt die angemessene Verschattung der Außenräume in den Sommermonaten als zusätzlicher Faktor, um die klimatische Behaglichkeit und die Erzeugung von Frischluft in den öffentlichen Räumen zu fördern.



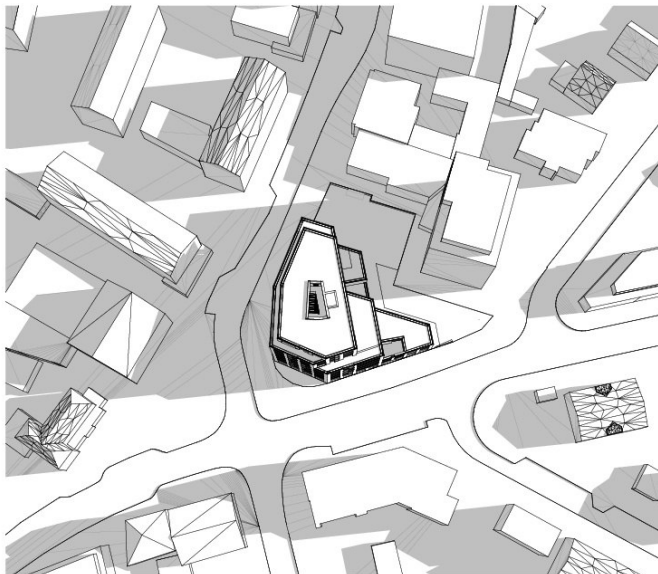
8:00



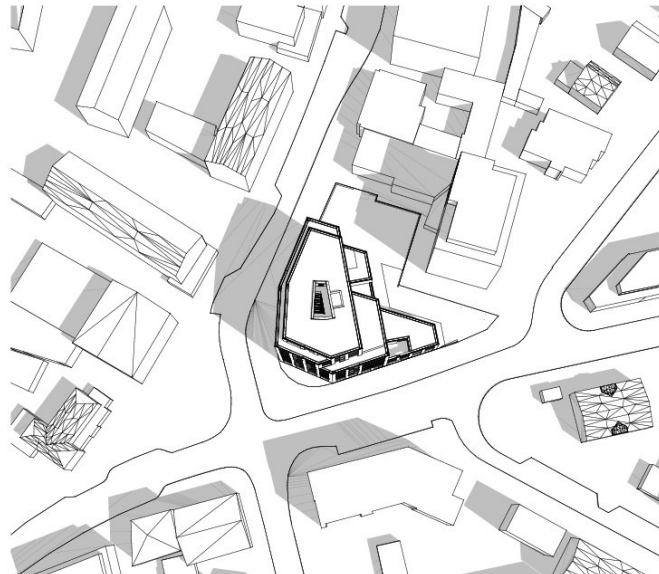
11:00



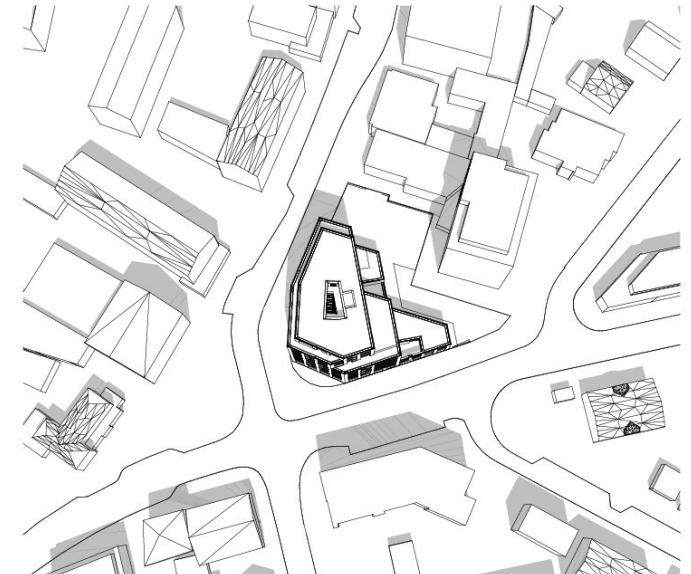
13:00



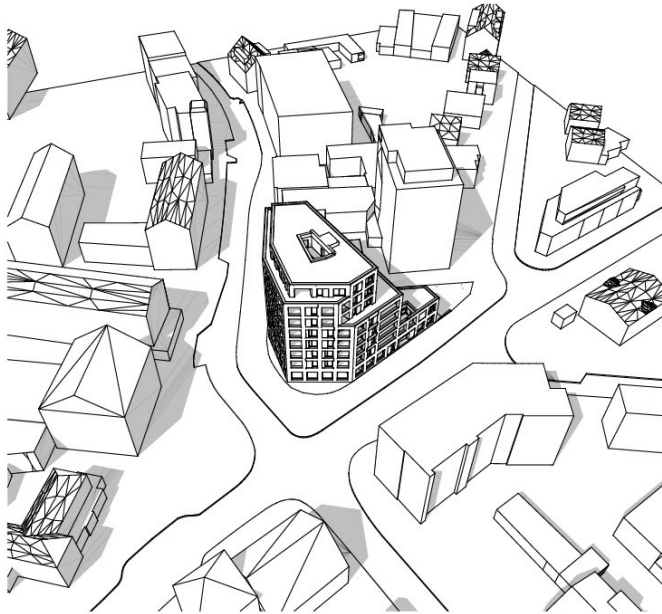
8:00



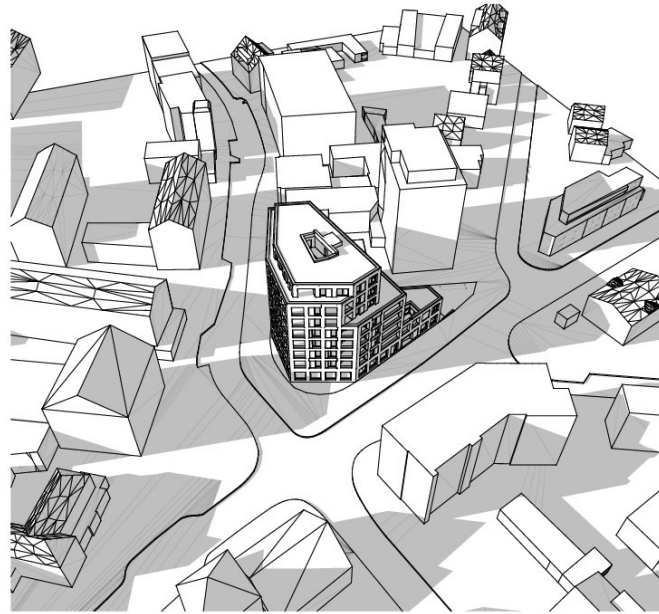
11:00



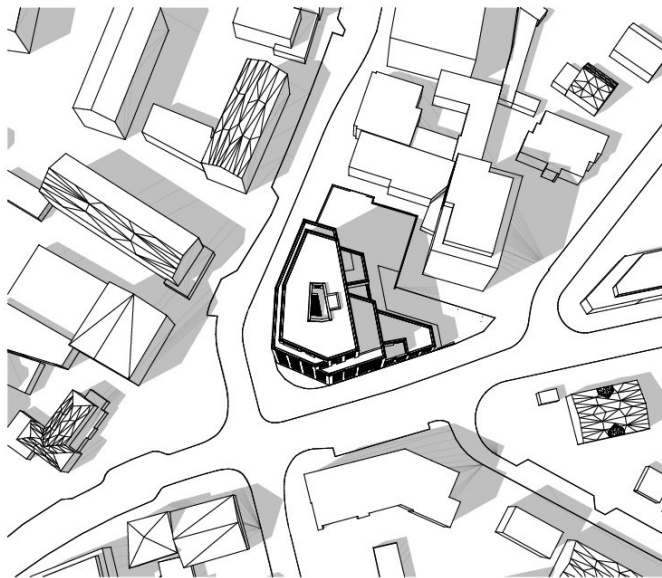
13:00



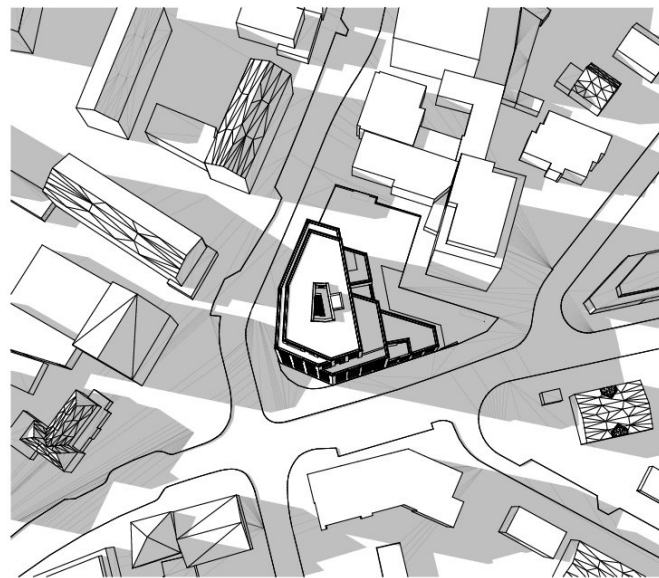
16:00



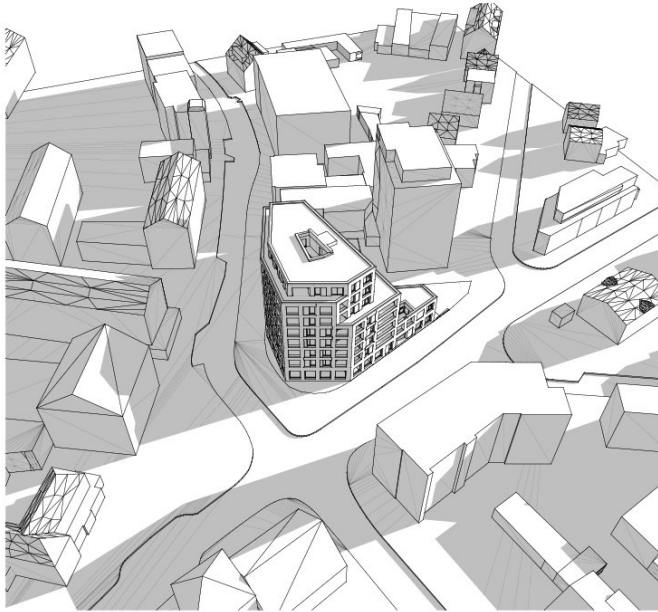
19:00



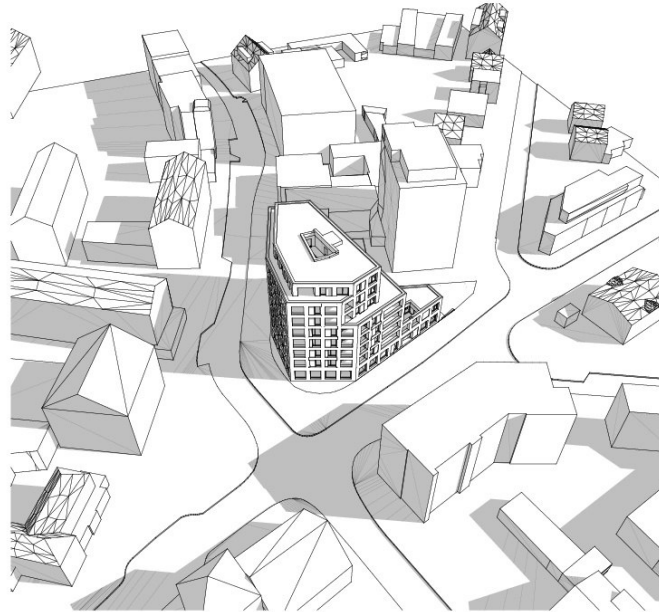
16:00



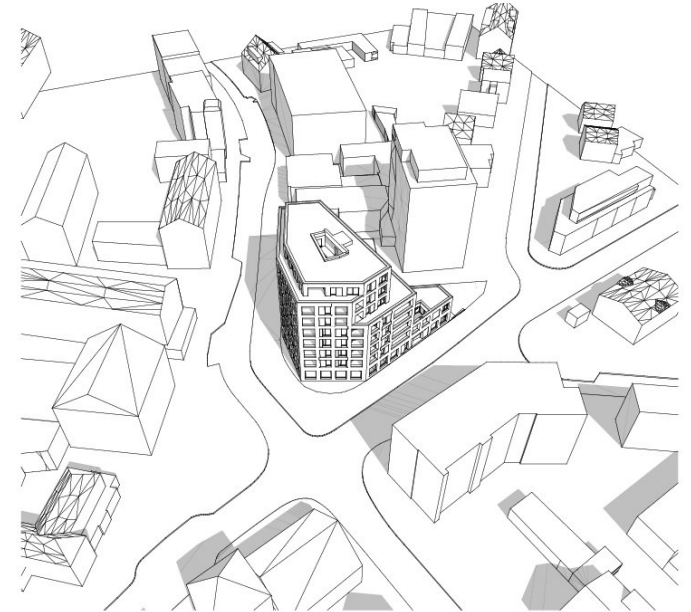
19:00



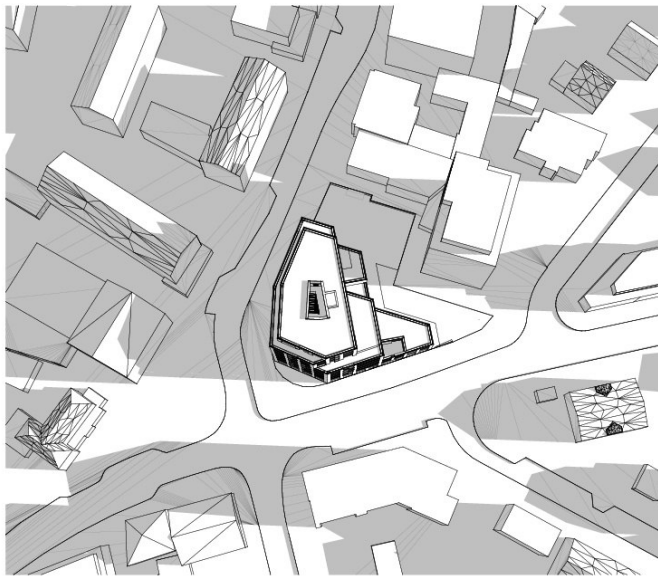
8:00



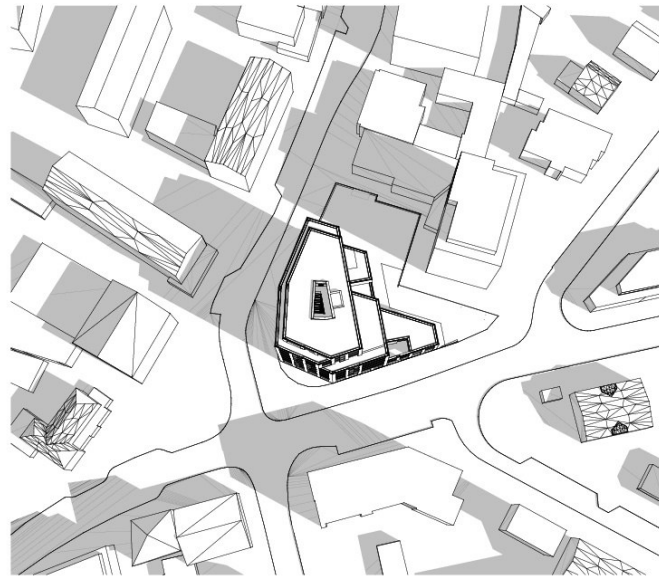
10:00



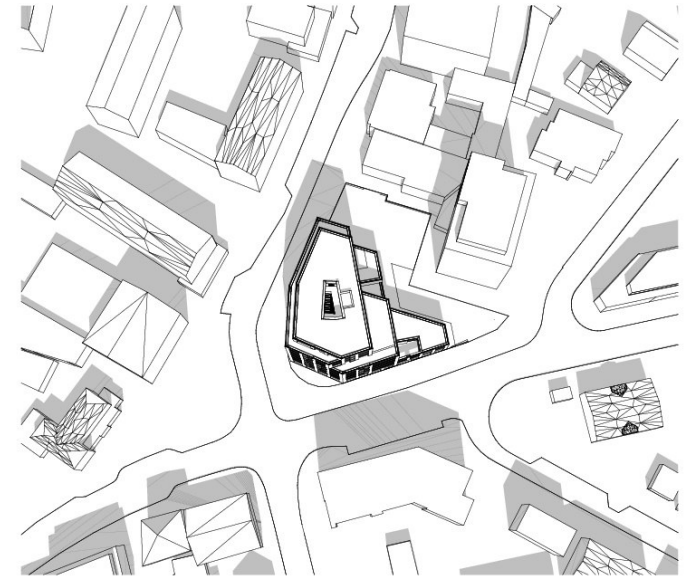
13:00



8:00

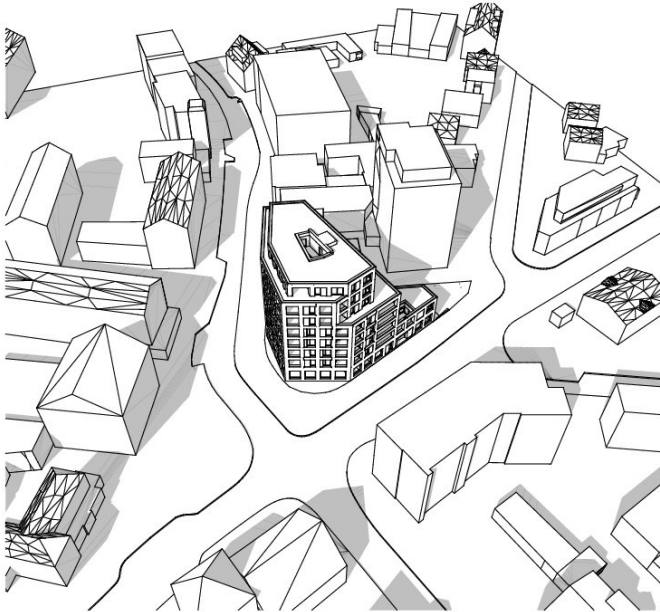


10:00

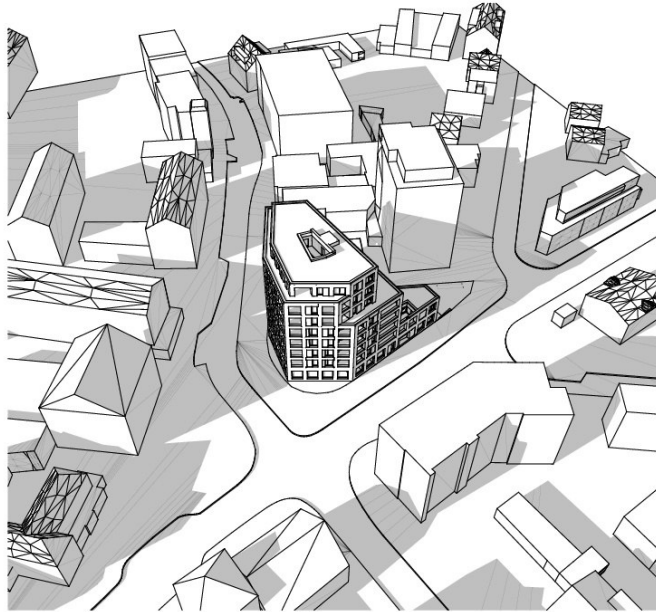


13:00

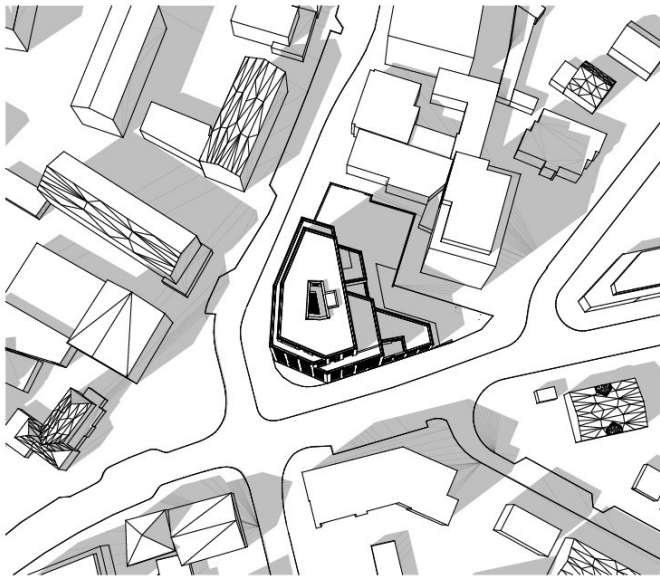




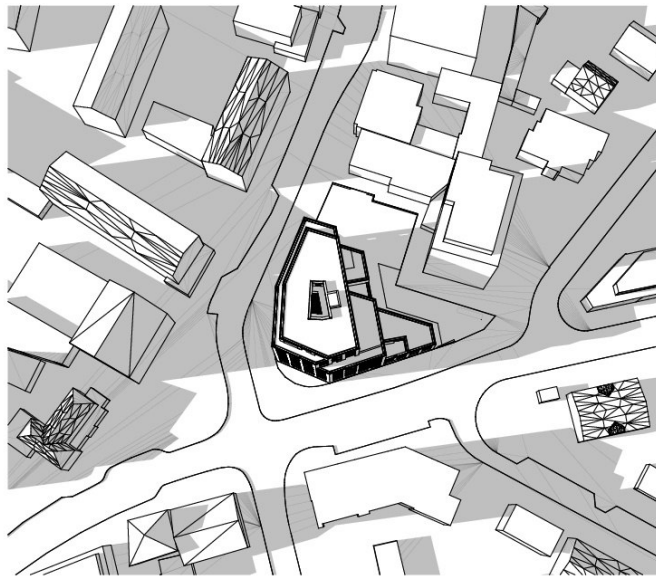
16:00



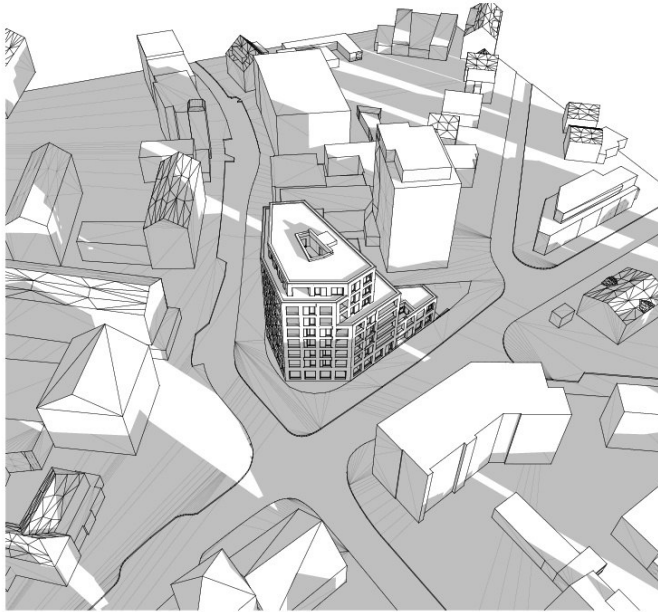
18:00



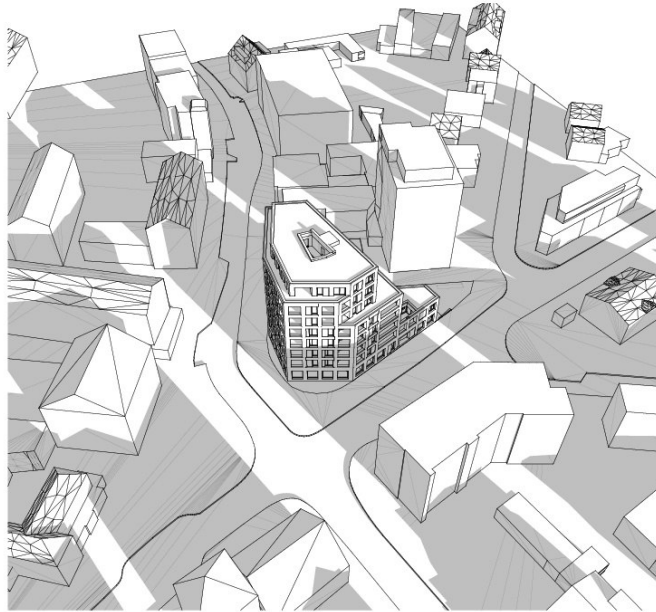
16:00



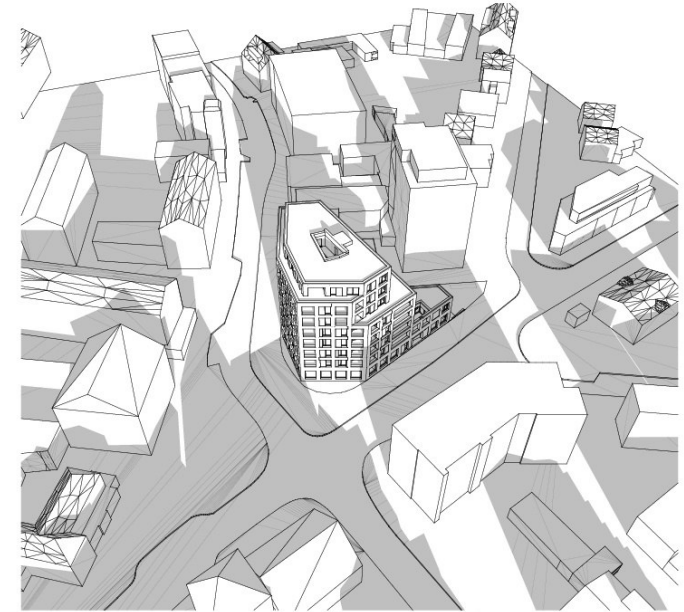
18:00



10:00



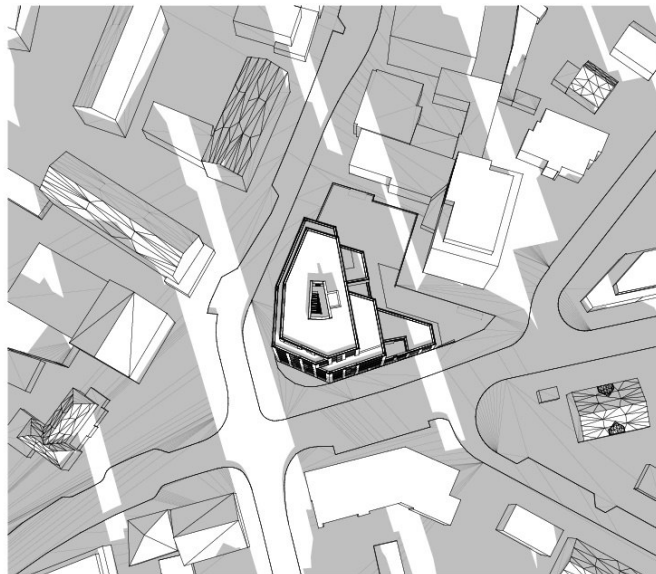
11:00



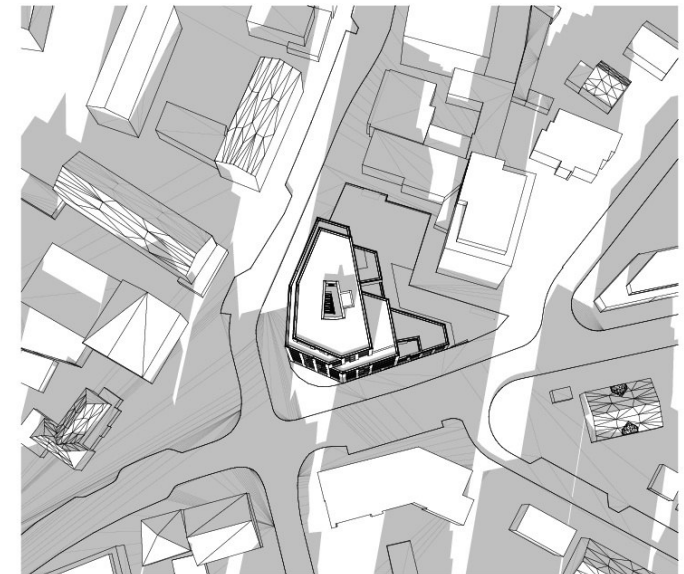
13:00



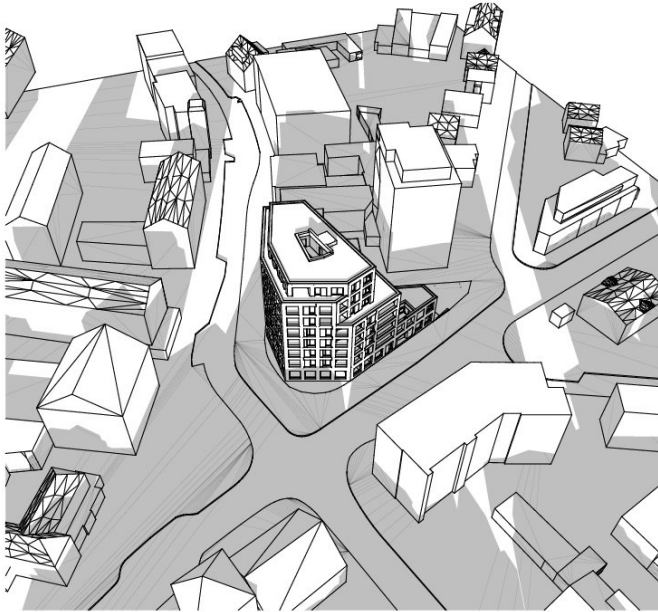
10:00



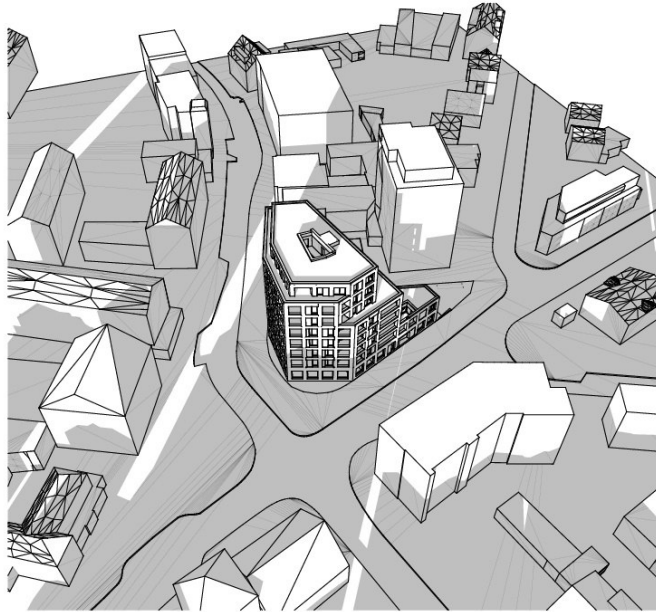
11:00



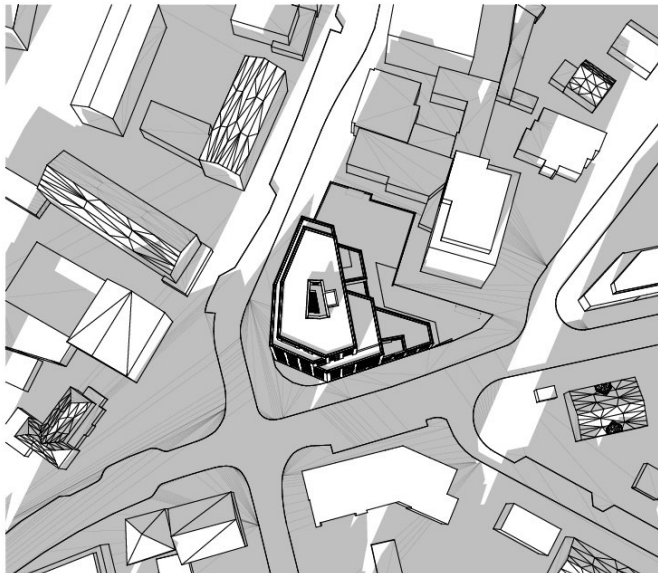
13:00



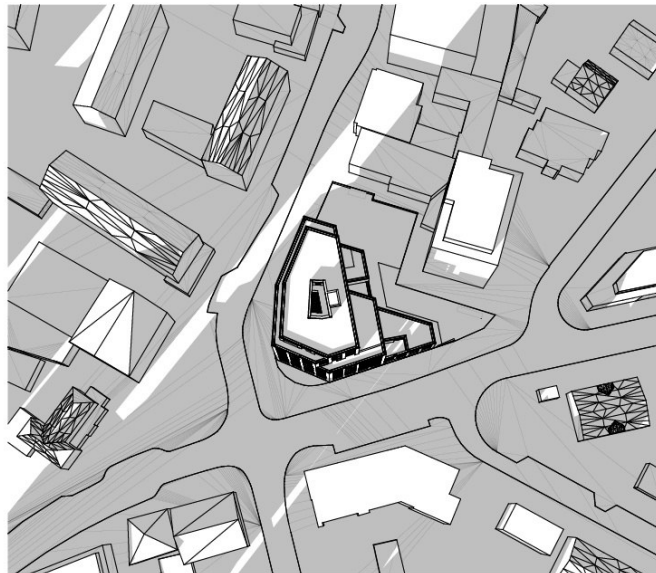
14:00



15:00



14:00



15:00

Dipl. - Biol. Björn Leupolt

Bestandserfassungen, Gutachten und Monitoring

Dorfstr. 96

24598 Heidmühlen

Tel.: 015120635595

e-mail: b.leupolt@fledermaus-gutachten.de

**Potenztialeinschätzung (Gebäudebrüter, Fledermäuse) und
Baumkontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Arten sowie
artenschutzrechtliche Stellungnahme für den geplanten Abriss des
Sparkassengebäudes bei der Doppeleiche in Wedel**

im Auftrag der

S-Immobilienqesellschaft mbH & Co.KG, Wedel

12.03.2020

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung und Methode.....	2
2. Ergebnisse.....	2
3. Artenschutzrechtliche Stellungnahme	3
3.1 Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG.....	5
4. Anhang	6

1. Einleitung und Methode

Das Sparkassengebäude bei der Doppeleiche in Wedel soll abgerissen und Bäume/Sträucher gefällt/gerodet werden. Durch das Vorhaben können Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Dies betrifft hier insbesondere Fledermäuse und Vögel. Durch eine Tagesbegehung am 10.03.2020 wurde das Gebäude durch mich von innen und außen auf das Potenzial für Fledermäuse sowie gebäudebrütende Vogelarten eingeschätzt. Die von der Fällung betroffenen Bäume wurden auf ihr Potenzial für artenschutzrechtlich relevanten Arten hin untersucht. Zu überprüfen war, ob Brut-, Wohn- und Zufluchtstätten von diesen Arten durch das Vorhaben beeinträchtigt werden.

2. Ergebnisse

Das Sparkassengebäude besitzt innen kein Potenzial für Fledermäuse oder gebäudebrütende Vogelarten. Es wurden auch keine Ein- und Ausflugmöglichkeiten festgestellt. Hinter der Dachblende (siehe Photo 1 im Anhang), die sich beinahe komplett um das Gebäude zieht, sowie in mehreren Lüftungsschlitzen im Mauerwerk besteht Potenzial für Fledermaustagesquartiere (Übertagungsverstecke einzelner Fledermausindividuen). Potenzial für größere Fledermaussommerquartiere (wie z.B. Wochenstubenquartiere, in denen die Aufzucht der Jungtiere stattfindet) oder Fledermauswinterquartiere besitzt das Gebäude nicht. Es wurden keine Hinweise für einen zurückliegenden Besatz in Form von Fledermauskot, Fraß- oder Urinspuren ermittelt. Während der Begehung wurden keine aktuellen oder alten Vogelnester am Gebäude festgestellt. Potenzial für Vogelbrutstätten befindet sich unter dem Vordach des Turmes (siehe Photo 2 im Anhang). Hier könnten Mehlschwalbennester zur Vogelbrutzeit bestehen. Es wurden jedoch keine aktuellen oder Hinweise für alte Mehlschwalbennester (Reste von Nestern) festgestellt.

Es wurden insgesamt 22 Bäume im näheren Umfeld des Gebäudes auf das Potenzial für artenschutzrechtlich relevante Arten hin untersucht. Vereinzelt bestehen in den Bäumen kleine Stammhöhlen/Stammspalten, die Potenzial für Fledermaustagesquartiere (Übertagungsverstecke einzelner Fledermausindividuen) besitzen. Ein aktueller Fledermausbesatz konnte jedoch nicht festgestellt werden. Potenzial für größere Fledermaussommerquartiere (wie z.B. Wochenstubenquartiere, in denen die Aufzucht der Jungtiere stattfindet) oder Fledermauswinterquartiere besitzen die Bäume nicht. In einem Baum wurde ein altes Vogelnest eines Freibrüters ermittelt. Potenzial für höhlen- oder nischenbrütende Vogelarten besitzen die Bäume nicht. Potenzial für Vogelfortpflanzungsstätten besteht für Freibrüter in den Bäumen sowie in geringerem Maße für Gebüschbrüter in den bestehenden Sträuchern nördlich und östlich des Gebäudes. Potenzial für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten (wie z.B. Eremit oder Haselmaus) liegt in den untersuchten Bäumen und Sträuchern nicht vor.

Es bestehen zum Zeitpunkt der Begehung somit keine Lebens- oder Fortpflanzungsstätten von artenschutzrechtlich relevante Arten im/am Gebäude und den umliegenden Bäumen sowie Sträuchern. Ebenfalls ist zur Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) nicht von einem Besatz

durch artenschutzrechtlich relevante Arten auszugehen. Im weiteren Verlauf der Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09.) und Fledermaussommerquartierzeit (01.03. bis 30.11.) kann es jedoch zu einem Neubesatz durch Vögel und/oder Fledermäuse kommen.

3. Artenschutzrechtliche Stellungnahme

In diesem Kapitel werden die möglichen vorhabensbedingten Beeinträchtigungen der europarechtlich geschützten Arten (hier Fledermäuse und Vögel) aus artenschutzrechtlicher Sicht beurteilt, in dem das mögliche Eintreten der in § 44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsverbote geprüft wird.

Im Abschnitt 3 des Bundesnaturschutzgesetzes vom 01.03.2010 sind die Bestimmungen zum Schutz und zur Pflege wild lebender Tier- und Pflanzenarten festgelegt. Neben dem allgemeinen Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39) werden im § 44 strengere Regeln zum Schutz besonders und streng geschützter Arten genannt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

1. wild lebenden Tieren 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,
2. 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,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

Sofern die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- oder Ruhestätte oder der Standorte wild lebender Pflanzen im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt werden kann, führt dies zu einer Teilfreistellung von den Verboten des § 44 Abs. 1 Nr. 1 und 3 BNatSchG. 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. In so einem Fall würde entsprechend auch keine artenschutzrechtliche Ausnahme nach § 45 BNatSchG erforderlich.

Von Bedeutung ist, dass die Funktion der Lebensstätte für die Populationen der betroffenen Arten kontinuierlich erhalten bleibt. Kann dies bestätigt werden oder durch Vermeidungsmaßnahmen oder vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen erreicht werden, ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich. Geht die Funktion der Lebensstätte dauerhaft verloren oder wird sie zeitlich begrenzt derart unterbrochen, dass dies für die Populationen der relevanten Arten nicht tolerabel ist, ist von einem Verbotstatbestand auszugehen. Kann die Lebensstätte als solche ihre Funktion bei einer Beschädigung weiter erfüllen, weil nur ein kleiner, unerheblicher Teil einer großräumigen Lebensstätte verloren geht ohne dass dieses eine erkennbare Auswirkung auf die ökologische

Funktion bzw. auf die Population haben wird, ist keine Ausnahmegenehmigung erforderlich.

Zu berücksichtigende Tötungen oder Verletzungen

Bei fehlendem Fledermauswinterquartierpotenzial des Gebäudes sowie der Bäume ist ein Besatz durch artenschutzrechtlich relevante Arten zur Fledermauswinterquartierzeit (01.03. bis 30.11.) auszuschließen. Somit kommt es nicht zu Tötungen oder Verletzungen durch das Vorhaben, wenn der Abriss/Fällungen in diesem Zeitraum stattfinden. Sollte der Abriss des Gebäudes sowie die Fällungen der Bäume/Sträucher außerhalb dieses Zeitraumes erfolgen, müssten das Gebäude sowie die Bäume und Sträucher vor Abriss/Fällung auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse und Brutvögel kontrolliert werden. Bei Nichtbesatz würde es dann bei darauffolgender zeitnaher Durchführung des Vorhaben nicht zu Tötungen oder Verletzungen im Sinne des §44 BNatSchG kommen. Die Vogelbrutzeit (01.03. bis 30.09.) liegt innerhalb der Fledermaussommerquartierzeit.

Zu berücksichtigende Lebensstätten

Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen sind ihre Quartiere. Die potenziellen Tagesquartiere von Spalten bewohnenden Arten gelten nach der derzeitigen Diskussion nicht als zentrale Lebensstätten und damit nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG, denn sie sind i.d.R. so weit verbreitet, dass praktisch immer ausgewichen werden kann. Jagdgebiete gehören nicht zu den in § 44 aufgeführten Lebensstätten, jedoch können sie für die Erhaltung der ökologischen Funktion der Fortpflanzungsstätten Bedeutung erlangen. Das trifft dann zu, wenn es sich um besonders herausragende und für das Vorkommen wichtige limitierende Nahrungsräume handelt. Das Gebäude und die untersuchten Bäume besitzen kein Potenzial für größere Fledermaussommerquartiere oder Fledermauswinterquartiere. Es gehen keine wichtigen limitierenden Nahrungsräume für Fledermäuse durch das Vorhaben verloren. Somit ist von einem Verlust von Fledermausquartieren im Sinne des § 44 BNatSchG und somit von Fortpflanzungs- und Ruhestätte von Fledermäusen durch das Vorhaben nicht auszugehen.

Fortpflanzungsstätten sind die Nester der Vögel inklusive eventueller dauerhafter Bauten. Außerdem ist die Gesamtheit der geeigneten Strukturen des Brutreviers, in dem ein Brutpaar regelmäßig seinen Brutplatz sucht, als relevante Lebensstätte (Fortpflanzungs- und Ruhestätte) anzusehen. Soweit diese Strukturen ihre Funktionen für das Brutgeschäft trotz einer teilweisen Inanspruchnahme weiter erfüllen, liegt keine nach § 44 relevante Beschädigung vor. Vogelfortpflanzungs- und Ruhestätten sind also dann betroffen, wenn ein ganzes Brutrevier, indem sich regelmäßig genutzte Brutplätze befinden, beseitigt wird. Das ist z.B. dann der Fall, wenn die Fläche eines beseitigten Gehölzes ungefähr der halben Größe eines Vogelreviers entspricht.

Zu betrachten ist also, ob Brutreviere von europäischen Vogelarten beseitigt werden. Es konnten während der Untersuchung keine Hinweise für einen aktuellen oder zurückliegenden Besatz des Gebäudes durch Vögel festgestellt werden. Die Bäume besitzen kein Potenzial für höhlen- bzw. nischenbrütende Vogelarten. Durch das Vorhaben ist somit nicht von einem Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten im Sinne des § 44 BNatSchG auszugehen. Ausgleichsmaßnahmen werden somit nicht erforderlich. Es gehen keine wichtigen limitierenden Nahrungsräume für Vögel verloren.

3.1 Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG

Die zutreffenden Sachverhalte werden dem Wortlaut des § 44 (1) BNatSchG stichwortartig gegenübergestellt.

Nach § 44 Abs. 1 BNatSchG ist es verboten (Zugriffsverbote)

1. wild lebenden Tieren 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,

- a. Dieses Verbot tritt bei Nichtbesatz des Gebäudes und Bäume/Sträucher durch Fledermäuse und Vögel zur Fledermauswinterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) nicht ein. Sollte der Abriss/Fällung innerhalb der Fledermaussommerquartierzeit (01.03. bis 30.11.) erfolgen, müsste vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf Fledermaus- und Vogelbesatz mit negativem Befund erfolgen, um Tötungen oder Verletzungen zu verhindern.

2. 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,

- b. Dieses Verbot wird nicht verletzt.

3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,

- c. Es gehen keine Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Fledermäusen oder Vögeln im Sinne des §44 BNatSchG durch das Vorhaben verloren. Dieses Verbot wird somit nicht verletzt.

4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören.

- d. hier nicht betrachtet.

Somit stehen dem geplanten Vorhaben (Abriss eines Gebäudes sowie Fällung/Rodung von Bäumen und Sträuchern) hinsichtlich der Artenschutz – Verbote des § 44 BNatSchG in Bezug auf oben genannte Arten keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen, wenn das Vorhaben innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit (somit vom 01.12. bis 28.02.) erfolgt. Außerhalb dieses Zeitraumes könnte nach einer Vogel- und Fledermausbesatzkontrolle, die einen aktuellen Besatz durch diese Arten ausschließen kann, das Vorhaben aus gutachterlicher Sicht ebenfalls durchgeführt werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist somit aus gutachterlicher Sicht derzeit nicht notwendig.

Dipl. Biol. Björn Leupolt

4. Anhang



Photos 1 und 2: Dachblende mit Potenzial für Fledermaustagesquartiere; Dachüberstand mit Potenzial für Mehlschwalbennester

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	MITTEILUNGSVORLAGE

Geschäftszeichen 2-61/Ku	Datum 19.05.2020	MV/2020/042
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Kenntnisnahme	09.06.2020

Sachstand 2. S-Bahnhaltepunkt

Inhalt der Mitteilung:

In der interfraktionellen Sitzung am 17.12.2019 wurde durch die Verwaltung ein Sachstand zum 2. S-Bahnhaltepunktes „Wedel - Ost“ mitgeteilt. Mit dem Vorschlag, dass die Verwaltung Kontakt zum Büro INTRAPLAN aufnimmt, um eine Kostenschätzung für eine Aktualisierung der standardisierten Bewertung des 2. Haltepunktes abzufragen. Die Aktualisierung sollte mit geringem Aufwand erfolgen. Das Büro INTRAPLAN veranschlagt dafür ca. 16.000 € netto (ca. 19.000 € brutto).

Eine Nachfrage beim Nah.SH, ob eine Chance auf Kostenbeteiligung besteht, wurde verneint, da das Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetz (GVFG) novelliert wird und damit auch das gesamte Berechnungsverfahren überarbeitet wird. Auch INTRAPLAN würde die Novellierung abwarten. Nach Aussage von INTRAPLAN werden auch andere Projekte, die im Moment keine guten Chancen auf Umsetzung haben zurück gestellt.

Mit der Novelle des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes möchte man schnell und unbürokratisch dringende Investitionen in den Neu- und Ausbau des Nahverkehrs ermöglichen. Um dringende Investitionen anzukurbeln, hat die Bundesregierung nun ein Milliardenpaket beschlossen - ein wichtiger Beitrag zu mehr Klimaschutz, Luftreinhaltung und Lebensqualität in den Städten.

Die Bundesfinanzhilfen des Gemeindeverkehrsfinanzierungsgesetzes (GVFG) werden wie folgt aufgestockt: von derzeit 332 Millionen Euro auf etwa 665 Millionen Euro im Jahr 2020 und auf eine Milliarde Euro ab 2020. Eine weitere Erhöhung ist 2025 auf dann zwei Milliarden Euro vorgesehen. Ab 2026 steigt dieser Betrag erneut um 1,8 Prozent jährlich.

Die Novelle beinhaltet außerdem Erleichterungen zur Darlegung des gesamtwirtschaftlichen Nutzens.

Das Gesetz wurde am 06.03.2020 durch den Bundestag beschlossen, es tritt rückwirkend zum 1. Januar 2020 in Kraft.

Die Verwaltung empfiehlt die Überarbeitung des Berechnungsverfahrens abzuwarten und dann wieder tätig zu werden.

Außerdem empfiehlt die Verwaltung, den zweigleisigen Ausbau zwischen Blankenese und Wedel wieder mehr in den Fokus zu rücken, so dass ein verlässlicher, durchgängiger 10 Minuten- Takt angestrebt werden kann. Die Verwaltung wird diesbezüglich, wenn sich die derzeitige Lage in Bezug auf „Corona“ etwas entspannt hat, an die Stadt Hamburg herantreten.

Fachdienstleitung	Leitung mitwirkender Fachbereiche	Fachbereichsleitung	Bürgermeister
Frau Hoppe Tel.346		Frau Sinz Tel.330	Niels Schmidt

Anlage/n
Keine

<u>öffentlich</u>	MITTEILUNGSVORLAGE
Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	

Geschäftszeichen 2-61/Ho	Datum 20.05.2020	MV/2020/046
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Kenntnisnahme	09.06.2020

Sachstand Theaterplatz
Zusammenfassung des Verfahrens "Theaterplatz Wedel - Entwicklung eines städtebaulichen Grobkonzeptes"

Fachdienstleitung	Leitung mitwirkender Fachbereiche	Fachbereichsleitung	Bürgermeister
i.V. Frau Hoppe -346		Frau Sinz -330	Niels Schmidt

Inhalt der Mitteilung:

Für die städtischen Grundstücke im Bereich der Theaterstraße gab es in der Vergangenheit eine Vielzahl von unterschiedlichen Anfragen zu einer möglichen Bebauung.

Um im Sinne städtischer Belange die Flächen zu entwickeln, schlug die Verwaltung Anfang 2018 der Politik vor, offensiv mit dieser Situation umzugehen und ein Büro zu beauftragen, welches Planungen zu diesen Flächen erarbeiten soll. Dies mit dem Ziel

- die Entwicklung eines städtebaulichen Grobkonzeptes
- mit Beteiligung der Bürger sowie
- daraus resultierende Vorgaben für einen Investorenwettbewerb.

Das im Frühjahr 2018 beauftragte Büro führte im August 2019 die 1. Lenkungsrunde durch. Dieses Gremium, bestehend aus Politik und Verwaltung, definierte die grundsätzlichen Ziele für die zukünftige Entwicklung der Flächen.

Im Januar 2019 folgte ein Workshop mit Bürgerinnen und Bürgern, die 2. Lenkungsrunde Ende Mai 2019.

Die Ergebnisse des Workshops wurden in der 2. Lenkungsrunde bewertet und zwei Vorzugsvarianten durch die politischen Vertreter ausgewählt.

Im Planungsausschuss am 13.08.2019 wurden die weiteren Verfahrensschritte vorgestellt:

- Klärung der Grundstücksangelegenheiten, -politische Befassung (hier wurden Zwischenstände mitgeteilt) sowie -Vorbereitung der Investorenausschreibung.

Zurzeit werden weitere Gespräche mit Eigentümern und Nachbarn geführt.

Mit dieser Mitteilungsvorlage werden die Ergebnisse des Workshops und der 2. Lenkungsrunde vorgestellt.

Anlage/n

- 1 Ergebnisse des Workshops Theaterplatz
- 2 Variante 2a und Variante 3
- 3 Theaterplatz Übersicht

Ergebnisse des Workshops Theaterplatz vom 26.01.2019

Themenbereiche	Zusammenfassung Ergebnis Workshop (WS) und Verwaltungsempfehlung (Vw)	
Theater/ Theatervorplatz	WS:	Das alte Theatergebäude soll erhalten und saniert werden, der Vorplatz als grüner Ort der Begegnung gestaltet werden. Dies favorisierte der überwiegende Teil der Gruppen, zwei Gruppen favorisierten den Theaterbetrieb in einem Neubau.
	Vw:	Das alte Theatergebäude prägt den Ort und soll erhalten und behutsam saniert werden. Der Vorplatz sollte so gestaltet werden, dass die Wahrnehmbarkeit dieses Gebäudes erhöht und die Aufenthaltsqualität auch durch Gastronomie verbessert wird. Hierbei können vorerst nur die städtischen Grundstücke überplant werden, da nach den Gesprächen mit den anliegenden Grundstückseigentümern kurz- und mittelfristig keine Erweiterung der Fläche möglich ist.
Nutzungen	WS:	Parkhaus, Büronutzungen und Dienstleistungen werden von allen Gruppen in unterschiedlicher Ausprägung favorisiert. Überwiegend wird auch Wohnnutzung befürwortet. Zudem sind eine Kita und Senioreneinrichtungen, Kino und Veranstaltungsräume vorstellbar, ebenso wie eine Verlegung von städtischen Einrichtungen (Stadtbücherei, VHS). Mehrheitlich wird die vornehmliche Nutzung durch die Medac befürwortet.
	Vw:	Wie im Workshop herausgearbeitet sind Parkhaus, Büronutzungen und Dienstleistungen prioritär anzusiedeln. Die Firma Medac ist einzubinden. Eine Wohnnutzung ist möglich, sollte aber untergeordnet sein. Ein auf die Wedeler Bevölkerung zugeschnittenes Kino ist wünschenswert. Eine Kita ist schwierig, weil genehmigungsrelevante Kriterien wie Frei- und Spielfläche nicht erfüllbar sind; kommunale Einrichtungen, Veranstaltungsräume und die Auslagerung von städtischen Einrichtungen sind auf Grund des begrenzten Flächenangebots schwierig, kann aber abgefragt werden.
GRZ und GFZ/ Geschossigkeit	WS:	Anhängig von den Nutzungsideen sind die Baustrukturen unterschiedlich dargestellt, sowohl in der Anzahl der Gebäude als auch in der Geschossigkeit.
	Vw:	Auf Grund der zentralen Lage direkt an der S-Bahn ist die Ausweisung als urbanes Gebiet (max. 0,8 GRZ und max. 3,0 GFZ) sinnvoll. Die Höhenentwicklung des Gebäudes orientiert sich an der umliegenden Bebauung, d.h. sie sollte sechs Geschosse nicht überschreiten.
Freifläche	WS:	Alle Beteiligten des Workshops wünschen sich ein grünes Erscheinungsbild des Platzes und gerne eine Aufwertung des Theatervorplatzes mit Aufenthaltsmöglichkeit.
	Vw:	Da augenblicklich keine Erweiterungsmöglichkeit der überplanbaren Fläche besteht, ist die Umsetzung eines Freiraumkonzeptes vor dem Theater nicht absehbar. Eine Dach- und Wandflächen der neu entstehenden Gebäude ist wünschenswert.
Parkraum	WS:	Gewünscht wurden zwischen 100 und 300 Parkplätze, fast alle Gruppen wünschen sich auch Stellplätze für Fahrräder oder ein Fahrradparkhaus für Bike & Ride.
	Vw:	30 Stellplätze bleiben im öffentlichen Raum erhalten. Vertraglich an das Ärztehaus gebunden sind 80 Stellplätze, die im Neubau herzustellen sind. Darüber hinaus muss eine der zukünftigen Nutzung entsprechende angemessene Anzahl von Stellplätzen nachgewiesen werden. Eine ausreichende Anzahl von Fahrradstellplätzen ist zu berücksichtigen, möglichst über den Bedarf für die künftige Nutzung hinaus.

Themenbereiche	Zusammenfassung Ergebnis Workshop (WS) und Verwaltungsempfehlung (Vw)	
Zugang Bahnhof	WS:	Die meisten Gruppen wünschen sich einen Zugang zum S-Bahnhof oder zum Bahnsteig.
	Vw:	Die Gespräche mit den entsprechenden Grundstückseigentümern haben ergeben, dass kurz- und mittelfristig keine Verfügbarkeit der entsprechenden Flächen für einen Durchgang zum S-Bahnhof besteht. Insofern kann diese Planung vorerst nicht weiter verfolgt werden. Ein Treppenübergang auf den Bahnsteig wird die DB voraussichtlich aus Sicherheitsgründen nicht genehmigen. Der derzeit im B-Plan vorgesehene Treppenübergang wird jedoch vorsorglich beibehalten.
Barrierefreiheit	WS:	Die barrierefreie Nutzung aller Konzepte wurde von mehreren Gruppen als Kriterium benannt.
	Vw:	Barrierefreiheit ist bei einem Neubau heutzutage selbstverständlich und wird in der Ausschreibung berücksichtigt.
Erschließung	WS:	Es wurden von einigen Gruppen Vorschläge für die mögliche Erschließung gemacht. Meistens wurde die ausschließliche Zufahrt für PKWs über die Theaterstraße gewünscht, eine Gruppe hat durch eine Verlagerung des S-Bahnhofes nach Norden auch eine Erschließung über den ZOB geplant, während eine andere Gruppe die Theaterstraße zukünftig als Shared Space sieht.
	Vw:	Mit Vorliegen des Nutzungskonzeptes ist auch ein Verkehrskonzept für die Erschließung des gesamten Areals zu erstellen.
Umwelt	WS:	Es gibt Vorschläge zum Einsatz von Solaranlagen, Blockheizkraftwerken, bevorzugtem Parken von Car-Sharing-PKWs, Entwässerung, Erhalt von Bäumen, Begrünung und Lärmschutz.
	Vw:	Die Berücksichtigung von Umweltaspekten wird Bestandteil der Ausschreibung.

Weiterverfolgt wird:

Variante 2a



- BGF gesamt 7.470 m²
- Nutzungen: Parken: 3.600 m²; Gewerbe: 2.070 m²; Wohnen: 1.800 m²
- Anzahl Geschosse: I bis IV
- Anzahl Stellplätze: 170 Stellplätze (140 Stellplätze im Parkhaus, Erhalt 30 ebenerdige Stellplätze im Bestand)
- Einbeziehung privater Grundstücke: ja (ca. 650 m² Grundstücksfläche)

Variante 3



- BGF gesamt 7.890 m²
- Nutzungen: Parken: 2.000 m²; Gewerbe: 2.400 m²; Wohnen: 3.490 m²
- Anzahl Geschosse: I bis IV
- Anzahl Stellplätze: 140 Stellplätze (ca. 85 ebenerdige Stellplätze im UG am Theaterplatz, Erhalt 30 ebenerdige Stellplätze im Bestand, ggf. + 25 Stellplätze für Wohnnutzung)
- Einbeziehung privater Grundstücke: ja (ca. 650 m² Grundstücksfläche)

Katalogisierung der Gruppen-Ergebnisse aus dem Workshop

Gruppe	Büro	Dienstl.	Nutzung Kultur	städt./soziale Einricht.	Wohnen
A	nur Medac	Café	Veranstaltungen für alle	soziales "Zentrum mit Herz"	Ja
B	Nein	Nein	Kino, Freilichtbühne	soziale Einrichtungen	Nein
C	Nein	Nein	Kino	Stabü, VHS	Ja, "Preis-Mix"
D	Ja, z.B. Medac	k.A.	Mehrzwecknutzung	Stadtteilzentrum	Ja, + betr. Wohnen
E	k.A.	Gastronomie, Café	Mehrzwecknutzung (Kino)	Kita, Tagespflege	Ja
F	Ja	Läden, Café	Kino	Kita	Ja
G	k.A.	k.A.	Sommertheater	Begegnungshaus	k.A.
H	Ja	nur Theatergastro.	keine Begegnungsstätte	Ja	Ja

Gruppe	Theater	Freifläche	Parkraum	Gebäude/Geschossigkeit
A	Erhalten und Aufwerten	Viel Grünfläche	max. 100 Parkplätze	2 Gebäude 3-geschossig
B	Erhalten und Aufwerten	Parkhaus begrünen	150 Parkplätze	2 Gebäude 3-geschossig
C	Im Neubau	nur Parkplatzfläche	165 Parkplätze	mehrere Gebäude
D	Im Neubau	nur Parkplatzfläche	Ja, nur Mindest.	2-3 Gebäude, 4-5-geschossig
E	Erhalten und Aufwerten	grüne Oase	150 Parkplätze	1 Gebäude 3-geschossig
F	Erhalten oder Neubau	Viel Grünfläche	300 Parkplätze	2 Gebäude 1-3-geschossig
G	Erhalten und Aufwerten	viel Freifläche	170 Parkplätze	2-3 Gebäude
H	Erhalten	begrünte Wände	mind. 225 Parkplätze	1 Gebäude mind. 4-geschossig

<u>öffentlich</u>	BESCHLUSSVORLAGE
Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	

Geschäftszeichen 2-61/Ho	Datum 18.05.2020	BV/2020/028
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	09.06.2020

Einvernehmen der Gemeinde nach dem BauGB
hier: Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage

Beschlussvorschlag:

Das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 30,31 und 36 Abs. 1 BauGB für das Bauvorhaben „Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage“ in der Pinneberger Straße 88-90 wird erteilt.

Fachdienstleitung	Leitung mitwirkender Fachbereiche	Fachbereichsleitung	Bürgermeister
i.V. Hoppe		Sinz	Niels Schmidt

Darstellung des Sachverhaltes

Bauvorhaben			
Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage			
Baugrundstück			
Pinneberger Straße 88-90, 22880 Wedel			
Eingangsdatum der Bauvoranfrage		Geschossigkeit des Bauvorhabens	
16.04.2020		III+ Staffel bzw. II + Staffel	
Gebäudehöhe	Dachform	GRZ	GFZ
max. 13.05ü.G.	Leicht geneigtes Flachdach	0,4	1,09

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Das Baugrundstück liegt

- ☐ in einem Gebiet, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nicht besteht,
☐ im Außenbereich
☒ im Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 57, weicht jedoch von dessen Festsetzungen ab.

Für die Umsetzung des Bauvorhabens sind Befreiungen bezgl.

- 1) Überschreitung der nord-östlichen Baugrenze um 11 m,
- 2) dies bedingt die Überbauung der ausgewiesenen Garagenanlage (wird durch eine Tiefgarage ausgeglichen) als auch
- 3) für das geplante Gebäudeteil Haus A ist die Ausführung mit III anstelle II-Vollgeschossen notwendig.

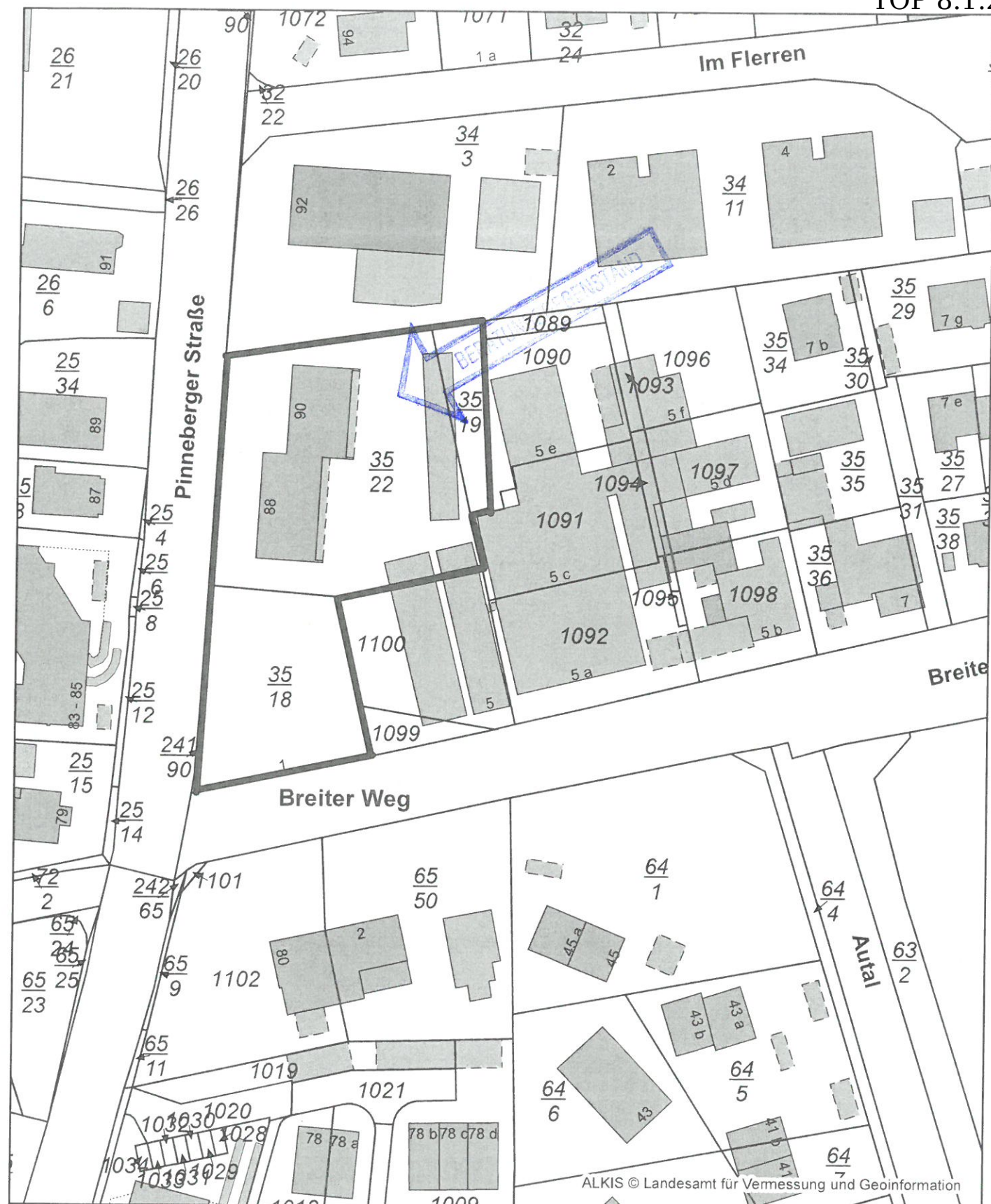
Die geplante Neubebauung des Grundstücks bezieht Teile des städtischen Flurstücks 35/18 mit ein. Die Liegenschaft begleitet das Verfahren positiv.

Mit der geplanten Gebäudestellung und Ausformung wird der öffentliche Raum gefasst und betont die Ecksituation.

Die zukünftige Straßenplanung „S-Kurve“ ist im Bebauungsplan festgesetzt. Die Neubebauung tangiert diese Straßenplanung nicht.

Anlage/n

- 1 Beratungsgegenstand Pinneberger Straße 88-90
- 2 Bauvorhaben Pinneberger Straße 88-90



Datenauszug

Erstellt für Maßstab 1:1.000

0 40 m

Ersteller Frau Kurzhals

Erstellungsdatum 27.04.2020

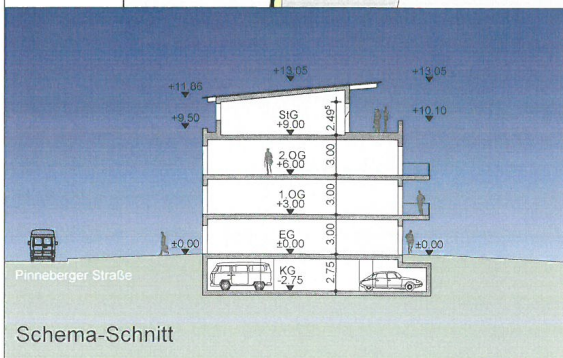
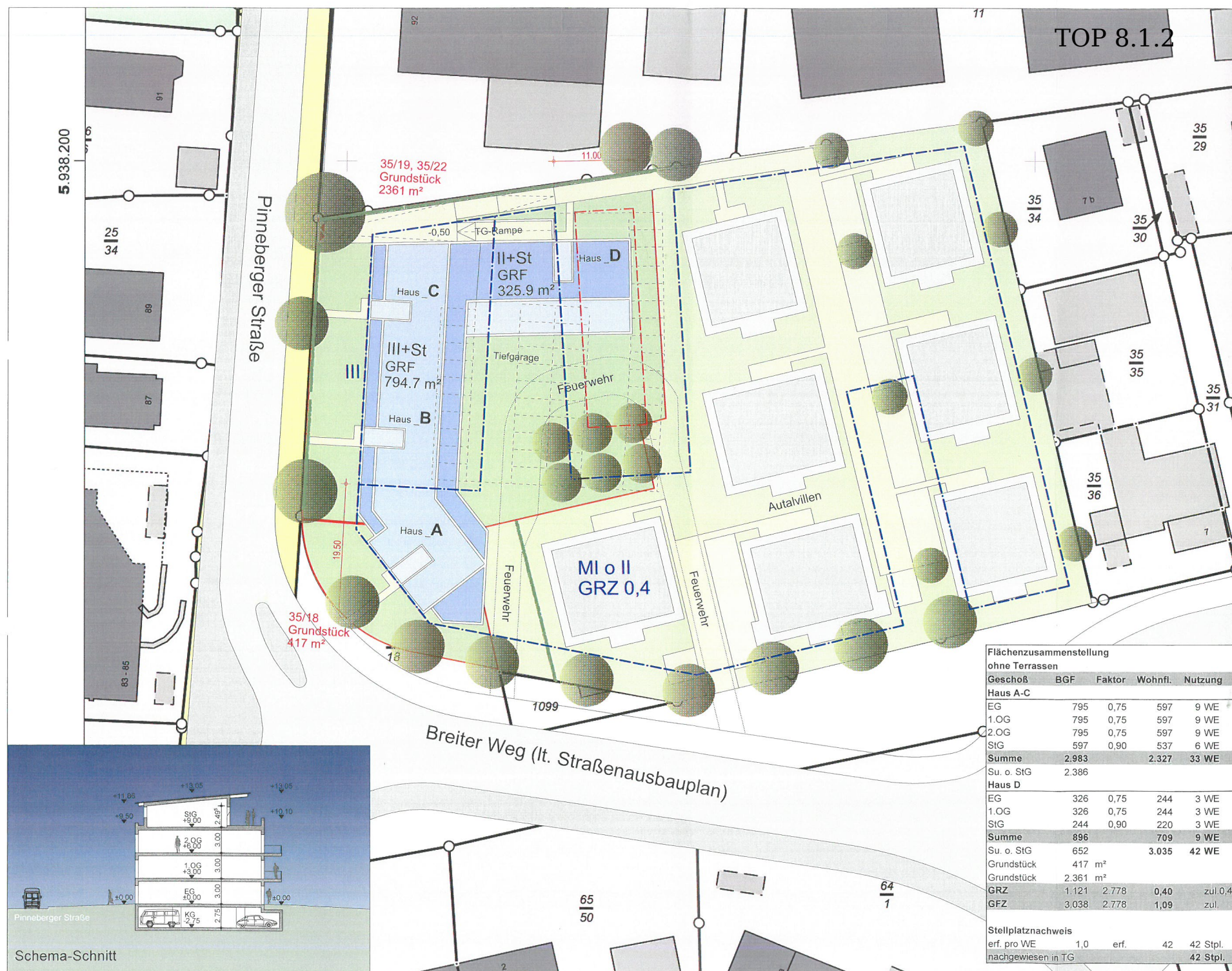
Stadt Wedel

Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

nicht amtlicher Kartenauszug



Wedel
Stadt mit frischem Wind



<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	BESCHLUSSVORLAGE

Geschäftszeichen 2-61/Ho	Datum 18.05.2020	BV/2020/029
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	09.06.2020

Einvernehmen der Gemeinde nach dem BauGB
hier: Neubau eines Mehrgeschosswohnungsbaus mit 8-10 WE sowie Tiefgarage

Bauvorhaben Neubau Mehrfamilienhaus mit 8 – 10 WE	
Baugrundstück Elbstraße 63, 22880 Wedel	
Eingangsdatum des Bauantrages 23.04.2020	Geschossigkeit des Bauvorhabens Zweigeschossig

Gebäudehöhe Ca.12,40 m	Dachform Sattel-/Walmdach	GRZ max. 0,4	GFZ 0,8
----------------------------------	-------------------------------------	------------------------	-------------------

Beschlussvorschlag Der Planungsausschuss beschließt, das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 30,34 und 36 Abs. 1 BauGB für das Bauvorhaben Neubau Mehrfamilienhaus mit 8 – 10 WE, Elbstraße 63 in Wedel zu erteilen.

Begründung:

Das Baugrundstück liegt

- ☐ in einem Gebiet, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nicht besteht,
☐ im Außenbereich
☒ im Bereich des einfachen B-Planes Nr. 100a, der hier ausschließlich Mindestgrundstücksgrößen regelt. Art und Maß der Nutzung ist nach § 34 BauGB (Einfügungsgebot) zu beurteilen.

Das zu bebauende Grundstück ist zurzeit mit ca. 28 Einzelgaragen bebaut, sie sind keinem Grundstück zugeordnet (keine Baulast) und werden frei vermietet.

Die beantragte Planung sieht einen zweigeschossigen Neubau mit einem geneigtem Dach und einer GRZ von 0,41 vor. Die BauNVO schreibt im Allgemeinen Wohngebiet ein Höchstmaß der GRZ von 0,4 vor. Das Vorhaben ist auf dieses Höchstmaß zu reduzieren.

Die geplante Zweigeschossigkeit mit Sattel-/Walmdach und einer GRZ von 0,4 fügt sich in die vorhandene Bebauungsstruktur ein.

Die abgängigen privaten Stellplätze können nicht im öffentlichen Straßenraum kompensiert werden. Ein Ersatz kann nur auf privaten Flächen erfolgen.

Fachdienstleitung

i.V. E. Hoppe -346

Leitung mitwirkender
Fachbereiche

Fachbereichsleitung

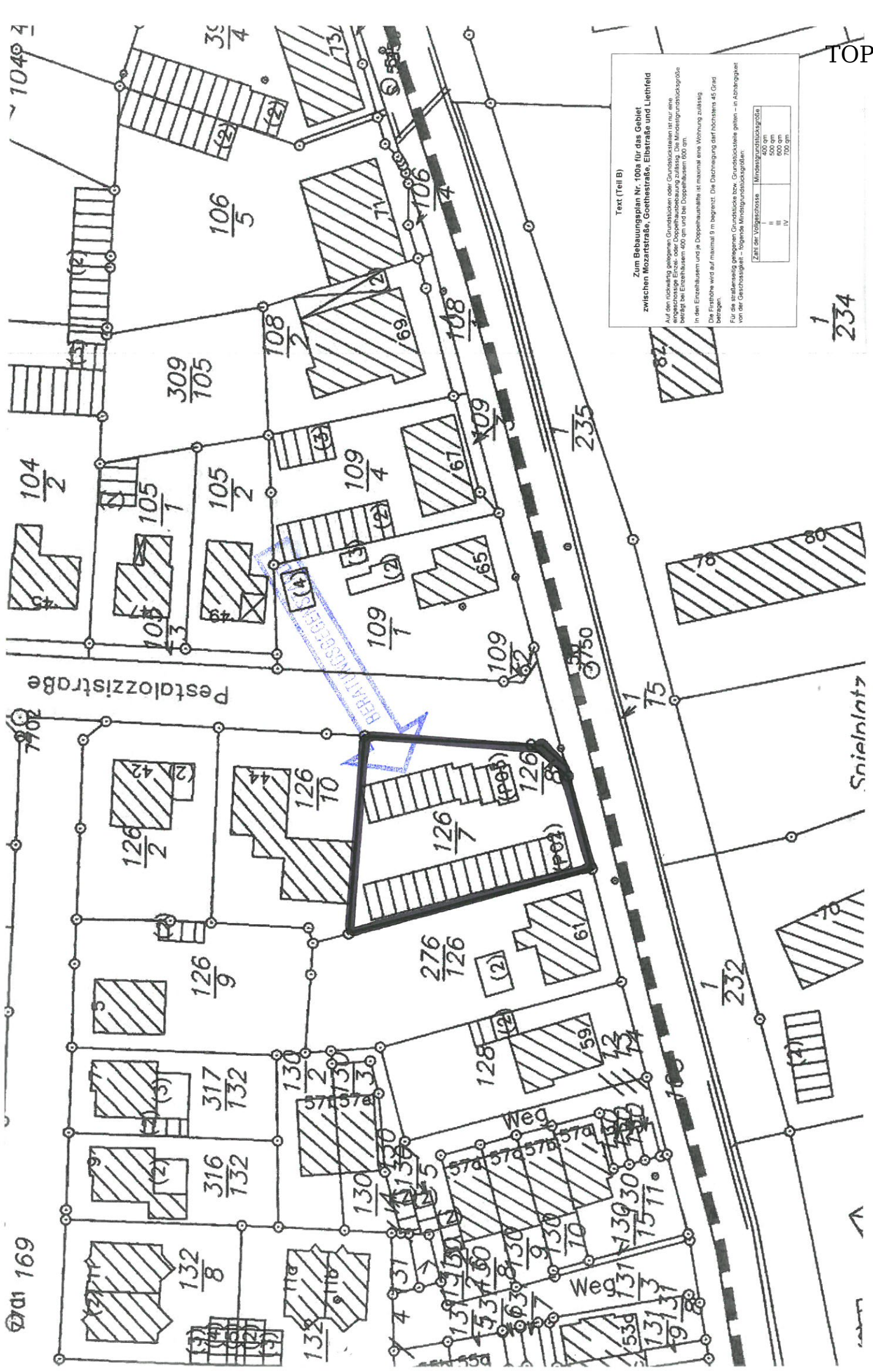
Frau Sinz -330

Bürgermeister

Niels Schmidt

Anlage/n

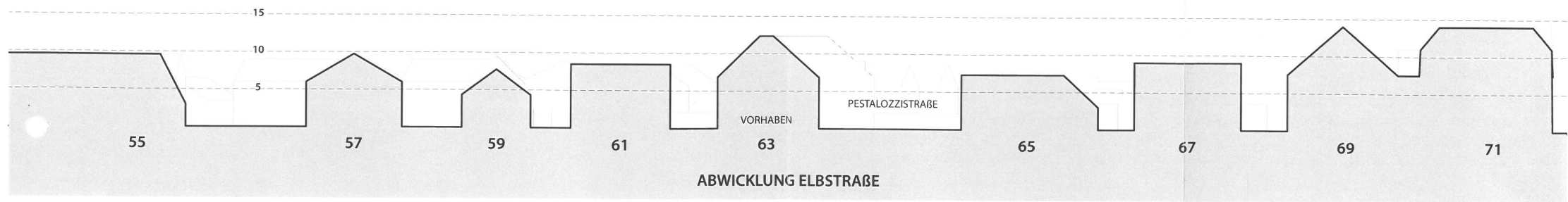
- 1 1_Beratungsgegenstand
- 2 2_Lageplan
- 3 3_Höhenabwicklung
- 4 4_Luftbild 1
- 5 5_Luftbild 2



1
234



Die versiegelte Fläche der Neubebauung überschreitet die der derzeit vorzufindenden Garagenbebauung nicht und fügt sich gut in die Bebauungsstruktur der Nachbarschaft mit teils deutlich höherer GRZ ein. Da das Grundstück zur Zeit hauptsächlich mit Garagen- und Pflasterflächen überbaut ist, wird der Neubebauung kein Pflanzenbewuchs zum Opfer fallen; vielmehr werden durch die abschließende Außengestaltung Außenräume renaturiert.







<u>öffentlich</u>	Antrag
--------------------------	---------------

Geschäftszeichen	Datum 26.05.2020	ANT/2020/001
------------------	---------------------	---------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	09.06.2020

**Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen;
hier: Tempo 30**

Anlage/n

- 1 Tempo 30 flächendeckend PlanA 6-20

ANTRAG

zur Sitzung des Planungsausschusses am 9. Juni 2020

Betreff: Tempo 30

Der Planungsausschuss möge beschließen:

In Wedel soll innerorts generell eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h eingeführt werden.

Davon sollen lediglich einzelne Straßen(abschnitte) ausgenommen werden, in denen dies ...

- 1) entweder nicht von der örtlichen Verkehrsbehörde angeordnet werden kann,
- 2) in denen eine Geschwindigkeitsreduzierung kontraproduktiv für die Attraktivität des ÖPNV ist
- 3) oder in denen eine noch geringere Höchstgeschwindigkeit geboten ist wie bspw. an den Schwellen für die Flutschutztore.

Die Verwaltung wird gebeten, dem Ausschuss spätestens im September 2020 eine Liste dieser Ausnahmen, ggf. auch von Empfehlungen, wo sie die Ausweisung von Tempo-30-Zonen für sinnvoll hält, zur Beschlussfassung vorzulegen.

Auf dieser Basis empfiehlt der Ausschuss dem Rat anschließend eine Neudefinition des Wedeler Vorbehaltsstraßennetzes.

Zur Begründung:

Die Geschwindigkeitsreduzierung dient der Sicherheit aller Verkehrsteilnehmer und ist ein anerkannter Beitrag zu Energieeinsparung, Verringerung von Schadstoffemissionen und somit auch zum Klimaschutz.

Außerdem bereinigt eine solche Maßnahme den derzeitigen „Flickenteppich“ mit zahlreichen Straßenabschnitten, bei denen sich auf wenigen 100 Metern wiederholt Tempo 30 und Tempo 50 abwechseln, und der sich mit Ausnahme der B 431 (Wedeler Landstraße) auch auf den östlich anschließenden Straßenzügen Hamburgs fortsetzt.

Weitere Argumente folgen mündlich.

<u>öffentlich</u>	Antrag
--------------------------	---------------

Geschäftszeichen	Datum 26.05.2020	ANT/2020/004
------------------	---------------------	---------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	09.06.2020

**Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen;
hier: Wedeler Anträge zum regionalen Nahverkehrsplan 2020-2024 des
Kreises Pinneberg**

Anlage/n

- 1 RNVP-Antrag Busverbesserungen 6-20



ANT/2020/004

Betreff: Ausbau bzw. Verbesserung des ÖPNV in Wedel

Wir beantragen, der Planungsausschuss möge dem Rat empfehlen:

Der Rat beschließt, die Stadtverwaltung Wedel damit zu beauftragen, folgende Anträge zum regionalen Nahverkehrsplan (RNVP) 2020-2024 bei der Stabsstelle ÖPNV / Kreis Pinneberg zum Ausbau bzw. zur Verbesserung des ÖPNV in Wedel zu stellen:

Buslinie 289 (Moorweggebiet)	<u>Montag bis Freitag:</u> • 06.00 Uhr bis 21.00 Uhr: durchgängig 10-Minuten-Takt • 21.00 Uhr bis 01.00 Uhr (Nacht von Freitag auf Samstag: bis 03.00 Uhr) mindestens 20-Minuten-Takt <u>Samstag/Sonntag/Feiertag:</u> 06.00 Uhr bis 03.00 Uhr ab S-Wedel: durchgängig 20-Minuten-Takt.
Buslinie 189 (S Blankenese ←→ S Wedel)	<u>Montag bis Freitag:</u> • bis 00.00 Uhr: durchgängig 10-Minuten-Takt • 00.00 Uhr bis 02.00 Uhr (Nacht von Freitag auf Samstag: bis 03.00 Uhr): mindestens 20-Minuten-Takt <u>Samstag/Sonntag/Feiertag:</u> 23:00 Uhr bis 03:00 Uhr ab S-Blankenese: durchgängig 20-Minuten-Takt. Kein "Ende der Fahrt" am Tinsdaler Weg zu bestimmten Uhrzeiten in den Abendstunden.
Einführung einer Ringbuslinie zu den Hotspots in Wedel	Lückenschluss im Wedeler ÖPNV-Netz: Die Ringbuslinie steuert die Hotspots in Wedel an und fährt in beide Richtungen. Als Anregung könnte u.a. die Linie 388 in Rissen dienen. <u>Mögliche Haltestellen:</u> Roland (Altstadt) - Rist-Gymnasium (Steinberg) - Steinberghalle (Steinberg) - Pinneberger Straße (Marienhof Edeka/Aldi) - Seniorenanlage Heinrich-Gau-Heim/ Theaterschiff Batavia (Austraße) - Badebucht (Schulauer Straße) - Sport- und Freizeitpark/Wedeler TSV (Schulauer Straße) - Strandbaddamm - Strandweg (Fähranleger) – Ernst-Barlach-Schule – Fachhochschule – Baumarkt Lüchau – Famila – Businesspark – S-Bahnhof/ZOB Wedel Umsteigepunkte zu anderen Buslinien (189, 289, u.a.) werden eingeplant. Eine Erweiterung für das geplante Baugebiet Wedel-Nord ist zu berücksichtigen.
Expressbuslinien vom S-Wedel nach Pinneberg und Elmshorn	<u>Montag bis Freitag:</u> 30-Minuten-Takt bis 00.00 Uhr mit schnellstmöglicher Fahrzeit. Expressbuslinie nach Pinneberg mit Haltestelle am Fahrenkamp (Wedel).

Begründung:

Der ÖPNV als umweltfreundliche Mobilitätsform ist für die Menschen, den Klimaschutz und die Verkehrswende im Kreis Pinneberg von zentraler Bedeutung. Der 5. Regionale Nahverkehrsplan Kreis Pinneberg 2020-2024 (RNVP) spielt dabei eine wichtige Rolle, denn er bildet den Rahmen für die Entwicklung des ÖPNV in diesem Zeitraum.

Zur Einleitung einer Mobilitätswende in Wedel muss aus Sicht der Grünen Fraktion jetzt schnell gehandelt werden. Anträge für den Ausbau des ÖPNV in Wedel sollten Eingang in den Nahverkehrsplan Kreis Pinneberg 2020-2024 finden, bevor dieser in den nächsten Monaten vom Kreistag beschlossen wird. So sichern wir uns für Wedel die Chance, im RNVP in den nächsten fünf Jahren Berücksichtigung zu finden.

Nur durch ein attraktives Angebot wird es aus Sicht der Grünen Fraktion gelingen, die Menschen aus den Autos in den ÖPNV zu bringen. Zu einem attraktiven ÖPNV-Angebot zählen aus unserer Sicht nicht nur eine kürzere Taktung, sondern auch die Knüpfung von neuen ÖPNV-Verbindungen zu den Hotspots in Wedel, die bislang gar nicht oder nur sehr selten von einem Bus angefahren werden.

Im Folgenden führen wir kurze Begründungen für die einzelnen Antragspunkte auf:

Buslinie 289 (Moorweggebiet):

Das ÖPNV-Angebot im Moorweggebiet Wedel muss dringend durch eine schnellere Taktung sowie eine Ausweitung der Fahrzeiten u.a. für Arbeitnehmer*innen, Schüler*innen und auch Rentner*innen attraktiver gemacht werden. Derzeit fährt kein Nachtbus ins Moorweggebiet! Dadurch existiert ab 23.50 Uhr von der S-Bahn Wedel überhaupt keine Busverbindung mehr in diesen Teil der Stadt. Insbesondere Jugendliche, die am Wochenende mit der S-Bahn nach Hamburg gefahren sind, wie auch alle sonstigen Kulturliebenden haben ab 23.50 Uhr keinen ÖPNV-Anschluss mehr ins Moorweggebiet.

Einführung einer Ringbuslinie zu den Hotspots in Wedel:

Es fehlen trotz Nachfrage ÖPNV-Verbindungen zu wichtigen Anlaufpunkten in Wedel wie etwa zu Schulen, Sportvereinen, Unternehmen (u.a. Trioptics), Geschäften (u.a. familia).

Die Buslinie 594 (Strandbaddamm Wedel - S Wedel - Norderstedt Mitte), die u.a. die Sportanlagen sowie die Badebucht bedienen könnte, fährt nur alle 60 Minuten und dies auch nur in der Zeit von 06.37 Uhr bis 08.37 Uhr und von 16.38 Uhr bis 18.38 Uhr - also nur 6x am Tag. Am Wochenende nur 1x um 19.37 Uhr.

Als Anregung dienen die Linie 388 („Dorfkutsche“) in Rissen sowie der Vorschlag des Johann-Rist-Gymnasiums (Busroute X). Insbesondere das Ring- bzw. 8-Modell der Linie 388 in Rissen hat bei den Anwohnern und ÖPNV-Nutzern großen Anklang gefunden. Als Mittelpunkt der „8“ dient der S-Bahnhof. Ein solches Modell ist auch für Wedel gut denkbar und könnte diverse Umsteigepunkte mit bereits bestehenden Linien aufweisen. So könnte innerhalb Wedels eine schnelle autofreie Mobilität ermöglicht werden.

Expressbuslinien vom S-Wedel nach Pinneberg und Elmshorn:

Nicht nur Berufstätige, auch Schülerinnen und Schüler benötigen eine schnellere Busverbindung zu Berufsschulen in Elmshorn und Pinneberg.

Aktuelle Taktung der Buslinien 189 und 289 (Stand 09.04.2020)

Linie 189 ab S-Wedel

Montag bis Freitag	
0:04 bis 5:03	Fahrpause
5:03 bis 5:43	20-Minuten-Takt
5:43 bis 19:43	10-Minuten-Takt
19:43 bis 21:23	20-Minuten-Takt
20:23 bis 0:04	40-Minuten-Takt
Samstag	
0:04 bis 5:03	stündlich
5:03 bis 6:23	40-Minuten-Takt
6:23 bis 9:02	20-Minuten-Takt
9:02 bis 16:43	10-Minuten-Takt
16:43 bis 20:43	20-Minuten-Takt
20:43 bis 0:04	40-Minuten-Takt
Sonntag/Feiertag	
0:04 bis 7:03	stündlich
7:03 bis 9:03	40-Minuten-Takt
9:03 bis 20:43	20-Minuten-Takt
20:43 bis 0:04	40-Minuten-Takt

Linie 289 ab S-Wedel

Montag bis Freitag	
0:24 bis 1:04	40-Minuten-Takt
1:04 bis 5:04	Fahrpause
5:04 bis 20:24	20-Minuten-Takt
20:24 bis 23:44	40-Minuten-Takt
Samstag	
0:24 bis 01:04	40-Minuten-Takt
1:04 bis 6:04	Fahrpause
6:04 bis 8:43	40-Minuten-Takt
8:43 bis 15:42	20-Minuten-Takt
15:42 bis 23:44	40-Minuten-Takt
Sonntag/Feiertag	
0:24 bis 1:04	40-Minuten-Takt
9:04	eine Fahrt, dann Pause bis 11:04
11:04 bis 23:44	40-Minuten-Takt

<u>öffentlich</u>	Antrag
--------------------------	---------------

Geschäftszeichen	Datum 26.05.2020	ANT/2020/005
------------------	---------------------	---------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	09.06.2020

**Antrag der Fraktion Bündnis 90 / Die Grünen;
hier: Festsetzung ökologischer Kriterien in Bebauungsplänen**

Anlage/n

- 1 Hecken in B-Plänen PlanA-Antrag 6-20



Antrag von Bündnis 90/Die Grünen zum Planungsausschuss am 09.06.2020

Die Stadt Wedel führt allgemeingültige Regeln für umweltfreundliche Heckenbepflanzungen und Nistkästen gebäudebewohnender Vögel nach ökologischen Kriterien im Stadtgebiet ein.

Der Planungsausschuss empfiehlt dem Rat, zu beschließen:

Die folgenden Festsetzungen sollen Bestandteil zukünftiger Bebauungspläne sein und von der Verwaltung generell allen Bauantragstellern nahegelegt werden:

- **Als Umzäunung von Grundstücken gegen öffentliche Verkehrsflächen sind Hecken oder bepflanzte Natursteinmauern in einer Höhe von 1 m bis 1,5 m vorgeschrieben.**
- **Die in der Planzeichnung festgelegten Hecken sind auf Dauer zu erhalten und bei Abgang durch gleichwertige Bäume und Hecken zu ersetzen.**
- **Es sind standortgerechte, einheimische Heckenpflanzen und Sträucher zu verwenden. Die zu pflanzenden Arten sind der Pflanzliste (Anhang 1) zu entnehmen.**
- **für jede geschaffene Wohnung ist ein ganzes Quartier für die Gebäudebewohner Mauersegler, Haussperling, Hausrotschwanz und die gebäudebewohnenden Fledermäuse zu schaffen.**

Begründung: in Deutschland gibt es einen massiven Rückgang von Insekten aller Arten, vielerorts bis zu 80 Prozent. Damit verbunden gibt es auch einen starken Rückgang von Singvögeln und der Artenvielfalt generell. Dafür gibt es eine Anzahl von Gründen: dazu zählen der übermäßige Einsatz von Pestiziden (speziell Neonicotinoide), weitere Aspekte sind die zunehmende Lichtverschmutzung sowie der massive Rückgang des Lebensraumes – insbesondere in Stadtgebieten. Zum einen verschwinden Bäume und Grünflächen generell im Stadtgebiet. Zum anderen erfreuen sich Zaungabionen (Steinzäune) als Grundstücksbegrenzung zunehmender Beliebtheit oder es werden exotische, standortfremde Garten- und schnellwachsende Heckenpflanzen wie zum Beispiel Kirschlorbeer eingesetzt – alle diese Varianten sind für einheimische Insekten nicht nutzbar, d.h. sie bieten keine Nahrung. Der vorliegende Antrag soll diesem Trend entgegenwirken und die Anpflanzung insektenfreundlicher Hecken fördern. Dies dient ebenso dem Vogelschutz, denen ansonsten wegen fehlender Nahrung und Nistmöglichkeiten die Existenzgrundlage entzogen wird

Daher sollen bei Neubauprojekten von Mehrfamilienhäusern für jede geschaffene Wohnung Nistmöglichkeiten für Gebäudebrüter und Fledermäuse geschaffen werden. Insbesondere durch die energetische Sanierung für den Klimaschutz verlieren viele Gebäudebrüter häufig unbemerkt ihre Lebensräume in den alten lückenhaften Gebäuden. Die Integration der Nistkästen ist beim Neubau problemlos und ästhetisch ohne große Kosten möglich.

Diese Maßnahmen sollen auch dazu dienen, die Widerstandskraft insbesondere der Insekten- und Vogelwelt in Zeiten des Klimawandels zu stärken.

Als Stadt im Klimanotstand ist Wedel besonders gefordert, solche Maßnahmen des aktiven Klimaschutzes zu initiieren.

Anhang 1: Pflanzliste:

Liguster	<i>Liguster vulgare</i>
Roter Hartriegel	<i>Comus sanguines</i>
Strauchhasel	<i>Corylus avelana</i>
Schwarzer Holunder	<i>Sambucus nigre</i>
Wolliger Schneeball	<i>Viburnum lantana</i>
Gemeine Heckenrose	<i>Rosa canina</i>
Weißdorn	<i>Crataegus laevigata</i>
Feuerdorn	<i>Pyracantha coccinea</i>
Falscher Jasmin	<i>Philadelphus coronarius</i>
Buchsbaum	<i>Buxus sp</i>
Deutzie	<i>Deutzie scabra</i>
Rote Heckenkirsche	<i>Lonicera xylosteum</i>
Schwarzdorn, Schlehe	<i>Prunus spinosa</i>
Traubenkirsche	<i>Prunus padus</i>
Zierjohannisbeere	<i>Ribes Sanguineu</i>
Haselnuss	<i>Corylus avelana</i>
Hainbuche	<i>Carpinus betulus</i>
Kornelkirsche	<i>Cornus mas</i>
Berberitze	<i>Berberis vulgaris</i>
Besenginster	<i>Sarothamnus scoparius</i>
Faulbaum	<i>Rhamnus frangula</i>
Himbeere	<i>Rubus idaeus</i>
Traubenholunder	<i>Sambucus racemosa</i>
Kreuzdorn	<i>Rhamnus catharticus</i>
Pfaffenhütchen	<i>Euonymus europaeus</i>
Rotbuche	<i>Fagus sylvatica</i>
Sanddorn	<i>Hippophaë rhamnoides</i>
Stechpalme	<i>Ilex aquifolium</i>
Vogelbeer	<i>Sorbus aucuparia</i>
Weißdorn	<i>Crataegus sp.</i>
Wildapfel	<i>Malus sylvestris</i>
Wildbirne	<i>Pyrus Pyraister</i>
Wildrosen	<i>Rosa sp</i>

<u>öffentlich</u>		Antrag
Geschäftszeichen	Datum 27.05.2020	ANT/2020/007
Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine

**Antrag der SPD-Fraktion;
hier: Planung Fuß- und Radweg**

Anlage/n

- 1 SPD Radweg

Antrag

Die Verwaltung wird aufgefordert, die Planung für den Fuß-und Radweg auf der alten Gleisanlage zwischen der B 431 und der Industriestraße zu beginnen.

Begründung: In der 10. Sitzung am 13.8.2019 ist dieser Punkt bereits angesprochen worden. Die Verwaltung war der Auffassung, erst mit der Realisierung des 2.Bahnhofs mache der Weg Sinn.

Nach dem nun beginnenden Ausbau der Kreuzung Industriestraße/B 431 bei der es keine Radwege gibt, ist es spätestens jetzt notwendig, diesen Weg zu haben. Die Schaffung des 2. Bahnhofs ist nach heutiger Sicht in weiter Ferne.

Die auf der Trasse liegenden Leitungen dürfen keinen Hinderungsgrund sein.

Manfred Eichhorn