

Auszug

aus dem Protokoll der Sitzung des Planungsausschusses vom 09.06.2020

Top 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
BV/2020/030

Der Vorsitzende begrüßt die Gäste zu diesem Tagesordnungspunkt.

Aus dem Planungsausschuss werden folgende Fragen gestellt, die von den Gästen und der Verwaltung beantwortet werden:

Frage: Auf Seite 7 der Begründung wird in der Mitte des zweiten Absatzes von „rund 30%“ im geförderten Wohnungsbau gesprochen. Es sollten 30% sein, nicht „rund“ 30%. Außerdem werden nicht deutlich, ob sich die 30% auf die Wohnungen oder die Wohnfläche beziehen.

Antwort: Die Formulierung „rund ergibt sich aus der Tatsache, dass es kaum genau 30% werden können, da sich immer Nachkommastellen ergeben, aber es werden mindestens 30% der Wohnfläche im sozial geförderten Wohnungsbau errichtet.

Frage: Warum soll es einerseits möglich sein, im zweigeschossigen Bauteil auch im Erdgeschoss Wohnungen zuzulassen, andererseits jedoch im ersten und zweiten Obergeschoss auch Büro- und Praxisnutzung zulässig sein (S. 11 der Begründung)?

Antwort: Um den Entwicklungen im urbanen Raum und seinen Wandlungen folgen zu können ist eine größere Flexibilität notwendig. Derzeit wird mit Gewerbe im Erdgeschoss zuzüglich 60 qm geplant, der Rest ist laut Planung Wohnfläche. Diese ist auch die Berechnungsgrundlage für den Anteil des sozial geförderten Wohnraumes.

Frage: Auf Seite 15 der Begründung ist zu lesen, dass 23 Bäume für das Bauvorhaben entfallen und lediglich 7 Bäume neu gepflanzt werden. Warum erfolgt hier keine weitere Ersatzbepflanzung?

Antwort: Im vorletzten Absatz der Seite wird erläutert, dass eine vollständige Ersatzbepflanzung auf dem Gelände auf Grund der örtlichen Begebenheiten und Leitungen im Untergrund schwierig ist. Es werden jedoch alle Ersatzmaßnahmen, die nach der geltenden Baumschutzsatzung der Stadt Wedel erforderlich sind, an anderer Stelle umgesetzt.

Frage: Aus den vorliegenden Unterlagen werde nicht deutlich, wie viele Fahrradabstellanlagen umliegend um das Gebäude vorgesehen werden.

Antwort: Anhand des Entwurfes der Freiraumplanung wird erläutert, dass 13 Fahrradständer in Form von Fahrradbügeln vorgesehen sind, die 26 Abstellmöglichkeiten schaffen.

Frage: Die Stadtentwässerung hat angemerkt, dass das städtische Regenwassernetz in dem Baubereich an der Belastungsgrenze sei. Wie soll hier eine Überlastung vermieden werden?

Antwort: Auf der Decke der Tiefgarage wird eine Regenwasserrückhaltung mit ca. 40 cbm gebaut, diese wird sich über den gesamten Deckenbereich erstrecken, der nicht unter dem Gebäudekörper liegt. Da eine Öffnung der Rückhaltung zwecks Verdunstung leider nicht möglich ist, wird das Wasser über eine Drosselung mit 14 Litern pro Sekunde in das städtische Netz abgegeben.

Frage: Wird es durch den Bau der Tiefgarage in einer Wanne womöglich zu einer dauerhaften Verdrängung von Grundwasser und einem damit verbundenen Anstieg in umliegenden Gebieten kommen?

Antwort: Der Bau in einer weißen Wanne ist Standard bei solchen Bauvorhaben, dadurch kommt es nicht zu einer nennenswerten Verdrängung von Grundwasser.

Frage: Werden die Anregungen aus dem Schallgutachten aufgenommen und passive Schallschutzmaßnahmen vorgesehen?

Antwort: Die Anregungen des Schallgutachtens sind im Bebauungsplan aufgenommen worden und in den textlichen Festsetzungen unter Punkt 5.1 bis 5.3 enthalten.

Frage: Wie kann sichergestellt werden, dass die Gewerbeeinheiten nicht größtenteils von Spielhallen und Wettbüros belegt werden, sondern mit Nutzungen, die die Attraktivität der Bahnhofstraße steigern?

Antwort: Die Verwaltung wird prüfen, ob dies in den textlichen Festsetzungen durch Punkt 1.0 „Art der baulichen Nutzung“ bereits überwiegend ausgeschlossen ist.

Frage: Ist bei den Tiefgaragenstellplätzen die Möglichkeit der E-Mobilität berücksichtigt?

Antwort: Die Stellplätze werden entsprechend vorbereitet.

Frage: Warum wird der sozial geförderte Wohnraum ausschließlich im zweiten Förderweg und nicht im ersten Förderweg erstellt?

Antwort: Dies war bereits bei der Präsentation im Januar vorgesehen. Es sei der Bauherrin ein Anliegen, dass auch arbeitende Menschen mit geringem Einkommen bezahlbaren Wohnraum in Wedel finden.

Die Freiraumplanung wurde von Herrn Köster, arbos Freiraumplanung, vorgestellt.

Frage: Wird auf Grund des Wegfalls von Teilen der öffentlichen Bereiche die Freiraumplanung den gesamten Kreuzungsbereich in den Blick nehmen? Dies sollte im Entwurf des Bebauungsplanes aufgenommen werden.

Antwort: Dies wäre ein separater Planungsauftrag an ein Büro. Vorab wäre hierzu ein Beschluss zu fassen, der auch die Finanzierung beinhalten müsse.

Eine solche Planung wäre im Gesamtkonzept für die Bahnhofstraße gut angesiedelt, in dem auch der Antrag zur Belebung der südlichen Bahnhofstraße aufgenommen werden soll.

Herr Burmester verliest den Beschlussvorschlag.

Beschluss:

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.

Abstimmungsergebnis:

12 Ja / 1 Nein / 0 Enthaltung