

FACHDIENST	BESCHLUSSVORLAGE
Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	

Geschäftszeichen 2-61/Ho	Datum 20.08.2019	<b>BV/2019/114</b>
-----------------------------	---------------------	--------------------

Gremium	Beratungs- folge	Termin	Beschluss	TOP
Planungsausschuss	1	10.09.2019		
Rat	2	26.09.2019		

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 "Flerrentwiete", 2. Änderung "Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel"**  
hier: Satzungsbeschluss

☒ öffentlich

☐ nichtöffentlich

☒ nicht beiratsrelevant

☐ relevant für folgenden Beirat:

**Beschlussvorschlag:**

Der Rat beschließt,

1. die während der Auslegung gem. §§ 3 (2) und 13 a BauGB von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §§ 4 (1) und (2) und 13a BauGB abgegebenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen,
2. den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 „Flerrentwiete“, 2. Änderung „Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B),
3. die Begründung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 „Flerrentwiete“, 2. Änderung „Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel“, zu billigen.

Fachdienstleiter

Leiter/in mitwirkender  
Fachbereiche

Fachbereichsleiterin

Bürgermeister

Herr Grass  
Tel.: 707-345

Tel.: 707-

Frau Sinz  
Tel.: 707-330

Niels Schmidt  
Tel. 707-200

**Begründung für Beschlussvorschlag:**

**1. Ziele**

**1.1 Strategischer Beitrag des Beschlusses**  
**(Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)**

**1.2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses**

**2. Darstellung des Sachverhaltes**

Die Bebauung auf dem 8.670 m<sup>2</sup> großen Grundstück (Gemarkung Wedel, Flur 18, Flurstück 28/23) am Marienhof mit den gegenwärtigen Mietgesamtlflächen von Aldi mit 952 m<sup>2</sup> und Edeka mit 1.270 m<sup>2</sup> Fläche ist nicht mehr zeitgemäß. Daher ist beabsichtigt den Aldi auf eine Gesamtgröße von ca. 1.730 m<sup>2</sup>, den Edekamarkt auf ca. 2.760 m<sup>2</sup> zu erweitern und zusätzlich eine Mieteinheit für die Firma Budnikowsky mit ca. 750 m<sup>2</sup> zu schaffen.

Auf dem Dach sollen mindestens 170 neue (zur Zeit 136), 2.80 m breite Stellplätze mit Ladestation für Elektrofahrzeuge entstehen, um auch den Mieter- sowie Kundenansprüchen für ein zeitgemäßes, bequemes Parken Rechnung zu tragen.

Mit dem Aufstellungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 „Flerrentwiete“, 2.Änd. „Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel“, der am 05.07.2018 im Rat der Stadt Wedel gefasst wurde, wurde das planungsrechtliche Verfahren für die Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsflächen begonnen.

Mit Schreiben vom 25.07.2018 ist die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB durchgeführt worden.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde

- eine siedlungswasserwirtschaftliche Studie,
- eine verkehrstechnische Untersuchung,
- einer schalltechnische Untersuchung,
- eine Gebäudekontrolle auf Fledermaus mit artenschutzrechtliche Stellungnahme sowie
- eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Umweltverträglichkeitsprüfungsgesetz erarbeitet.

Die Ergebnisse dieser Untersuchungen/Gutachten sind in den Entwurf des Bebauungsplans eingearbeitet.

Des Weiteren wurde das Einzelhandelskonzept der Stadt Wedel fortgeschrieben.

Diese 1. Teilfortschreibung des Einzelhandelskonzeptes, wurde am 06.12.2018 vom Rat der Stadt Wedel beschlossen.

In der Planungsausschusssitzung am 07.05.2019 wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Durchführung der Bürgerbeteiligung und die Behördenbeteiligung beschlossen.

Die öffentliche Auslegung fand in der Zeit vom 04.06.2019 bis einschließlich 05.07.2019 statt. Parallel dazu wurden die Behörden und Träger öffentlicher Belange von der Auslegung informiert und aufgefordert Ihre Stellungnahme einzureichen.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen abgegeben worden. Die Stellungnahmen aus der Behördenbeteiligung haben zu keinen gravierenden Änderungen des Bebauungsplanentwurfes geführt.

Der Vorhabenträger verpflichtet sich im Durchführungsvertrag das Entwässerungs- und Freiflächenkonzept umzusetzen sowie das gesamte Bauvorhaben barrierefrei herzustellen. Des Weiteren ist die Herstellung einer öffentlich zugänglichen Toilette und einer Fahrradreparaturstation vertraglich vereinbart worden.

### **3. Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen**

Die Alternative ist den Bestand zu belassen.

Die Konsequenz wäre eventuell die Aufgabe des Standortes als Einzelhandel und damit wäre die Versorgung des Gebietes nicht mehr gesichert.

### **4. Begründung der Verwaltungsempfehlung**

Die Verwaltung unterstützt das Vorhaben, um die zeitgemäße Versorgung des Gebietes und in Zukunft Teile Wedel Nords zu gewährleisten.

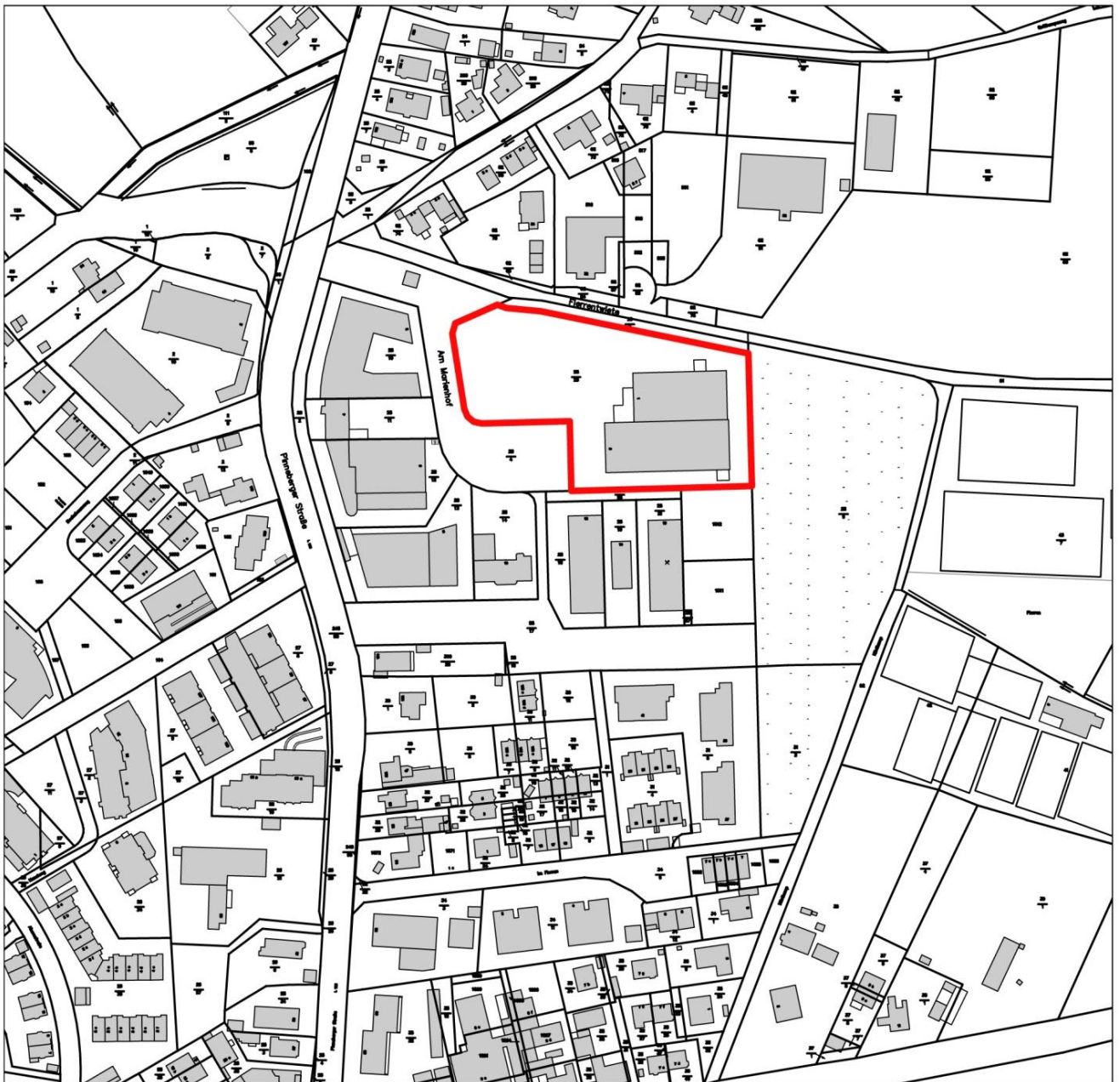
Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens übernimmt der Investor. Der Kostenübernahmevertrag wurde im Mai 2018 unterzeichnet.

# Stadt Wedel

Kreis Pinneberg



## Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung „Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel“



Auszug aus der Liegenschaftskarte

**Entwurf – Stand 23.07.2019**



1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung .....	3
2	Rechtliche Grundlagen der Planung.....	4
3	Lage und Begrenzung des Plangebietes.....	5
4	Bestandssituation.....	5
4.1	Städtebaulicher Bestand.....	5
4.2	Landschaftsplanerischer Bestand.....	6
5	Planerische Rahmenbedingungen .....	7
5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung .....	7
5.2	Flächennutzungsplan Wedel (FNP 2010) .....	9
5.3	Landschaftsplan Wedel (LP 2010).....	9
5.4	Fachplanerische Grundlagen.....	11
5.5	Umweltbelange.....	13
5.6	Artenschutz .....	14
5.7	Eingriffsregelung.....	15
6	Städtebauliche Planinhalte.....	15
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung .....	15
6.2	Verkehrerschließung.....	17
6.3	Ver- und Entsorgung .....	18
6.4	Lärmschutz.....	19
6.5	Grünordnung .....	20
7	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung.....	20
8	Städtebauliche Kenndaten .....	20

# 1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

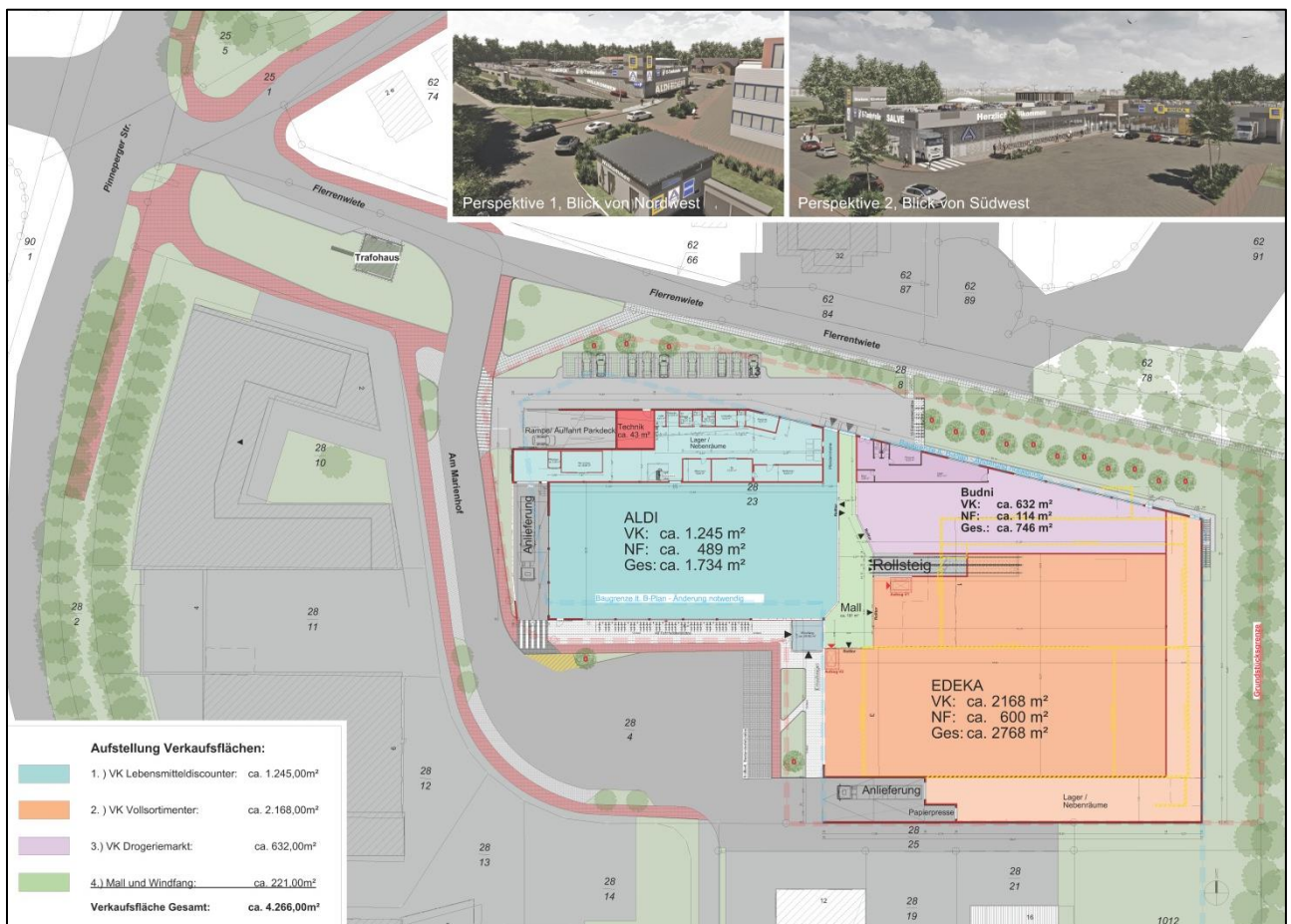
Die vorhandene Einzelhandelsnutzung auf dem Flurstück 28/23, Gemarkung Wedel, Flur 18, mit Mietflächen von 952 m<sup>2</sup> für einen Lebensmitteldiscounter und 1.270 m<sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter ist für eine zeitgemäße Nahversorgung der Umgebung sowie vor dem Hintergrund der geplanten Siedlungsentwicklung in Wedel-Nord nicht ausreichend.

Daher ist beabsichtigt den Discounter auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.245 m<sup>2</sup> und den Vollsortimenter auf ca. 2.168 m<sup>2</sup> zu erweitern sowie zusätzlich einen Drogeriemarkt mit ca. 632 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche zu schaffen. Insgesamt werden inkl. der Mall zu internen Erschließung der drei Ladengeschäfte Verkaufsflächen von ca. 4.266 m<sup>2</sup> geplant. Die Gebäudegrundfläche beträgt einschließlich der Rampe zum Parkdeck, den Vordachzonen und den Anlieferungsbereichen ca. 6.480 m<sup>2</sup>.

Auf dem Dach des geplanten Gebäudekomplexes sollen ca. 170 jeweils 2,80 m breite Stellplätze tlw. mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge entstehen, um den Kundenansprüchen für ein zeitgemäßes, bequemes Parken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus werden ca. 60 Fahrradstellplätze und eine Techniksäule als Fahrradreparaturstation geplant.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsflächen geschaffen werden. Die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche/ bzw. Gesamtfläche ist derzeit planungsrechtlich nicht abgesichert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Das Bebauungskonzept ist als Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E Plan) Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen B-Plan 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung (Stand: Februar 2019)

## 2 Rechtliche Grundlagen der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Basis folgender Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 – (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370),
- Landesplanungsgesetz (LaplaG) in der Fassung vom 10.02.1996 (GVObI. Schl.-H. S.232), zuletzt geändert am 13.12.2018, (GVObI. S. 773),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 (GVObI. S. 6), zuletzt geändert am 16.01.2019, GVObI. S. 30,
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003, zuletzt geändert am 04.01.2018, (GVObI. S. 6).

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Flerrentwiete“ dient der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Wedel und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für das beschleunigte Verfahren werden erfüllt:

- zulässige Grundfläche < 20.000 m<sup>2</sup>
- keine Beeinträchtigungen Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete)
- keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen nach Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 Ziff. 18.6. i.V.m. Ziff. 18.8 zum UVPG

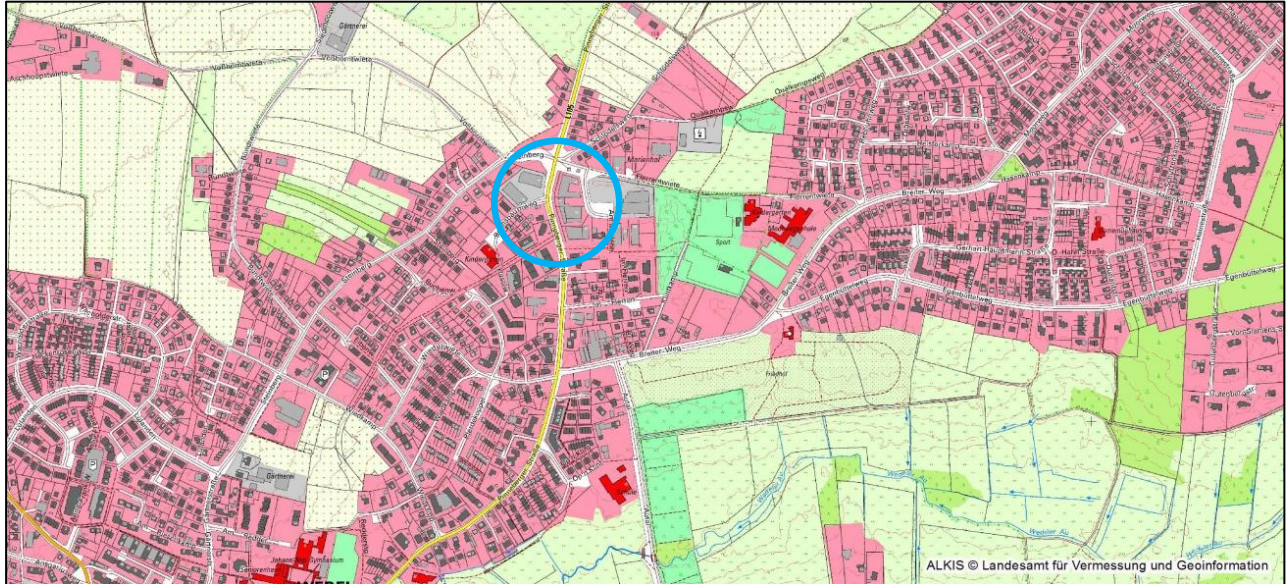
Da der Bebauungsplan der Realisierung eines konkreten Vorhabens dient, erfolgt das Änderungsverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB. Dessen Bestandteil ist neben Teil A (Planzeichnung) und Teil B (Textliche Festsetzungen) auch der Vorhaben- und Erschließungsplan (Bebauungskonzept) des Vorhabenträgers. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich dieser gegenüber der Stadt Wedel zur Umsetzung des Vorhabens.

Die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zugrunde liegenden technischen Normen und gesetzlichen Bestimmungen können bei der Verwaltung der Stadt Wedel während der Dienstzeiten eingesehen werden.



### 3 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 28/23, Flur 18 in der Gemarkung Wedel und liegt ca. 1,5 km nördlich des Stadtzentrums (Bahnhof / Rathaus) in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L105. Es wird begrenzt im Norden durch die „Flerrentwiete“, im Westen durch die Straße „Am Marienhof“, im Süden durch ein bestehendes Gewerbegebiet sowie im Osten durch eine öffentliche Grünfläche. Der Flächenumfang beträgt ca. 8.660 m<sup>2</sup>.



Lage des Plangebiets

### 4 Bestandssituation

#### 4.1 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des durch den Verlauf der Wedeler Au geteilten Stadtgebietes Wedel in verkehrsgünstiger Lage nahe der Landesstraße 105 und in guter Zuordnung zu den umliegenden Wohngebieten. Das direkte Standortumfeld ist gewerblich geprägt.

Die östliche Hälfte des Plangebiets ist mit zwei eingeschossigen Gebäuden eines Discounters und eines Vollsortimenters überbaut, denen in der westlichen Hälfte ca. 124 oberirdische Kundenstellplätze vorgelagert sind. An den Längsseiten der beiden Lebensmittelmärkte befinden sich jeweils die Anlieferungszone. Ergänzend sind an den Eingangsseiten Stellplätze für Einkaufswagen und rückwärtig Müllsammelplätze/ Kartonagenpressen angelagert.

An das Plangebiet grenzen im Westen und Süden mehrere Gewerbebetriebe mit ein- und zweigeschossigen Produktions- und Bürogebäuden an. Nördlich der Flerrentwiete sind gemischte überwiegend eingeschossige Baustrukturen mit Gewerbe- und Wohnnutzungen vorhanden.



## 4.2 Landschaftsplanerischer Bestand

In den südlichen, westlichen und nördlichen Randzonen des Plangebietes befinden sich kleinteilige Grünflächen mit kleineren Bäumen. Am nördlichen und östlichen Rand stehen dichte Gehölz-/Baumreihen (geschützte Knicks). Nordöstlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 62/83 ein gesetzlich geschütztes Biotop (Nr. 325465938-001).

Das östlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück wird als öffentliche Grünflächen genutzt. In der naturnah angelegten Fläche (extensive Mähwiese) befinden sich auch mehrere miteinander verbundene wechselfeuchte bis nasse Mulden, die u.a. durch Regenwasser aus dem Plangebiet gespeist werden. Die dreieckige Grünfläche ist allseitig von Bäumen eingefasst. Daran östlich angrenzend befindet sich eine umfangreiche Sportanlage mit Tennisplätzen.

In der Umgebung des Vorhabens prägen mehrere Grünzüge das Plangebiet, die als öffentliche Grünflächen sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind. Diese Freiflächen sind Bestandteil des Wedeler Freiraumnetzes. Von überregionaler Bedeutung ist der angrenzende Nord-Süd verlaufende Grünzug als Verbindung zum Landschaftsraum Aulal. Dieser, den Siedlungsraum gliedernde Freiraum zwischen Alt Wedel und der Moorwegsiedlung, ist auch als Ziel der regionalen Raumordnung ausgewiesen. Östlich am Grünzug angrenzend befinden sich, über Fuß- und Radweg erreichbar, die Moorwegschiele und eine Kindertagesstätte.



Bestandsplan (Darstellung mit Teilflächen aus „Bericht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG“)



## 5 Planerische Rahmenbedingungen

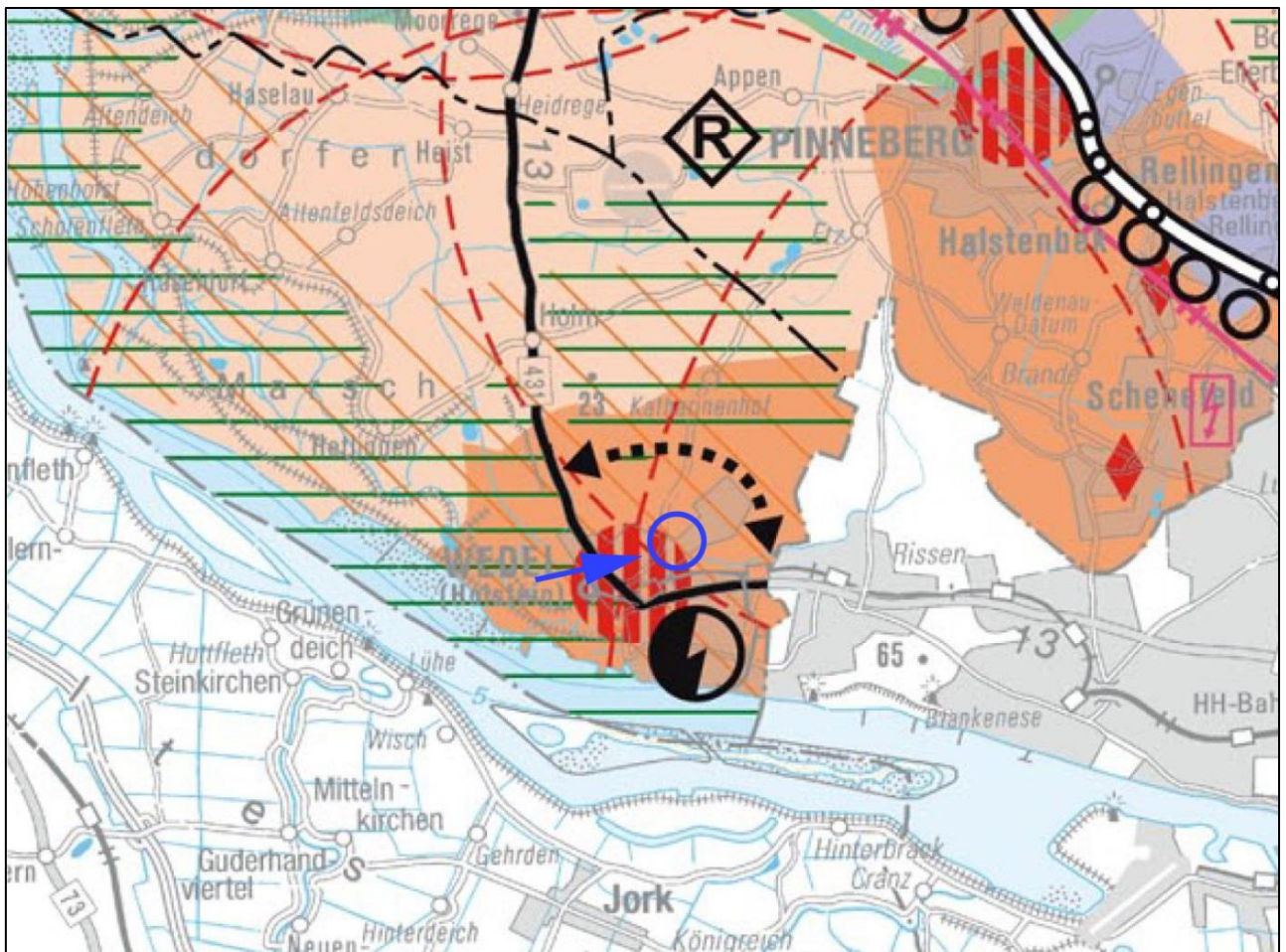
### 5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein von 2010 sowie im Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) von 1998.

#### 5.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) ist die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt und wird dem siedlungsstrukturellen Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. Die Ordnungsräume sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen, die im LEP als Grundrichtung dargestellt werden und im Regionalplan gebietsscharf darzustellen sind (vgl. Kap. 1.3 LEP). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen wie der geplante Kombinationsstandort „Am Marienhof“ sind dem Makrostandort Mittelzentrum Wedel räumlich-funktional richtig zugeordnet (Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010). Der Mikrostandort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entspricht als solitärer Nahversorgungsstandort dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.

Das Planvorhaben ist grundsätzlich geeignet, die Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet von Wedel sowie im angrenzenden Verflechtungsbereich des Mittelzentrums nachhaltig zu sichern bzw. zu stärken, ohne dass die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung im Sinne einer Funktionsstörung wesentlich beeinträchtigt werden.



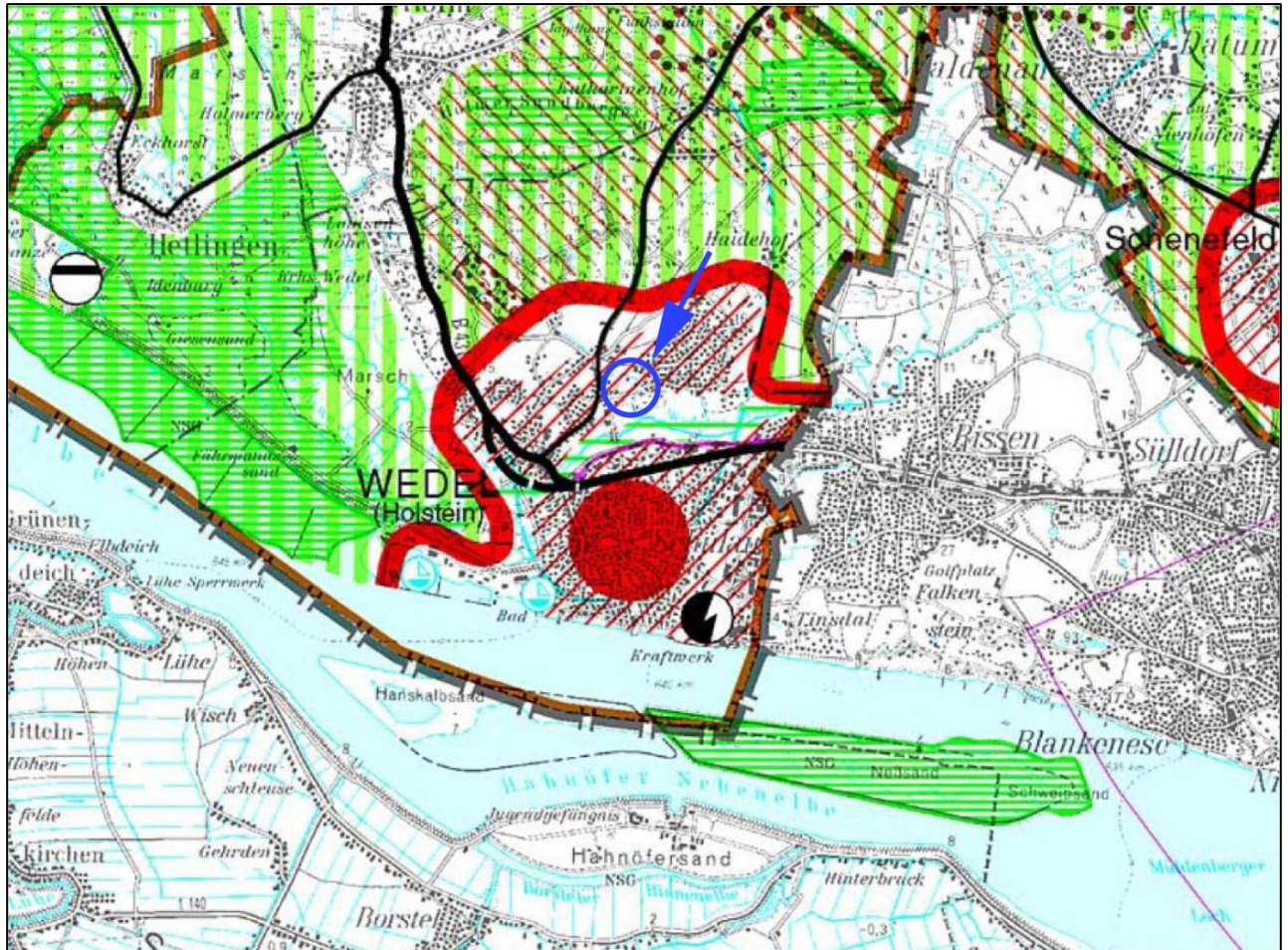
Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (LEP 2010)



### 5.1.2 Regionalplan – Planungsraum I 1998 (RP I 1998)

In der Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein-Süd (RegPI.) wird die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel wird die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete formuliert. Dabei kann die weitere Siedlungsentwicklung nur nördlich der Wedeler Au auf dem Geestrücken stattfinden, die gliedernde Grünzäsur des Autales und eine weitere bauliche Nutzung des landschaftsprägenden Geesthanges sollen vermieden werden. (vgl. Kap. 5.3 und 5.6 RegPI.).

Der Bereich des Plangebietes liegt als Teil eines baulich zusammenhängenden Siedlungsbandes in der Siedlungsachse und innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes (Wedel). Darüber hinaus liegt der B-Plan in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.

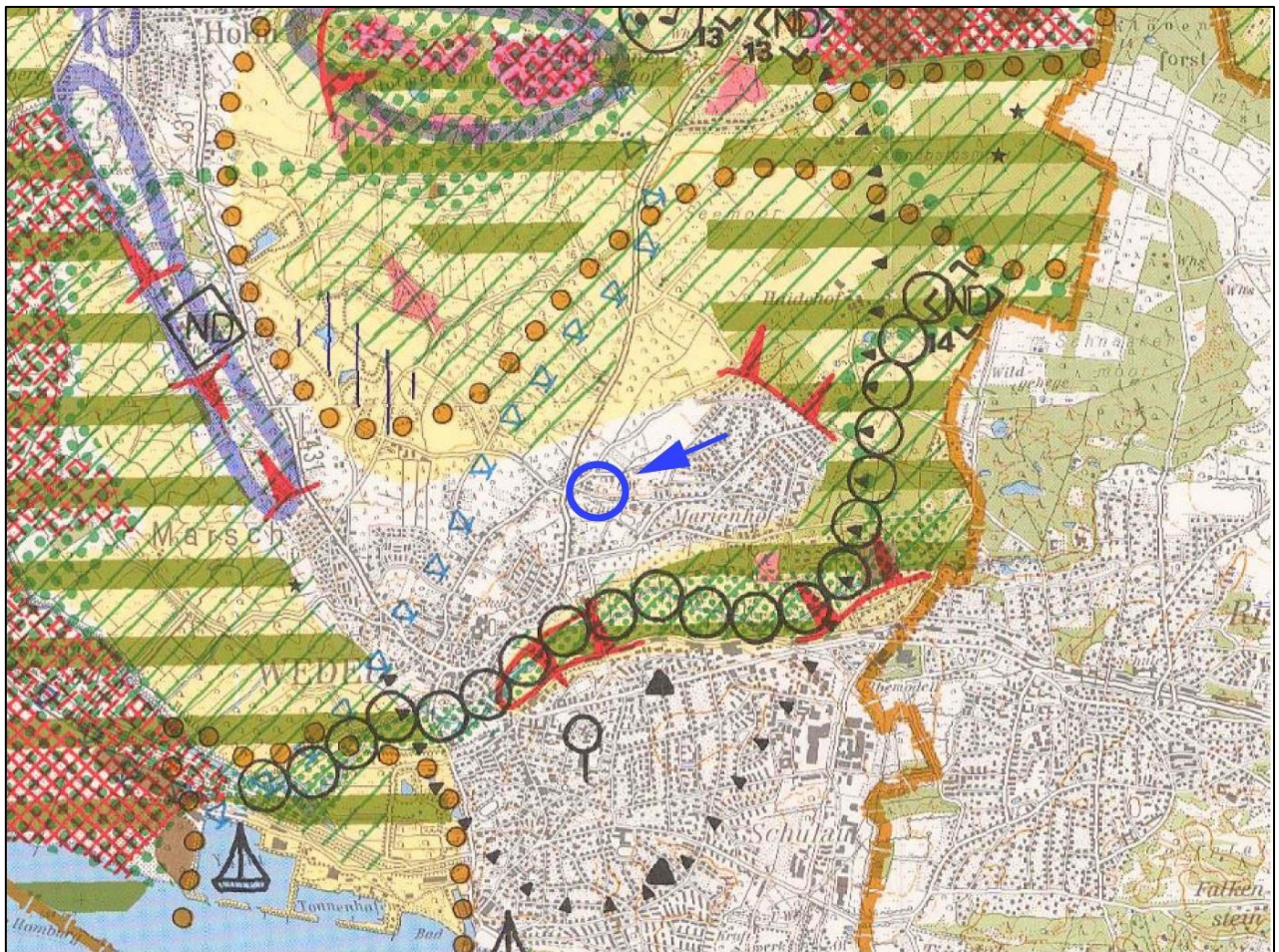


Ausschnitt aus dem Regionalplan I (RP I 1998)



### 5.1.3 Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (LRP I 1998)

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I von 1998 (LRP I 1998) werden keine standort-spezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes getroffen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan I (LRP I 1998)

### 5.2 Flächennutzungsplan Wedel (FNP 2010)

Das Bebauungsplangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2010) der Stadt Wedel als Sonderbaufläche Einzelhandel (EH) dargestellt.

Westlich und nördlich angrenzend sind gemischte Bauflächen dargestellt und südlich gewerbliche Bauflächen. Östlich angrenzend ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und einem integrierten Regenrückhaltebecken (RRB) dargestellt.

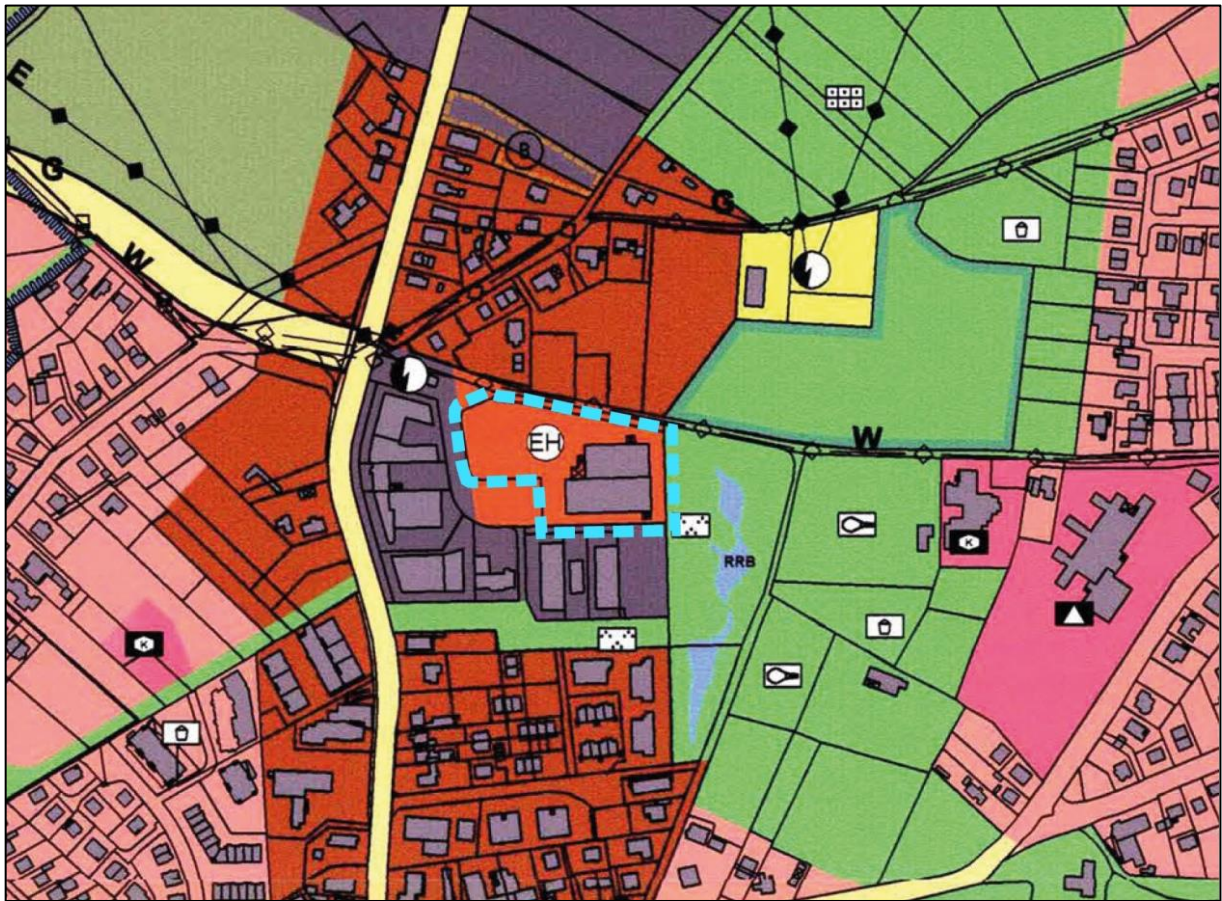
Damit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

### 5.3 Landschaftsplan Wedel (LP 2010)

Das Bebauungsplangebiet ist im verbindlichen Landschaftsplan (LP 2010) der Stadt Wedel als Baufläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (EH) dargestellt.

Westlich und nördlich angrenzend sind gemischte Bauflächen dargestellt und südlich gewerbliche Bauflächen. Östlich angrenzend ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und einem integrierten Regenrückhaltebecken (RRB) als eine von der Bebauung freizuhaltende Fläche dargestellt. Die Straße „Am Marienhof“ ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt.





Auszchnitt aus dem Flächennutzungsplan Wedel (FNP 2010)



Auszchnitt aus dem Landschaftsplan Wedel (LP 2010)



## 5.4 Fachplanerische Grundlagen

### 5.4.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung ein bereits überplanter Bereich in ein Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe" mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> geändert werden soll, wurde gemäß Anlage 1 Ziff. 18.6. i.V.m. Ziff. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls<sup>1</sup> die Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung geprüft.

Als Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass bei einer Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten bzw. im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelten Maßnahmen zur Minderung umweltrelevanter Beeinträchtigungen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter sind nicht erkennbar. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

### 5.4.2 Verträglichkeitsgutachten zum Einzelhandelsvorhaben

Das Vorhaben ist gemäß § 11 (3) BauNVO, § 1 (6) Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie nach § 1 (4) BauGB und § 2 (2) BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen zu beurteilen. Durch die Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus ist die Kompatibilität des Vorhabens mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Wedel zu bewerten. Zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens wurde im Dezember 2017 ein Verträglichkeitsgutachten<sup>2</sup> zuzüglich einer ergänzenden Stellungnahme mit Bewertungen unterschiedlicher Varianten in der Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur erstellt.

Der Standort ist bereits lange im Bewusstsein der Verbraucher als Nahversorgungsstandort etabliert und wird entsprechend nachgefragt. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung sowie der überdurchschnittlichen Kaufkraft zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Wedel. Die Kommune ist raumordnerisch als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für seinen Mittelbereich.

Für das geplante Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbssituation im engeren Standortumfeld sowie von einer intensiven Wettbewerbssituation im östlichen Wedeler Stadtgebiet (Innenstadt und Rissener Straße) sowie Richtung Norden auszugehen, die sich insgesamt limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das prognostizierbare Kundenpotenzial des Vorhabens im Jahr 2020 etwa 12.700 Personen.

Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die nahversorgungsrelevante Zentralität weisen z.Zt. auf deutliche Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet – v.a. in die Wedeler Innenstadt sowie zu den Betrieben an der Rissener Straße hin.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch das Vorhaben in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann aufgrund der Dimension und Sortimentsstruktur des Vorhabens aber ausgeschlossen werden. Die im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger festgelegten Vorhabenkomponenten sowie deren geplante, zulässige Verkaufsflächen (Erweiterung des Vollsortimenters auf 2.168 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, Erweiterung des Discounters auf 1.245 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit 632 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche) bewegen sich innerhalb des gutachterlich als verträglich gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und der Nahversorgung ermittelten Korridors.

<sup>1</sup> Bericht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG, Stadt Wedel, April 2019

<sup>2</sup> Am Marienhof in Wedel als Einzelhandelsstandort, Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, Dr. Lademann & Partner - Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg 2017

Das Vorhaben ist mit dem landesplanerischen Zentralitäts- sowie dem Kongruenzgebot kompatibel und entspricht der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums. Die Verkaufsflächendimensionierung überschreitet nicht die landesplanerischen Schwellenwerte. Das Vorhaben entspricht mit seiner siedlungsintegrierten Lage dem Integrationsgebot.

#### **5.4.3 Kommunales Einzelhandelskonzept Wedel**

Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Wedel aus dem Jahre 2010<sup>3</sup> stuft den Nahversorgungsstandort aufgrund bisher fehlender ergänzender Nutzungen nicht als zentralen Versorgungsbereich, sondern als integrierten solitären Nahversorgungsstandort ein. Das Einzelhandelskonzept beinhaltet in diesem Kontext aber auch die Empfehlung, die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und ggf. um weitere Bereiche zu ergänzen. Für die solitären Nahversorgungsstandorte der Stadt Wedel besteht durch die zusätzliche Ansiedlung von Dienstleistern und weiteren Einzelhandelsbetrieben des ergänzenden Grundbedarfs die Chance, zu einem Nahversorgungszentrum aufgestuft zu werden. Dadurch erhalten auch diese Standorte den Status und die Privilegien eines geschützten zentralen Versorgungsbereichs.

Im Rahmen der ersten Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde daher am 06.12.2018 durch Beschluss des Rates der Stadt Wedel der Standort „Am Marienhof“ aufgestuft. Er übernimmt zukünftig die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches.

Mit dieser geänderten Einstufung wird die geplante Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte und die ergänzende Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes ermöglicht, weil der Standort sich in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage befindet. Sowohl in südlicher als auch westlicher Ausrichtung grenzen weitläufige Wohnbereiche an. Darüber hinaus besteht eine direkte fußläufige Anbindung an die im Osten gelegene Moorwegsiedlung. Die städtebaulichen Kriterien einer integrierten Lage (angrenzende Wohnbebauung, Erreichbarkeit für Fußgänger, ÖPNV-Nutzer etc.) sind grundsätzlich erfüllt.

Auch die ökonomischen Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches in der Funktion eines Nahversorgungszentrums (Lebensmitteleinzelhandel, ergänzende Angebote des nahversorgungsrelevanten Bedarfs etc.) sind gegeben. Der Standort übernimmt eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Bewohner in den Bereichen Marienhof und Moorwegsiedlung sowie z.T. auch für die Siedlung Lüländchen. Während die Versorgung der Wohnbevölkerung im Bereich Marienhof durch den vorhandenen Lebensmittelfrischemarkt und den ergänzenden Discounter z. Zt. sichergestellt ist, ist in der Moorwegsiedlung aktuell nur ein kleiner Nahversorger vorhanden. Im südlichen Teil der Siedlung Lüländchen existiert ein weiterer Lebensmitteldiscounter. Insgesamt leben fast 10.000 Einwohner innerhalb des Nahbereiches um das Plangebiet. Mittelfristig sollen im Bereich „Wedel Nord“ zudem mehr als 1.000 neue Wohneinheiten entstehen; die vorhabenrelevante Nachfrage nach Nahversorgungsangeboten wird somit perspektivisch weiter ansteigen.

Mit der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Nahversorgungsstandortes Am Marienhof könnte einerseits die Nahversorgungssituation im Nahbereich (Stadtgebiete Marienhof, Moorwegsiedlung und Siedlung Lüländchen) verbessert werden, andererseits wird ein attraktiver Wettbewerb zu den nicht integrierten Standortlagen u.a. am Sonderstandort Rissener Straße geschaffen.

Das geplante Vorhaben zur Modernisierung und zum Ausbau des Nahversorgungsangebotes Am Marienhof bietet die Chance einen modernen und leistungsfähigen Nahversorgungsstandort im Norden der Stadt Wedel zu entwickeln und damit eine der wesentlichen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wedel (Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet Nord) umzusetzen.

#### **5.4.4 Verkehrstechnische Untersuchung**

Im Februar 2019 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung<sup>4</sup> für das Vorhabengebiet erarbeitet. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.2.1 dargestellt.

<sup>3</sup> Einzelhandelskonzept für die Stadt Wedel, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck 2010

<sup>4</sup> Erweiterung des Einzelhandelsstandortes am Marienhof Wedel - Verkehrstechnische Untersuchung mit Datenaufbereitungen für Lärmuntersuchung, ARGUS Stadt und Verkehr GmbH, Hamburg, Februar 2019

### 5.4.5 Lärmtechnische Untersuchung

Im März 2019 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung<sup>5</sup> für das Vorhabengebiet erarbeitet. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.2.1 dargestellt.

### 5.4.6 Wasserwirtschaftliches Konzept

Im Dezember 2018 wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept<sup>6</sup> für das Vorhabengebiet erarbeitet. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.3.3 dargestellt.

### 5.4.7 Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte sind verpflichtet, vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau das Plangebiet gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein kostenpflichtig auf Kampfmittel untersuchen zu lassen

## 5.5 Umweltbelange

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und es ist zu überprüfen, ob bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) oder ob gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) betroffen sind.

Da mit dem Bebauungsplan ein bereits überplanter Bereich in ein Sondergebiet "großflächige Einzelhandelsbetriebe" mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m<sup>2</sup> geändert werden soll, wurde gemäß Anlage 1 Ziff. 18.6. i.V.m. Ziff. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls<sup>7</sup> durchgeführt (s. a. Kap 5.4.1).

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, so dass auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann.

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel in der jeweils gültigen Fassung. Die Belange, die an das Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Knicks, sind zu beachten.

Das nächst liegende Landschaftsschutzgebiet „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ (LSG 05) liegt in ca. 500 m Entfernung ebenso wie das FFH-Gebiet DE 2323-392 Schleswig-Holsteinische Elbästaur und angrenzende Flächen. Der Mindestabstand zum Wasserschutzgebiet/Zone III a (Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Haseldorfer Marsch) beträgt ca. 400 m. Die nächstliegenden gesetzlich geschützten Biotop nach § 15 a LNatSchG, bzw. § 20 c BNatSchG sowie Rote-Listen Pflanzen befinden sich in 700 m Entfernung (Aul).

Aufgrund der Entfernung sind für diese Schutzgebiete Auswirkungen durch die Planungen des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64, "Flerrentwiete", 2. Änderung "Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel" auszuschließen.

Der an das Vorhaben östlich angrenzende gesetzlich geschützte Knick ist nicht betroffen. Ein neuer Durchgang durch den nördlich angrenzenden Knick soll den bestehenden Durchgang ersetzen. Dieser wird zurückgebaut und die Fläche wird wieder als Knick angelegt. Die Maßnahme ist mit der Stadt Wedel abzustimmen.

Kulturdenkmale im Sinne des § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, Denkmalbereiche im Sinne des § 1 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes, die Umgebung von Kulturdenkmälern oder Denkmalbereichen und Grabungsschutzgebiete im Sinne des § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht bekannt.

<sup>5</sup> Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung Müller-BBM GmbH, Hamburg, März 2019

<sup>6</sup> Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung „Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel“ in der Stadt Wedel, Wasserwirtschaftliches Konzept, Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, Elmshorn, Dezember 2018

<sup>7</sup> Bericht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVP, Stadt Wedel, April 2019

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das nördliche und westliche Wedeler Stadtgebiet und wird von den südlichen Siedlungsflächen durch den Verlauf der Wedeler Au abgegrenzt. Eine besondere ökologische Empfindlichkeit des Vorhabens auch im Zusammenhang mit anderen Vorhaben (Kumulierung) in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich kann nicht festgestellt werden.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 28/9 eine Ausgleichsfläche der Stadt Wedel. Hergestellt wurde ein Grünzug mit offener Oberflächenentwässerung, ein ca. 2.900 m<sup>2</sup> großer Knick, 2.900 m<sup>2</sup> artenreiche Gras- und Krautflur sowie eine 4.300 m<sup>2</sup> große extensive Mähwiese. Negative Auswirkungen auf die Ausgleichsfläche durch das Vorhaben sind nicht erkennbar. Nördlich grenzt der Vorhabenbereich an ein Mischgebiet. Negative Auswirkungen insbesondere auf Wohngebäude sind nicht erkennbar.

Als baubedingte Wirkfaktoren sind zu erwarten:

- eventuell ist eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung erforderlich.
- Schallemissionen / Erschütterungen und visuelle Störreize durch Baufahrzeuge und Baumaschinen.

Da diese Beeinträchtigungen nur in der Bauphase auftreten, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht zu erwarten.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64, "Flerrentwiete", 2. Änderung wurden einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen keine erhebliche Beeinträchtigungen für die prüfungsrelevanten Schutzgüter oder negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern festgestellt. Ein umweltverträgliches Einfügen des Vorhabens in die bestehenden Strukturen des Umfeldes ist gegeben.

## 5.6 Artenschutz

Durch das Vorhaben können Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Als artenschutzrechtlich relevante Arten kommen hier Fledermäuse sowie gebäudebewohnende Vogelarten in Betracht. Deshalb wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme<sup>8</sup> erstellt. Dazu erfolgte am 03.04.2019 eine Begehung der bestehenden Gebäude sowie des Geländes inklusive Endoskopierung von Spalten, um mögliche bestehende Quartiere/Nester oder Hinweise für einen zurückliegenden Besatz zu finden.

Im Ergebnis wurde kein aktueller Besatz durch Fledermäuse oder gebäudebewohnenden Vogelarten innerhalb der Gebäude festgestellt. Auch wurden keine Hinweise für einen zurückliegenden Besatz (z.B. Kot oder alte Nester) entdeckt. Das Potenzial für Fledermausquartiere oder gebäudebewohnende Vogelarten ist gering. Ein Fledermauswinterquartierpotenzial besitzen die Gebäude nicht. Es wurden auch keine Hinweise für einen zurückliegenden Besatz in Form von Fledermauskot, Fraß- oder Urinspuren ermittelt.

Bei der Begutachtung der Gebäude außen wurden drei Bereiche ermittelt, die als Ein-/ Ausflughöffnungen dienen könnten. Die Bereiche wurden auf einen aktuellen Besatz hin, teilweise mit Endoskop, ohne Befund kontrolliert. Auch wurden hier keine Hinweise für einen zurückliegenden Besatz ermittelt. Die drei Öffnungen könnten aber Potenziale als Tagesquartiere für Fledermausindividuen oder für Gebäudebrüter darstellen. Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen müssten vor Abriss der Gebäude diese Bereiche auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse oder gebäudebewohnende Vogelarten kontrolliert werden. Möglich ist es auch, die drei Öffnungen zeitnah zu verschließen, um einen Neubesatz zu verhindern.

<sup>8</sup> Gebäudekontrolle auf Fledermaus- und Gebäudebrüterpotenzial sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme, Dipl.- Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen, April 2019

## 5.7 Eingriffsregelung

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 18 BNatSchG Abs. 2 ist auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Somit wird das hier geplante Vorhaben nicht als Eingriff gewertet.

## 6 Städtebauliche Planinhalte

### 6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

#### 6.1.1 Sondergebiet Großflächige Einzelhandelsbetriebe

##### Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Einzelhandelsnutzung im Plangebiet mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Lebensmittelvollsortimenter ist für eine zeitgemäße Nahversorgung der Umgebung sowie vor dem Hintergrund der geplanten Siedlungsentwicklung in Wedel-Nord nicht ausreichend. Daher ist beabsichtigt den Discounter und den Vollsortimenter flächenmäßig zu erweitern sowie zusätzlich einen Drogeriemarkt anzusiedeln, nachdem die grundsätzliche Verträglichkeit dieser zusätzlichen Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Wedel gutachterlich nachgewiesen wurde (s. Kap. 5.4.2).

Um die entsprechend dem Vorhaben geplante Verkaufsfläche realisieren zu können, wird für das gesamte Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ und folgender Flächenbegrenzung festgesetzt:

*„Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind Verkaufsflächen mit einer Gesamtfläche von maximal 4.300 m<sup>2</sup> zulässig.“*

Die Wedeler Innenstadt hat gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Wedel eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung. Sie verfügt in vielen Warengruppen über bedeutende Verkaufsflächenanteile. Die Innenstadt ist durch einen hohen Anteil an inhabergeführten Geschäften mit kleinteiligen Strukturen geprägt, was ihr einen spezifischen Charakter verleiht. Dieser wird aus städtebaulichen Gründen als schützenswert betrachtet. Auch im Bereich der Grundversorgung der Wedeler Bevölkerung spielt die Innenstadt eine wichtige Rolle. Um Beeinträchtigungen der Innenstadt durch Umsatzverdrängungen zu vermeiden, ist neben den vorgenannten flächenmäßigen Beschränkungen neuer Verkaufsflächen im Plangebiet auch die Zulässigkeit der Verkaufssortimente detailliert zu steuern.

Zum Schutz und zur Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion des Ortszentrums in der Stadt Wedel wird daher der Verkauf bestimmter Sortimente im Plangebiet begrenzt. Dazu wird die „Wedeler Liste“ der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zugrunde gelegt, die auf den Bestandsdaten und Analyseergebnissen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wedel aufbaut.

Die Begrenzung umfasst die Sortimente, deren Verkauf typischerweise in der Wedeler Innenstadt erfolgt und die gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Wedeler Innenstadt von erheblicher Bedeutung sind.

Als zentrenrelevant für die Stadt Wedel werden die Sortimente definiert, die

- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen (z. B. als Frequenzbringer),
- vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- „Erlebniseinkauf“ nach sich ziehen können
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen,
- vorwiegend im Ortszentrum angeboten werden und prägend für das Ortszentrum sind.



Innerhalb der drei geplanten Ladengeschäfte mit den nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen jedoch auf einer begrenzten Fläche auch zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente angeboten werden können, weil diese für die Betriebe von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung sind. Auch im Bestand weisen die vorhandenen zwei Betriebe bereits heute zentrenrelevante Randsortimente auf.

Als Randsortimente kommen nur solche Waren in Betracht, die zu den spezifischen Kernsortimenten auch in Form teils wechselnder Aktionswareangebote lediglich untergeordnet hinzutreten. Dazu wird textlich festgesetzt:

*„Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10 vom Hundert der Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind laut Einzelhandelskonzept der Stadt Wedel:*

- *Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)*
- *Bücher*
- *Computer und Zubehör, Telekommunikation*
- *Elektroartikel (Elektrokleingeräte), Leuchten*
- *Foto, Film*
- *Papier und Schreibwaren, Bürobedarf*
- *Geschenkartikel*
- *Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat*
- *Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf*
- *Kunstgegenstände*
- *Lederwaren, Kürschnerwaren*
- *Musikinstrumente*
- *Optik*
- *Schuhe*
- *Sportartikel, Sportschuhe, Sportkleidung*
- *Schreibwaren*
- *Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)*
- *Sanitätswaren*
- *Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)*
- *Uhren und Schmuck,*
- *Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung“*

#### Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ werden eine GRZ von 0,75 und eine Firsthöhe von 7,0 m über Gelände als Höchstmaß festgesetzt. Damit orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung hier an der Planung des Vorhabenträgers und entspricht in etwa der überwiegend zweigeschossigen Gewerbebebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabengebietes und fügt sich damit städtebaulich in die Umgebung ein.

Um die im Sondergebiet außerhalb der Baugrenzen geplanten Fußwege sowie die KFZ Stellplätze für das beschäftigte Personal und die Fahrradstellplätze für die Kunden und deren Zufahrten zu ermöglichen, wird ergänzend textlich festgesetzt:

*„Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 für Fußwege, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.“*

Zur Verwirklichung der geplanten Gebäude und Freiflächen ist im Sondergebiet aus städtebaulichen Gründen eine höhere GRZ, als nach § 17 Absatz 1 BauNVO vorgegeben, erforderlich. Eine Überschreitung der GRZ ist nach § 17 Absatz 2 BauNVO möglich, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies trifft in diesem Fall zu.

Öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung der Grundflächenzahl nicht entgegen, sondern sprechen für eine höhere Dichte im Plangebiet. Insbesondere gut erschlossene Flächen wie das

Plangebiet können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erreichen.

Darüber hinaus entspricht die geplante Flächenversiegelung in etwa dem heutigen Bestand mit den beiden Einzelhandelsbetrieben und den davor gelagerten ebenerdigen Kundenstellplätzen, die durch das Vorhaben überbaut werden sollen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Dichteüberschreitung nicht zu erwarten, da überwiegend bereits im Bestand versiegelte Flächen betroffen sind.

Eine öffentliche Grünfläche liegt unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend, sodass die Pausennaherholung für Beschäftigte des Plangebiets auch bei einer hohen baulichen Ausnutzung des Grundstücks gesichert ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Überschreitung der GRZ nach BauNVO an diesem Standort städtebaulich vertretbar.

Durch die Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein Maß von 0,85 wird zudem ein Mindestanteil an nicht versiegeltem und nicht unterbautem Boden gesichert, der neben Begrünungsanteilen auch Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser aufnehmen kann.

Um auf der Dachfläche neben den dort geplanten Kundenstellplätzen auch die zum Betrieb der Einzelhandelsnutzungen notwendigen überdachten Zugänge, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungs- und / Klimaanlage etc. errichten zu können, wird ergänzend textlich festgesetzt:

*„Oberhalb der festgesetzten Firsthöhe sind Dachaufbauten sowie technische Anlagen bis zu einer Höhe von 11,0 m über Gelände zulässig.“*

Die Baugrenzen werden entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt und umfassen den Hauptbaukörper mit der innenliegenden „Mall“ zur internen Erschließung der drei Geschäftseinheiten sowie deren überdachte Anlieferungszonen und die Vordächer im Eingangsbereich. Im Norden und Osten des Plangebiets wird eine ca. 10 m breite Zone von den Baugrenzen ausgespart, um dort neben Stellplätzen auch Flächen für die (unterirdische) Rückhaltung von Regenwasser nutzen zu können.

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese lässt eine Grenzbebauung an der südöstlichen Grundstücksgrenze zu. Damit wird ermöglicht, dass wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 64 eine geschlossene Bebauung fortgeführt werden kann.

## **6.2 Verkehrserschließung**

### **6.2.1 Straßenverkehr**

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die Pinneberger Straße / Flerrentwiete / Steinberg und die Stichstraße Am Marienhof. Änderungen sind hier nicht geplant, da das Plangebiet im Vergleich zur umgebenden gewerblichen Bestandsbebauung eine nur geringe bauliche Verdichtung ermöglicht, so dass die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen ausreicht.

Durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Am Marienhof ist gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung keine Anpassung am westlich des Plangebiets gelegenen Knotenpunkt Pinneberger Straße / Flerrentwiete / Steinberg erforderlich. Der südlich des Plangebiets gelegene Knotenpunkt Pinneberger Straße / Breiter Weg / Wiedetwiete ist durch den zu- und abfließenden Mehrverkehr im Verhältnis zum Bestandsverkehr nur gering betroffen. Dort bereits bestehende geringfügige Mängel in der Verkehrsqualität können durch eine Anpassung der Signalisierung behoben werden, was auch im Prognosezustand zu einer zufriedenstellenden Bewertung führen würde. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehre in der Größenordnung von ca. 1.000 Kfz Fahrten pro Tag (d.h. ca. 500 Kfz-Fahrten pro Richtung (Hin-und Rückweg)) können unter diesen Prämissen insgesamt leistungsgerecht abgewickelt werden.

### **6.2.2 Öffentlicher Nahverkehr**

Das Plangebiet ist mit der alle 20 Minuten verkehrenden HVV Buslinie 289 über die Haltstelle Autal an den öffentlichen Nahverkehr der Stadt Wedel angebunden. Die Fahrzeit ins Stadtzentrum (S-Bahnhof Wedel) beträgt ca. 11 Minuten plus ca. 8 Minuten Fußweg.

### 6.2.3 Fuß- / Radverkehr

Über den Fuß- / und Radweg in der Flerrentwiete ist das Plangebiet unabhängig vom Autoverkehr für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sehr gut erschlossen. Deshalb wird im Norden der Ladengeschäfte ein zusätzlicher Eingang in die zentrale Erschließungsmall geplant und eine Treppe / Rampe zur etwas höher gelegenen Flerrentwiete errichtet.

### 6.2.4 Ruhender Verkehr

Die bisher ebenerdig angeordneten Kundenstellplätze sollen zukünftig, über eine Rampe erreichbar, auf der Dachfläche über den Ladengeschäften errichtet werden. Es werden dort ca. 170 Kundenstellplätze geplant, wovon 6 Stellplätze mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge vorgesehen sind. Ein überdachter Rollsteig und Fahrstühle führen vom Parkdeck in die zentrale Erschließungsmall. Weitere 13 Stellplätze für das Personal der Betriebe werden im Nordwesten des Plangebiets ebenerdig geplant. Um die nicht überbauten Flächen des Grundstücks von weiteren Stellplätzen freizuhalten wird ergänzend textlich festgesetzt:

*„Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf den Dachflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.“*

Für die Kunden werden ca. 48 Fahrradstellplätze mit einer Techniksäule (Fahrradreparaturstation) unter einem Vordach am westlichen Eingang in die zentrale Erschließungsmall errichtet. Darüber hinaus werden am nördlichen Eingang der Mall weitere ca. 13 Fahrradstellplätze vorgesehen.

## 6.3 Ver- und Entsorgung

### 6.3.1 Wasser-, Gas-, und Stromversorgung

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung ist für das Plangebiet durch Leitungen der Stadtwerke Wedel bereits gesichert. Die geplanten Neubauten können ebenfalls an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden.

### 6.3.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der geplanten Gebäude kann über die Schmutzwasserkanäle der Stadtentwässerung Wedel (SEW) in der Straße Am Marienhof erfolgen.

### 6.3.3 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet bisher anfallende Regenwasser wird im Bestand getrennt nach den Dachflächen im Osten und den Stellplatzflächen im Westen abgeleitet. Die Dachflächen und die Rampen der bisherigen Einzelhandelsgebäude sind über eine Anschlussleitung an einen Regenwasserkanal angeschlossen, der in das östlich angrenzende Flurstück 28/9 (Feuchtwiese) mündet. Die Stellplatzflächen entwässern über eine Anschlussleitung in der Straße „Flerrentwiete“ mit Vorflut in Richtung „Am Marienhof“.

Die öffentlichen Regenwasserkanäle der Stadtentwässerung Wedel (SEW) sind bereits heute aus- bzw. überlastet. Daher darf die hydraulische Situation in der Umgebung des Plangebiets durch zusätzliche Flächenversiegelungen nicht verschlechtert werden.

Im Plangebiet sind deshalb aufgrund der mit der Neubebauung verbundenen zusätzlichen Flächenversiegelung Rückhaltevolumina im Umfang von ca. 50 m<sup>3</sup> nachzuweisen. Diese werden zusammen mit den notwendigen Anlagen zur Reinigung des Regenwassers aufgrund fehlender Flächen für oberirdische Entwässerungsmulden als Rigolen oder Staukanäle unterhalb der nicht überbauten Flächen im Norden des Plangebiets vorgesehen.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt wie bisher als private Grundstücksentwässerung getrennt über die Einleitung in das östlich angrenzende Flurstück 28/9 (Feuchtwiese) mit einer Drosselung auf 30 Liter / Sekunde bzw. im Westen zum Regenwasserkanal DN 400 in der „Flerrentwiete“ mit einer Drosselung auf rund 40 Liter / Sekunde“.

Die Details der Entwässerung werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Um auf den nicht überbauten Flächen im Plangebiet die Neubildung von Grundwasser zu fördern, werden für das Schutzgut Wasser folgende Festsetzungen getroffen:

*„Im Plangebiet sind Feuerwehrumfahrten außerhalb befestigter Lagerflächen und ebenerdige, nichtüberdachte Stellplätze in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau wie z.B. aus Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.“*

*„Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wieder herzustellen.“*

## 6.4 Lärmschutz

Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets durch den Betrieb des Vorhabens. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind nachfolgend für die jeweiligen Lärmarten zusammengefasst.

### 6.4.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet und die Nachbarschaft sind durch die Verkehrslärmimmissionen der anliegenden Straßen, insbesondere Pinnberger Straße (L 105), Flerrentwiete und Am Marienhof vorbelastet. Für diese Straßen liegen Angaben zu den Verkehrsmengen aus einer Verkehrsuntersuchung vor. Für die Beurteilung wurden die Orientierungswerte des Beiblattes<sup>1</sup> zur DIN 18005, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen.

Untersucht wurden die Lärmauswirkungen des zusätzlichen Verkehrs, der durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umgebung des Plangebiets hervorgerufen wird. Dabei wurden für den hier zu berücksichtigenden Prognose-Horizont 2030 zwei Szenarien der künftigen Verkehrsentwicklung betrachtet:

- Verkehrsszenario 1: mit städtebaulicher Entwicklung Wedel Nord, jedoch ohne Nordumfahrung, Prognosehorizont 2030
- Verkehrsszenario 2: mit städtebaulicher Entwicklung Nord und mit Nordumfahrung, Prognosehorizont 2030.

Für die beiden Verkehrsszenarien liegen jeweils Verkehrsbelastungen zum Prognose-Nullfall (ohne Umsetzung des Vorhabens) und zum Prognose-Planfall (mit Umsetzung des Vorhabens) vor.

Aus der Prognose und Beurteilung zeigt sich, dass bereits im Prognose-Nullfall der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags an den Immissionsorten im Nahbereich zur Pinneberger Straße (L 105) zum Teil überschritten wird. Im Prognose-Planfall ergeben sich am Tage gegenüber dem Prognose-Nullfall Zunahmen der Beurteilungspegel von höchstens 1 dB. Die Zunahmen liegen somit tags unterhalb der sogenannten „Wahrnehmbarkeitsgrenze“ (Zunahmen  $\leq 1$  dB).

Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefahr von  $\geq 70$  dB(A) tags werden im Verkehrsszenario 1 nicht erreicht. Im Verkehrsszenario 2 wird am Immissionsort Buchsbaumweg 2a im Prognose-Nullfall ein Beurteilungspegel von 71 dB(A) prognostiziert. Im Prognose-Planfall ergibt sich an diesem Immissionsort jedoch keine rechnerische Zunahme des Beurteilungspegels.

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts im Prognose-Nullfall an den Immissionsorten im Nahbereich zur Pinneberger Straße (L 105) überwiegend überschritten. Im Prognose-Planfall ergeben sich nachts gegenüber dem Prognose-Nullfall nahezu keine relevanten Zunahmen der Beurteilungspegel von 0 bis 1 dB. Lediglich am Immissionsort Flerrentwiete 32 ergibt sich eine geringfügige Zunahme des Beurteilungspegels von bis zu 1 dB. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts wird dort eingehalten. Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefahr von  $\geq 60$  dB(A) nachts werden nicht überschritten.

Zum Schutz gewerblicher Aufenthaltsräumen (z. B. Büroräumen) vor Geräuschimmissionen ist die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der Regelungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Technischen Baubestimmungen (eingeführt durch die Bauordnung des Landes Schleswig-Holstein – LBO) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

### 6.4.2 Gewerbelärm

Die aus dem Betrieb des Vorhabens resultierenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets wurden auf Grundlage der TA Lärm prognostiziert und beurteilt. Hierfür liegen Angaben zu den künftigen Verkehrsströmen (Kunden- und Mitarbeiter-Pkw sowie Lkw-Lieferverkehre) mit Bezug zu den jeweiligen Einzelhandelsbetrieben vor.

Weiterhin wurde die Geräuschvorbelastung durch gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft an der Straße Am Marienhof zu berücksichtigen. Hierfür wurden die im Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Wedel festgesetzten Geräuschkontingente für die Gewerbegebiete mit flächenbezogenen Schallleistungspegeln von  $LW = 60 \text{ dB(A)/m}^2$  tags und  $LW = 45 \text{ dB(A)/m}^2$  nachts in Ansatz gebracht.

Es zeigte sich, dass an den maßgebenden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Einbeziehung der Geräuschvorbelastung von bestehenden Gewerbegebieten tags und nachts eingehalten werden. In Hinblick auf kurzzeitige Geräuschspitzen und tieffrequente Geräusche wird den Anforderungen der TA Lärm genügt.

Im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) sind Anlieferungen mittels Lkw an die nördliche Anlieferzone (Lieferbereich des künftigen Drogeriemarktes) auszuschließen. Gelegentliche nächtlichen Anlieferungen mittels Pkw oder Kleintransportern (z. B. Sprinter) kombiniert mit einer lärmarmen Handentladung sind in der nördlichen Anlieferzone zulässig. Ein Nachtbetrieb mit Pkw-Fahrten auf dem Parkdeck zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist auszuschließen. Dies wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

### 6.5 Grünordnung

Im Norden und Osten an das Plangebiet angrenzend befinden sich Knicks, die als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe des bisherigen B-Plans angelegt wurden. Diese Knicks sollen weiterhin frei in der Landschaft stehen und besonnt sein, damit sich nach den periodischen Pflegearbeiten (Knicken) die Krautschicht am Wallfuß neu entwickeln kann. Eine Beschattung durch Gebäude oder zusätzliche Baum- / Gehölzbepflanzungen ist zu vermeiden. Im Kronenbereich der vorhandenen Überhälter (Bäume) zzgl. 1,5 m Schutzabstand sollen gemäß DIN 18920 keine Anpflanzungen vorgenommen werden.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet und zur Eingrünung der am Rand eines Grünzugs stehenden Gebäude wird folgende Festsetzung zur Fassadenbegrünung getroffen:

*„Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind fensterlose Fassaden und Fassadenbereiche, deren Fensterabstand mehr als 5 Meter beträgt, mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.“*

## 7 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Die Errichtung von Werbeanlagen soll so eingegrenzt werden, dass davon ausgegangen werden kann, dass von ihnen keine Störungen oder Belästigungen auf die nähere Umgebung ausgehen werden. Werbeanlagen sollen sich in ihrer Ausgestaltung der Umgebung unterordnen und nicht dominierend auf die hier an das Plangebiet angrenzenden Grün- / und Freiflächen wirken. Die Westseite des Plangebiets definiert das Entree zu den Ladengeschäften wo Werbeanlagen zur Ansprache der Kunden städtebaulich sinnvoll angeordnet werden können. Zur planerischen Steuerung der Werbeanlagen entsprechend den unterschiedlichen städtebaulichen Milieus in der Umgebung des Plangebiets wird deshalb festgesetzt:

*„Werbeanlagen sind an der Ostfassade unzulässig. An der Nordfassade sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind im Plangebiet unzulässig.“*

## 8 Städtebauliche Kenndaten

Nutzungen	Hektar	Flächenanteil
Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“	0,87 ha	100,0 %
<b>Summe</b>	<b>0,87 ha</b>	<b>100,0 %</b>



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

1.1 Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind Verkaufsflächen mit einer Gesamtfläche von maximal 4.300 m<sup>2</sup> zulässig.

1.2 Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10 vom Hundert der Verkaufsfläche zulässig.  
Zentrenrelevante Sortimente sind laut Einzelhandelskonzept der Stadt Wedel:

- Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)
- Bücher
- Computer und Zubehör, Telekommunikation
- Elektroartikel (Elektrokleingeräte), Leuchten
- Foto, Film
- Papier und Schreibwaren, Bürobedarf
- Geschenkartikel
- Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat
- Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf
- Kunstgegenstände
- Lederwaren, Kürschnerwaren
- Musikinstrumente
- Optik
- Schuhe
- Sportartikel, Sportschuhe, Sportkleidung
- Schreibwaren
- Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)
- Sanitätswaren
- Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)
- Uhren und Schmuck,
- Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung

1.3 Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 für Fußwege, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.“

2. Höhe der baulichen Anlagen (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB i.V.m. § 16 BauNVO)

2.1. Oberhalb der festgesetzten Firsthöhe sind Dachaufbauten sowie technische Anlagen bis zu einer Höhe von 11,0 m über Gelände zulässig.

3. Flächen für das Parken von Fahrzeugen (§ 9 (1) Nr. 11 BauGB)

3.1. Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf den Dachflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.

#### 4. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20 BauGB)

4.1 Ebenerdige, nichtüberdachte Stellplätze sind in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau wie z.B. aus Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.

4.2 Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wieder herzustellen.

4.3. Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind fensterlose Fassaden und Fassadenbereiche, deren Fensterabstand mehr als 5 Meter beträgt, mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.

#### 5. Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung (§ 84 (1) Nr. 1 LBO SH)

5.1 Werbeanlagen sind an der Ostfassade unzulässig. An der Nordfassade sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind im Plangebiet unzulässig.



## **Stadt Wedel**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung**

#### **„Erweiterung großflächiger Einzelhandel“**



#### **Auswertung / Abwägung der**

- Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

**Anschreiben vom: 16.05.2019**

**Stellungnahmefrist bis: 20.06.2019**

**Stand: 23.07.2019**

<b>Beteiligte Behörden, Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange, Naturschutzverbände gemäß § 4 (2) BauGB</b>	<b>Stellungnahme</b>	<b>Anregungen/ Bedenken</b>	<b>Hinweise</b>
ADFC Ortsgruppe Wedel			
Amt Geest und Marsch Südholstein	07.06.2019	Nein	Nein
BAG Wedel Dipl.-Ing. Volker König	05.06.2019	Nein	Ja
BUND Schleswig-Holstein			
Der Ministerpräsident / Staatskanzlei Landesplanung - StK 32			
GAB – Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbeseitigung des Kreises Pinneberg			
Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg - Geschäftsstelle			
Industrie- und Handelskammer zu Kiel - Zweigstelle Elmshorn -	20.06.2019	Nein	Ja
Kreis Pinneberg Fachbereich 4 FD Planen und Bauen	18.06.2019	Ja	Ja
Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Flintbek)			
Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe			
Landesnatschutzverband Schleswig-Holstein AG 29			
Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration Bauen Wohnen - Städtebau - IV 52	03.06.2019	Nein	Ja
Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus - VII 414-553	25.06.2019	Nein	Ja
NABU Landesverband Schleswig-Holstein e.V.			
Stadt Pinneberg	18.06.2019	Ja	Nein
Stadtentwässerung Wedel	17.06.2019	Nein	Ja
Stadtwerke Wedel	13.06.2019	Nein	Ja
Vattenfall Europe Business Services GmbH Abt. HFRH			

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
<b>1.0) Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe</b> Stellungnahme vom 21.05.2019		Mit Schreiben vom 16.05.2019 legen Sie mir die oben genannte Bauleitplanung der Stadt Wedel vor und erbitten hierzu meine Stellungnahme bis zum 20.06.2019. Planunterlagen lagen Ihrem Schreiben nicht bei. Sie verwiesen lediglich auf Ihre Website. Für die Ausarbeitung meiner Stellungnahme benötige ich die entsprechenden Planunterlagen jedoch in Papierform (3-fache Ausfertigung). Ich bitte daher um Übersendung von 3 Ausfertigungen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass mir eine Bearbeitung erst bei Vorlage vollständiger Unterlagen möglich ist, und etwaige Fristen erst dann zu laufen beginnen.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Unterlagen wurden am 21.05.2019 per Post versandt. Eine Stellungnahme ist nicht eingegangen.
<b>2.1) Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)</b> Stellungnahme vom 03.06.2019		Zu dieser Planung hatte ich mich aus landes- und regionalplanerischer Sicht bereits mit Stellungnahme vom 11. September 2018 geäußert. Dabei hatte ich die Zustimmung der Landesplanung zu den damit verfolgten Planungsabsichten auf der Basis aussagekräftiger Planunterlagen (Begründung und Planzeichnung, inkl. textlicher Festsetzungen) in Aussicht gestellt. Gegenüber dem Stand der Planungsanzeige vom 25. Juli 2018 sind die Planinhalte u.a. dahingehend konkretisiert worden, dass innerhalb des geplanten sonstigen Sondergebietes „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ eine maximal zulässige Verkaufsfläche von 4.300 m <sup>2</sup> (bisher geplant ca. 4.142 m <sup>2</sup> ) festgesetzt werden soll. Innerhalb dieser Verkaufsfläche sollen laut vorliegendem Vorhaben- und Erschließungsplan ein Lebensmittelvollsortimenter mit ca. 2.168 m <sup>2</sup> VK (bisher geplant 2.000 m <sup>2</sup> VK), ein Lebensmitteldiscountmarkt mit ca. 1.245 m <sup>2</sup> VK (bisher geplant 1.230 m <sup>2</sup> VK), ein Drogeriemarkt wie bisher mit ca. 632 m <sup>2</sup> VK und eine Mall inkl. Windfang mit ca. 221 m <sup>2</sup> VK (bisher geplant ca. 280 m <sup>2</sup> VK), realisiert werden. Diese wesentlichen inhaltlichen Änderungen, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung sind, führen gegenüber der landesplanerischen Stellungnahme vom 11.09.2018 zur Planungsanzeige vom 25.07.2018 zu keiner anders lautenden Bewertung.	<b>Kenntnisnahme</b>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
		<p>Die einzelnen Vorhabenkomponenten sowie deren geplanten, zulässigen Verkaufsflächen bewegen sich weiterhin grundsätzlich innerhalb des gutachterlich als verträglich gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und der Nahversorgung ermittelten Korridors.</p> <p>Die Stadt Wedel hat zudem gemäß Ziffer 5.4.3 der Begründung zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 64 am 06.12.2018 eine erste Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes beschlossen und den Standort „Am Marienhof“ zu einem Zentralen Versorgungsbereich aufgestuft. Der entsprechende Hinweis in der Stellungnahme vom 11.09.2018 zur Planungsanzeige vom 25.07.2018 wurde insoweit berücksichtigt.</p> <p>Vor diesem Hintergrund stehen der geplanten Aufstellung der 2. Änderung „Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Flerrentwiete“ der Stadt Wedel und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegen. Zudem stehen mit den in Aufstellung befindlichen Zielen der Raumordnung in Kapitel 3.10 des Entwurfs der Fortschreibung des LEP 2010 keine sonstigen Erfordernisse der Raumordnung entgegen.</p>	
<b>2.2) Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)</b>  Stellungnahme vom 03.06.2019		<p>Auf folgende Aspekte weise ich erneut gesondert hin:</p> <p>Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.</p>	<b>Kenntnisnahme</b>  Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen durch den Vorhabenträger wurden die Urteile des BVerwG berücksichtigt.

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
<b>2.3) Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Referat IV 52 (Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht)</b> Stellungnahme vom 03.06.2019		Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>3.0) Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel)</b> Stellungnahme vom 05.06.2019		Wir haben positiv zur Kenntnis genommen, dass nunmehr im Grundrissplan zwei Aufzüge und ein Windfang vorgesehen sind. Es wäre zu begrüßen, wenn die Aufzüge mit einem horizontalen Anforderungstafel in 85 cm Höhe über Boden ausgestattet werden könnten, damit die Tasten für „aufwärts“ oder „abwärts“ auch von Rollstuhlnutzern bedient werden können. Für blinde und sehbehinderte Kunden der Märkte am Marienhof wäre ein vertikales Tableau mit erhabenen Schriftzeichen (Profil- und Braille-Schrift) hilfreich. Außerdem wäre bei der Bauausführung zu begrüßen, wenn taktile und optisch kontrastierende Hinweise gemäß DIN 18040-1 vorgesehen werden könnten, z.B. Sicherheitskennzeichnungen in Sicht- und Kniehöhe auf Glastüren. Bei Rückfragen oder Hinweisen zu Kontrastausführungen stehe ich Ihnen gern mit Auskünften zur Verfügung. Die DIN 32975 ist seinerzeit von mir initiiert worden.	<b>Kenntnisnahme</b>  Die Bauausführung der Aufzüge entsprechend den Normen DIN 18040-1 und DIN 32975 wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.
<b>4.0) Amt Geest und Marsch Südholstein</b> Stellungnahme vom 07.06.2019		Die Gemeinden Heidgraben und Appen haben keine Anregungen und Bedenken zu der 2. Änderung des Bebauungsplans 64 „Flerrentwiete“.	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>5.0) Stadtwerke Wedel</b> Stellungnahme vom 13.06.2019		Im B Plan Gebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wedel GmbH zur Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Gas. Zur Dimensionierung dieser Objekte sind weitere Leistungsangaben bei Realisierung anzugeben. Bitte um Nennung von Realisierungszeitpunkten.	<b>Kenntnisnahme</b>  Die Leistungsangaben werden vom Vorhabenträger zum Bauantrag erstellt.

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
6.0)	Stadtentwässerung Wedel Stellungnahme vom 17.06.2019	<p>Die Stadtentwässerung Wedel (SEW) gibt folgende Stellungnahme zu o.g. B-Plan ab:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• auf Grund der wasserrechtlichen Situation handelt es sich um eine qualifizierte Trennung des anfallenden Niederschlagswassers; das anfallende Dachflächen und Hofflächenwasser ist getrennt abzuleiten;</li><li>• die derzeitige hydraulische Situation darf nicht verschlechtert werden. Es darf keine höhere Einleitung von Niederschlagswasser als bisher erfolgen.</li><li>• die Vorgaben der Stadtentwässerung Wedel sind in der dem Vorhaben angepassten siedlungswasserwirtschaftlichen Studie berücksichtigt worden, welche dem B-Plan zu Grunde liegt.</li><li>• Vor Ausführung der Neubaumaßnahme ist ein Genehmigungsantrag zu stellen, dem u.a. eine Bestandsdokumentation beizufügen ist, für die Anlagenteile die weiterhin genutzt werden sollen.</li></ul>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die wasserrechtliche Genehmigung wird vom Vorhabenträger vor Ausführung der Baumaßnahme beantragt.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
<b>7.0) Stadt Pinneberg</b> Stellungnahme vom 18.06.2019		<p>Der Bebauungsplan Nr. 64 „Flerrentwiete“ in seiner bisher geltenden Fassung der 1. Änderung verfügt über eine zulässige Verkaufsfläche von maximal 2.000 m<sup>2</sup>. Die Stadt Wedel plant mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Flerrentwiete“ die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der Verkaufsfläche des großflächigen Einzelhandels für einen Discounter von rd. 730 m<sup>2</sup> auf 1.245 m<sup>2</sup> und einem Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter von 950 m<sup>2</sup> auf 2.168 m<sup>2</sup> sowie für einen neuen Drogeriemarkt mit 632 m<sup>2</sup> zu schaffen. Somit entstehen insgesamt 2.200 m<sup>2</sup> neue Verkaufsflächen am Standort Marienhof. Mit den drei Ladenflächen sind insgesamt, inkl. der zur inneren Erschließung geplanten Mall, rd. 4.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche vorgesehen. Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 werden die zentrenrelevanten Randsortimente, bis auf 10 von Hundert der Verkaufsfläche, ausgeschlossen. Die gemäß der Pinneberger Sortimentsliste des Einzelhandelskonzepts der Stadt Pinneberg enthaltenden zentrenrelevanten Sortimente wie z. B. Lebensmittel, Getränke, Drogerie und Kosmetik sind am Standort des Bebauungsplans Nr. 64, 2. Änderung jedoch zulässig.</p> <p>Die durch Realisierung des großflächigen Einzelhandels am vorgesehenen Standort der Stadt Wedel möglichen Auswirkungen auf den Einzelhandel der Stadt Pinneberg sind anhand der Planunterlagen nicht erkennbar.</p> <p>Die Stadt Wedel hat ein Verträglichkeitsgutachten zum Einzelhandelsvorhaben erstellt. Ergebnis ist, dass von keinen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und der Nahversorgung im ermittelten Korridor auszugehen sei.</p> <p>Seitens der Stadt Pinneberg wird angemerkt, dass die Stadt Wedel aufgrund der Elbrandlage und der unmittelbaren Nachbarschaft zu Hamburg einen kleinen Einzugsbereich (s. Regionalplan Planungsraum I, SH, 1998) hat und somit Auswirkungen auf den Einzelhandel der Stadt Pinneberg zu befürchten sind.</p>	<p><b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b></p> <p>Von der Erweiterung eines bestehenden Lebensmittelvollsortimenters und eines bestehenden Lebensmittel Discounters sowie durch die Neuansiedlung eines Drogeriemarktes in Wedel-Nord gehen keine relevanten Auswirkungen auf den Einzelhandel der Stadt Pinneberg aus, da die drei Betriebe mit Filialen auch in Pinneberg bereits mehrfach angesiedelt sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Vollsortimenter: 3x</li> <li>• Discounter: 3x</li> <li>• Drogeriemarkt: 2x</li> </ul> <p>Bei den vergleichbaren Sortiments- und Preisstrukturen dieser Filialisten sind keine Anreize erkennbar, dass Kunden in nennenswerten Umfang von Pinneberg ca. 10 km extra nach Wedel fahren, um sich dort in diesen drei Geschäften mit Gütern des täglichen Bedarfs einzudecken.</p> <p>Auch vor dem Hintergrund der im Einzelhandelsgutachten dargelegten unterdurchschnittlichen Nahversorgungs-ausstattung im Einzugsgebiet ist nicht von einer signifikanten Umlenkung aktueller Nachfragezuflüsse von außerhalb auszugehen.</p>



Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
		<p>Die Stadt Pinneberg bemüht sich seit mehreren Jahren, die Einzelhandelsentwicklung in der Gesamtstadt zu fördern und in ihrer Funktion als Mittelzentrum gerecht zu werden. Derzeit hat insbesondere die Innenstadtentwicklung höchste stadtentwicklungspolitische Priorität. Unterstützt wird die hiesige Innenstadtentwicklung durch das Städtebauförderungsprogramm „Aktive Stadt- und Ortsteilzentren“ des Landes Schleswig-Holstein. Angesichts der zunehmenden Bedeutung des Internet-handels, des ohnehin bestehenden Konkurrenzdrucks durch andere nicht integrierte Einzelhandelsstandorte, wie z.B. Halstenbek und Prisdorf sowie die Nähe zur Metropole Hamburg gestalten sich die städtischen Entwicklungsbemühungen als ausgesprochen schwierig.</p> <p>Die Stadt Pinneberg weist darauf hin, dass davon auszugehen ist, dass mit der durch die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 33 „Flerrentwiete“ geplanten Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für den großflächigen Einzelhandel zur Erweiterung der Verkaufsfläche auf insgesamt 4.300 m² der Einzelhandelsstandort Stadt Pinneberg beeinträchtigt wird.</p> <p>Es wird um Überprüfung gebeten, ob mit dem geplanten Einzelhandelsvorhaben Auswirkungen auf den Einzelhandel der Stadt Pinneberg zu befürchten sind.</p>	
8.1) Landkreis Pinneberg	Stellungnahme vom 18.06.2019	<p><u>Untere Bodenschutzbehörde:</u></p> <p>Seid dem Scoping sind der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen bekannt geworden. Auf der derzeitigen Kenntnislage erhebt die untere Bodenschutzbehörde keine Forderungen in Hinblick auf eine Gefahrerforschung an die Stadt Wedel.</p> <p>Hinweis:</p> <p>Niederschlagswasserreinigungsanlagen im Untergrund sind so auszuwählen, dass keine schädlichen Bodenveränderungen in die Bodenpassage unterhalb der Anlage eingetragen werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Die Details der Niederschlagswasserreinigung werden im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung vom Vorhabenträger vor Ausführung der Baumaßnahme beantragt.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
<b>8.2.1) Landkreis Pinneberg</b> Stellungnahme vom 18.06.2019		<u>Untere Wasserbehörde:</u> Aussagen zur Oberflächen-Entwässerung sind nur in kurzgefasster Form im Dokument „Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls“ enthalten. Die geplante Regenwasserableitung soll danach mit unterirdischer Drosselung und Reinigung ohne erhebliche negative Auswirkungen möglich sein. Verwiesen wird auf eine „Siedlungswasserwirtschaftliche Studie“, die jedoch nicht beigelegt ist. Eine abschließende wasserwirtschaftliche Stellungnahme ist erst nach Vorlage und Prüfung dieser Studie möglich.	<b>Kenntnisnahme</b> Ein wasserwirtschaftliches Konzept (Stand 06.12.2018) liegt vor und ist zusammen mit allen anderen Unterlagen gemäß Anschreiben vom 16.05.2019 zum Download für die TÖB Beteiligung gemäß § 4 (2) BauGB bereitgestellt worden. Am 20.06.2019 wurde das Konzept nochmal als PDF Datei an die untere Wasserbehörde gemailt.
<b>8.2.2) Landkreis Pinneberg</b> Stellungnahme vom 03.07.2019		<u>Untere Wasserbehörde:</u> Vielen Dank für die Zusendung des Entwässerungskonzeptes. Die Unterlagen entsprechen den Vorabstimmungen mit mir und der Stadtentwässerung. Die Maßnahmen können wie beschrieben umgesetzt werden. Für die Genehmigungen ist Stadtentwässerung Wedel zuständig, eine wasserbehördliche Erlaubnis oder Genehmigung ist nicht erforderlich.	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>8.3) Landkreis Pinneberg</b> Stellungnahme vom 18.06.2019		<u>Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser</u> <u>Grundwasser</u> Dem Planentwurf wird zugestimmt	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>8.4.1) Landkreis Pinneberg</b> Stellungnahme vom 18.06.2019		<u>Untere Naturschutzbehörde:</u> <u>Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege</u> Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Da der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gem. § 13a BauGB durchgeführt wird, ist die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung nicht anwendbar.	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>8.4.2) Landkreis Pinneberg</b> Stellungnahme vom 18.06.2019		Hinweise: Der gesetzliche Biotopschutz ist in den § 30 BNatSchG und § 21 LNatSchG geregelt. Entgegen der Darstellung in der Begründung zum B-Plan (Seite 13) befindet sich in unmittelbarer Nähe zum Geltungsbereich ein gesetzlich geschütztes Biotop (siehe Abbildung). Hierbei handelt es sich um eine Mähweide auf mineralischem trockenen bis frischen, mäßig nährstoffarmen Standort.	<b>Der Anregung wird gefolgt</b> Die Begründung wird um den Bestand des nordöstlich an das Plangebiet auf dem Flurstück 62/83 angrenzenden gesetzlich geschützten Biotops (Nr. 325465938-001) ergänzt.

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
<b>8.4.3) Landkreis Pinneberg</b> Stellungnahme vom 18.06.2019	Aus den vorliegenden Planunterlagen geht nicht hervor an welcher Stelle und in welchem Umfang ein neuer Zugang durch den Knick hergestellt werden soll. Die Knickverluste sind zu bilanzieren und es ist darzustellen, wo der naturschutzrechtlich erforderliche Ausgleich erfolgt. Für den Knickdurchbruch ist eine naturschutzrechtliche Ausnahme gemäß § 30 (3) BNatSchG erforderlich. Diese ist bei der UNB zu beantragen.	<b>Kenntnisnahme</b> Der geplante Knickdurchbruch ist im VE-Plan eingezeichnet. Er liegt etwas nördlich außerhalb des B-Plangeltungsbereiches. Er ersetzt einen dort im Bestand vorhandenen Durchbruch (mit Trampelpfad) welcher dann zum Ausgleich durch geeignete Pflanzmaßnahmen geschlossen werden soll. Die notwendigen Genehmigungen und etwaige weitere Ausgleichsmaßnahmen werden vom Vorhabenträger bei der UNB beantragt.	
<b>8.4.4) Landkreis Pinneberg</b> Stellungnahme vom 18.06.2019	Die an den Geltungsbereich des B-Plans angrenzenden Ausgleichsflächen (siehe Abbildung) können nicht als Baustelleneinrichtungsflächen in Anspruch genommen werden.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Inanspruchnahme der Ausgleichsflächen für Baustelleneinrichtungen wird nicht geplant.	
<b>8.4.5) Landkreis Pinneberg</b> Stellungnahme vom 18.06.2019	Die für die Regenwasserversickerung erforderlichen Rigolen oder Staukästen sind so anzuordnen, dass sie nicht zu einer Beeinträchtigung von vorhandenen Gehölzen führen. Sie dürfen nicht im Wurzelbereich von Bäumen (Kronentraufe plus mind. 1,5 m) errichtet werden.	<b>Kenntnisnahme</b> Die im wasserwirtschaftlichen Konzept geplanten Rigolen können so angelegt werden, dass sie die Wurzelbereiche der Bäume nicht beeinträchtigen.	

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
8.4.6)	Landkreis Pinneberg Stellungnahme vom 18.06.2019	Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen und zur Eingrünung der Gebäude, am Rand des Grünzugs sollten Festsetzungen zur Fassadenbegrünung erfolgen. Fensterlose Wände von mindestens 5 m breite sollten begrünt werden. Festsetzung für die Fassadenbegrünung sollten Angaben zur Pflanzenmenge und Qualität enthalten.	<b>Der Anregung wird gefolgt</b>  Die textlichen Festsetzungen und die Begründung werden wie folgt ergänzt:  „Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind fensterlose Fassaden und Fassadenbereiche, deren Fensterabstand mehr als 5 Meter beträgt, mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.“
8.4.7)	Landkreis Pinneberg Stellungnahme vom 18.06.2019	Hinsichtlich des Artenschutzes ist zu beachten, dass ein Verschluss von Öffnungen am Gebäude nur erfolgen darf, wenn eine Besatzkontrolle in einem engen zeitlichen Zusammenhang (max. 10 Tage) erfolgt ist und der Verschluss so erfolgt, dass ein ausfliegen möglich ist.	<b>Kenntnisnahme</b>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag																	
8.5)	Landkreis Pinneberg Stellungnahme vom 18.06.2019	<p><u>Gesundheitlicher Umweltschutz</u> Zum Schutz der angrenzenden Wohnhäuser außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 64 ist vorzusehen, dass Immissionsrichtwerte der mittleren Beleuchtungsstärke EF in der Fensterebene von Wohnungen bzw. bei Balkonen oder Terrassen, den Begrenzungsflächen für die Wohnnutzung, hervorgerufen von Beleuchtungsanlagen, ausgenommen öffentliche Straßenbeleuchtungsanlagen, eingehalten werden:</p> <table><tr><th rowspan="2">Gebietskategorie</th><th colspan="2">Immissionsrichtwerte der Beleuchtungsstärke E in lx</th></tr><tr><th>06 bis 22 Uhr</th><th>22 bis 06 Uhr</th></tr><tr><td>Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten</td><td>1</td><td>1</td></tr><tr><td>Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Erholungsgebiete</td><td>3</td><td>1</td></tr><tr><td>Dorfgebiete, Mischgebiete</td><td>5</td><td>1</td></tr><tr><td>Kerngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete</td><td>15</td><td>5</td></tr></table>	Gebietskategorie	Immissionsrichtwerte der Beleuchtungsstärke E in lx		06 bis 22 Uhr	22 bis 06 Uhr	Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	1	1	Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Erholungsgebiete	3	1	Dorfgebiete, Mischgebiete	5	1	Kerngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete	15	5	<p><b>Der Anregung wird teilweise gefolgt</b></p> <p>Die Ausarbeitung einer detaillierten Lichtimmissionsprognose wird für nicht erforderlich betrachtet, da die Belange des Lichtschutzes bereits durch den textlich im B-Plan festgesetzten Ausschluss von beleuchteten Werbeanlagen an den Nord- und Ostfassenden des Gebäudes sowie durch die im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger gesicherte Realisierung einer blendschutzwirksamen Attika rund um das Parkdeck und durch die Herstellung eines Blendschutz bei Abfahrt über die Rampe in Richtung Westen berücksichtigt worden sind. Darüber hinaus wird das Parkdeck während der Nachtstunden geschlossen und eine insektenschonende LED Beleuchtung realisiert.</p>
Gebietskategorie	Immissionsrichtwerte der Beleuchtungsstärke E in lx																			
	06 bis 22 Uhr	22 bis 06 Uhr																		
Kurgebiete, Krankenhäuser, Pflegeanstalten	1	1																		
Wohngebiete, Kleinsiedlungsgebiete, Erholungsgebiete	3	1																		
Dorfgebiete, Mischgebiete	5	1																		
Kerngebiete, Gewerbegebiete, Industriegebiete	15	5																		

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
		<p>Aufgrund der großen Variationsbreite von Lichtimmissionen und deren Herkunft, deren Bauart sowie der Nutzung kann die immissionsschutztechnische Verträglichkeit nur im Rahmen einer detaillierten Immissionsprognose geklärt werden.</p> <p>Begründung:</p> <p>Schon bei der Planung von Licht emittierenden Anlagen müssen auch die Bedürfnisse und der Schutz der Nachbarschaft berücksichtigt werden, um mögliche Konflikte zu vermeiden. Damit haben Städte und Gemeinden die Möglichkeit, für Licht emittierende Anlagen in den Bebauungsplänen Vorgaben wie</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Abblendeinrichtungen,</li><li>• Leuchtenhöhe,</li><li>• Leuchtmittel,</li><li>• nächtliche Reduzierung der Beleuchtung,</li><li>• Insektenschutz und</li><li>• Brenndauer</li></ul> <p>festzuschreiben.</p>	
9) IHK Kiel	Stellungnahme vom 20.06.2019	<p>Grundsätzlich sehen wir die Zulassung zentrenrelevanter Sortimente, die die kleinteilige Sortimentsstruktur im Stadtzentrum schwächen könnten, kritisch. Da jedoch gutachterlich ermittelt worden ist, dass die geplante Erweiterung des Einzelhandelsstandorts "Am Marienhof" in Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche als verträglich einzustufen ist, die landesplanerischen Schwellenwerte nicht überschritten werden und dem Integrations-, Zentralitäts- und Kongruenzgebot entsprochen wird, haben wir keine Anmerkungen. Es ist jedoch sicherzustellen, dass entsprechend dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wedel der Verkauf zentrenrelevanter Sortimente im Plangebiet begrenzt werden.</p>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p> <p>Der Verkauf zentrenrelevanter Randsortimente wird durch die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen auf 10% der Verkaufsfläche begrenzt.</p>
10) Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus	Stellungnahme vom 25.06.2019	<p>Gegen die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 64 der Stadt Wedel bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Nach der vorgelegten verkehrstechnischen Untersuchung erreicht der signalisierte (LSA) Knotenpunkt Landesstraße 105 (Pinneberger Straße) / Wiedetwiete / Breiter Weg die Qualitätsstufe "E". Durch die Anpassung des Signalzeitenplans wird die</li></ul>	<p><b>Kenntnisnahme</b></p>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
		<p>Qualitätsstufe "C" erreicht, so dass diesem Knotenpunkt eine Leistungsfähigkeit bescheinigt werden kann. Die lichtsignaltechnischen Belange sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Dezernat 44, Fachbereich 441 (Tel.: 0451 /371-2162) abzustimmen.</p> <ul style="list-style-type: none"><li>Jegliche Ansprüche hinsichtlich der durch das Verkehrsaufkommen (anlagen bezogener Verkehr) entstehenden Immissionen sind ursächlich aus dem Plangebiet herzuleiten und bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Immissionsschutzmaßnahmen von der Stadt Wedel zu berücksichtigen. Die zukünftig zu erwartende Verkehrsmenge auf der Landesstraße 105 ist dabei zu berücksichtigen.</li></ul> <p>Dem Straßenbaulastträger der hier betroffenen Landesstraße sind daher sämtliche Immissionsansprüche von der Hand zu halten. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.</p>	



## **Stadt Wedel**

### **Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung**

#### **„Erweiterung großflächiger Einzelhandel“**



#### **Auswertung / Abwägung der**

- Frühzeitigen Beteiligung der von der Planung berührten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie der anerkannten Naturschutzverbände gemäß § 4 Abs. 1 BauGB
- Benachrichtigung der Nachbargemeinden über die gemeindliche Planung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB
- Planungsanzeige gemäß § 11 Abs. 1 Landesplanungsgesetz

**Anschreiben vom: 25.07.2018**

**Stellungnahmefrist bis: 25.08.2018**

**Stand: 09.04.2019**

	<b>Beteiligte Behörden, Nachbargemeinden, Träger öffentlicher Belange, Naturschutzverbände</b>	<b>Stellungnahme vom</b>	<b>Anregungen/ Bedenken</b>	<b>Hinweise</b>
1	ADFC Ortsgruppe Wedel			
2	Amt Geest und Marsch Südholstein			
3	BAG Wedel Dipl.-Ing. Volker König	31.07.+ 12.08.	Ja	Ja
4	BUND Schleswig-Holstein			
5	Der Ministerpräsident / Staatskanzlei Landesplanung - StK 32			
6	Deutsche Telekom Technik GmbH	06.09.2018	Nein	Nein
7	Ericsson Services GmbH	31.07.2018	Nein	Ja
8	GAB – Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbeseitigung des Kreises Pinneberg			
9	Gutachterausschuss für Grundstückswerte im Kreis Pinneberg - Geschäftsstelle			
10	Hamburger Wasserwerke GmbH	08.08.2018	Nein	Ja
11	Handwerkskammer Lübeck	01.08.2018	Nein	Ja
12	Industrie- und Handelskammer zu Kiel - Zweigstelle Elmshorn -			
13	Kreis Pinneberg Fachbereich 4 FD Planen und Bauen	29.08.2018	Ja	ja
14	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (Flintbek)			
15	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Dez. 77, Außenstelle Südwest (Itzehoe)	24.08.2018	Nein	Nein
16	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe	30.07.2018		
17	Landeskriminalamt – Kampfmittelräumdienst SG 323	16.08.2018	Nein	Ja
18	Landesnatschutzverband Schleswig-Holstein			
19	Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration Bauen und Wohnen - Städtebau/Ortsplanung -IV 52	11.09.2018	Ja	Ja
20	Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus - Wirtschaft – VII 2			
21	NABU Landesverband Schleswig-Holstein e.V.	21.08.2018	Nein	Ja
22	Schleswig-Holstein Netz AG Netzcenter Uetersen	13.08.2018	Nein	Nein
23	Stadt Pinneberg	06.08.2018	Nein	Nein
24	Stadtentwässerung Wedel	22.08.2018	Ja	Ja
25	Stadtwerke Wedel	01.08.2018	Nein	Ja
26	TenneT TSO GmbH für Leitungen/ Fremd- und Bauleitplanung	30.07.2018	Nein	Nein
27	Vattenfall Europe Business Services GmbH Abt. HFRH			
28	Wasser- und Bodenverband / Gewässer- und Landschaftsverband Kreis Pinneberg	31.07.2018	Nein	Nein

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
1.0) <b>Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein, Niederlassung Itzehoe</b> Stellungnahme vom 30.07.2018		Mit Schreiben vom 25.07.2018 haben Sie mich nach § 4 (1) BauGB an der oben genannten Bauleitplanung beteiligt und um meine Stellungnahme bis zum 25.08.2018 gebeten. Ihrem Schreiben lagen keine Entwürfe des Bebauungsplanes und der Begründung in Papierform bei. Für die Ausarbeitung einer Stellungnahme werden diese jedoch in dreifacher Ausfertigung benötigt. Ich bitte daher um Übersendung der von mir benötigten Ausfertigungen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass mir eine Stellungnahme erst bei der Vorgabe vollständiger Unterlagen möglich ist, und etwaige Fristen erst dann zu laufen zu bringen. Bis dahin dürfen Sie nicht davon ausgehen, dass die Straßenbauverwaltung dem Bauleitplan und Mitwirkung der von mir vertretenen Träger der Straßenbaulast zustande gekommen ist.	<b>Kenntnisnahme</b>  Die Unterlagen wurden am 06.08.2018 per Post versandt.
2.0) <b>Wasser- und Bodenverband Gewässer- und Landschaftsverband im Kreis Pinneberg</b> Stellungnahme vom 31.07.2018		Bezüglich der vorgelegten Planung werden Einwendungen nicht vorgebracht, da bei der überplanten Fläche das Gebiet des Wasser- und Bodenverbandes nicht betroffen ist.	<b>Kenntnisnahme</b>
3.0) <b>TenneT TSO GmbH für Leitungen/ Fremd- und Bauleitplanung</b> Stellungnahme vom 31.07.2018		Die Planung berührt keine von uns wahrzunehmende Belange. Es ist keine Planung von uns eingeleitet oder beabsichtigt.  Zur Vermeidung von Verfahrensaufwand bitten wir Sie, uns mit diesem Verfahren nicht weiter zu beteiligen.	<b>Kenntnisnahme</b>  Der TÖB TenneT TSO wird nicht weiter beteiligt.
4.0) <b>Ericsson Services GmbH</b> Stellungnahme vom 31.07.2018		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.	<b>Kenntnisnahme</b>  Die Deutsche Telekom wurde mit Anschreiben vom 15.08.2018 beteiligt.

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
<b>5.1)</b> <b>Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel)</b> Stellungnahme vom 31.07.2018		<p>Mit Schreiben vom 25.07.2018 baten Sie die Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel) um Stellungnahme zum vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung bezüglich der Weiterentwicklung eines großflächigen Einzelhandels. Die BAG hat diese Weiterentwicklung am „Marienhof“ in Wedel auf den Planungsausschusssitzungen mit Interesse verfolgt (siehe dazu die nachfolgenden Auszüge aus den BAG-Informationsbriefen Nr. 36 und 39:</p> <p>(Zitatanfang):</p> <p>Auszug aus dem BAG-Informationsbrief Nr. 36 vom 28.03.2018, Ziffer 2; dort heißt es:</p> <p><b>BAG-Protokoll zur 48. Sitzung des Planungsausschusses am 06.03.2018</b></p> <p>Dr.-Ing. Kuper berichtete über folgende für die BAG interessanten Ergebnisse:</p> <p>Mit den Planungen für Wedel Nord wird ein ausreichend großer Nahversorger benötigt. Die Saller-Group stellte dazu ihr Konzept vor, den 2002 gebauten ALDI- und EDEKA-Markt am Marienhof abzureißen und durch einen größeren Marktkomplex mit ALDI (1200 m², EDEKA (2000 m²) sowie einem ergänzenden Drogeriemarkt (800 m²) zu revitalisieren. Die Märkte sollen von einer Mall aus erschlossen werden. Der bisherige Parkplatz muss entfallen dafür entsteht auf dem Dach der Märkte ein Parkdeck (ca. 180 Stellplätze; davon 4 für Behinderte) 48 Fahrradstellplätze entstehen vor dem Markt. Von den Parteien wurde zu bedenken gegeben, dass Wedel zusätzliche Wohneinheiten benötigt, aber nicht über ausreichende Flächen für Wohngebäude verfügt. Es wurde um Prüfung gebeten, welche Bauhöhe am Marienhof zulässig ist, und ob über den Verkaufsflächen möglicherweise noch Wohnungen errichtet werden könnten?</p> <p>(Zitatende)</p>	<b>Kenntnisnahme</b>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
5.2)	<b>Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel)</b> Stellungnahme vom 31.07.2018	Anmerkung: Die BAG sieht die Notwendigkeit, bei den Planungen des Gesamtgeländes Gehwege vorzusehen, um Fußgängern nicht nur per Kraftfahrzeug oder Fahrrad einen "sicheren" Zugang zur gemeinsamen Mall der Märkte zu ermöglichen.	<p><b>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:</b></p> <p>Der vorhabenbezogenen Bebauungsplan umfasst nur das Baugrundstück.</p> <p>Die vorhandenen öffentlichen Gehwege in den angrenzenden Straßen „Flerrentwiete“ und „Am Marienhof“ bleiben in ihrem Bestand erhalten.</p> <p>Die private Erschließung der Einzelhandelsflächen erfolgt über Zuwegungen zur Überdachten Mall parallel zum öffentlichen Gehweg im Bereich der Wendeanlage „Am Marienhof“.</p>
5.3)	<b>Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel)</b> Stellungnahme vom 31.07.2018	<p>(Zitatanfang) Zu TOP 11 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64, 2.Änderung "Erweiterung großflächiger Einzelhandel" sollen gemäß Beschlussvorlage BV/2018/091 von Seiten der Verwaltung und des Investors im Gewerbegebiet Marienhof beim Abriss und Neubau des ALDI- und EDEKA-Marktes keine Wohnungen vorgesehen werden, weil dies nur zu Emissions- und Immissionsproblemen mit zukünftigen Anwohnern führen könnte. Trotzdem wurde lebhaft darüber diskutiert. Die Grünen und die SPD sehen nach wie vor die Notwendigkeit, hier zusätzlichen Wohnraum zu schaffen. Die FDP bemängelt den Wegfall der Pkw-Stellfläche, die auch von angrenzenden Firmen mit genutzt wird und durch ein Parkdeck oder eine Tiefgarage für die Firmenmitarbeiter entfallen und durch zusätzliche Wohnungen noch weiter begrenzt würde. Diese Entwicklung ist für ein Gewerbegebiet nicht förderlich. Der Beschlussvorlage zur Änderung des B-Planes wurde bei einer Enthaltung zugestimmt. (Zitatende)</p> <p>Ich bitte darum, dass bei der Bauausführung der Einzelhandelsmärkte die Normen für barrierefreies Bauen nach DIN 18040-1 und DIN 18040-3 eingehalten werden.</p>	<p><b>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:</b></p> <p>Die Bauausführung der Einzelhandelsmärkte entsprechend den Normen für barrierefreies Bauen nach DIN 18040-1 und DIN 18040-3 wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
5.4)	<b>Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel)</b> Stellungnahme vom 31.07.2018	Auch, wenn die BAG-Wedel vermutlich nur wenig zur 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Flerrentwiete“ beitragen kann, würde ich es begrüßen, wenn Sie mir die als PDF-Datei abrufbaren Unterlagen in Papierform zusenden könnten, weil ich blind bin und die Unterlagen gemeinsam mit sehender Hilfe durchsprechen muss.	<b>Der Stellungnahme wird entsprochen:</b>  Die Unterlagen wurden am 02.08.2018 per Post versandt.  (s. Stellungnahme Nr. 5.6.ff)
5.5)	<b>Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel)</b> Stellungnahme vom 31.07.2018	Mit einem weiteren EDEKA-Markt in Wedel wurde 2007 ein Konzept für einen barrierefreien Lebensmittelmarkt erarbeitet und technisch realisiert. Das Konzept dieses Marktes füge ich zu Ihrer Kenntnis in der Anlage bei. Das NDR-Fernsehen hat über diesen barrierefreien Supermarkt, der bundesweites Interesse gefunden hat, einen kleinen TV-Beitrag produziert, den ich Ihnen bei Bedarf gern zur Verfügung stelle. Sollten sich Fragen ergeben, können Sie sich gern an mich wenden.	<b>Kenntnisnahme</b>
5.6)	<b>Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel)</b> Stellungnahme vom 12.08.2018	Da die barrierefreie Zugänglichkeit von neuen Einzelhandelsmärkten nach § 52 LBO in Schleswig-Holstein gewährleistet sein muss, ergeben sich für die Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel) aus den übersandten Zeichnungen (Lageplan, Grundrissplan und Seitenansichten) folgende Fragen:	<b>Kenntnisnahme</b>
5.7)	<b>Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel)</b> Stellungnahme vom 12.08.2018	<b>Erschließung:</b> Aufgrund einer fehlenden Legende ist anhand des Lageplanes nicht eindeutig erkennbar, wo vom zukünftigen Kreisel Pinneberger Straße/Steinberg/Voßhörntwiete/Marienhof der Gehweg am Marienhof zur Flerrentwiete und zur Mall des Einkaufszentrums verläuft und wie breit er ggf. ist? Es muss eine sichere und ausreichend Breite Zuwegung für Nutzer von Rollstühlen und Rollatoren (Begegnungs- oder Ausweichmöglichkeiten) sowie für blinde Menschen mit Langstock (Bordstein als Tastkante) gegeben sein.	<b>Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:</b>  Die öffentlichen Gehwege in den Straßenzügen Pinneberger Straße/ Steinberg/ Voßhörntwiete/ Am Marienhof und der Flerrentwiete bleiben in ihren bisherigen Funktionen auch mit einem zukünftigen Kreisverkehr erhalten.

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
5.8)	Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel)	Möglicherweise sind an den Zugängen zur Mall taktile Aufmerksamkeitsfelder nach DIN 32984 vorzusehen. Siehe dazu auch DIN 18040-1, Abschnitt 4.2.3. Dort heißt es: (Zitatanfang) 4.2.3 Zugangs- und Eingangsbereiche: Zugangs- und Eingangsbereiche müssen leicht auffindbar und barrierefrei erreichbar sein. Die leichte Auffindbarkeit wird erreicht: für sehbehinderte Menschen z. B. durch eine visuell kontrastierende Gestaltung des Eingangsbereiches (z.B. helles Türelement/dunkle Umgebungsfläche) und eine ausreichende Beleuchtung; ? Für blinde Menschen mit Hilfe von taktil erfassbaren unterschiedlichen Bodenstrukturen oder baulichen Elementen wie z. B. Sockel und Absätze als Wegbegrenzungen usw. und/oder mittels akustischer bzw. elektronischer Informationen. Die taktile Auffindbarkeit kann auch durch Bodenindikatoren erreicht werden. Bodenindikatoren werden z. B. in DIN 32984 geregelt. Die barrierefreie Erreichbarkeit ist gegeben, wenn alle Haupteingänge stufen- und schwellenlos erreichbar sind; Erschließungsflächen unmittelbar an den Eingängen nicht stärker als 3 % geneigt sind, andernfalls sind Rampen oder Aufzüge vorzusehen; bei einer Länge der Erschließungsfläche bis zu 10 m ist auch eine Längsneigung bis zu 4 % möglich; vor Gebäudeeingängen eine Bewegungsfläche je nach Art der Tür vorgesehen ist; die Bewegungsfläche vor Eingangstüren eben ist und höchstens die für die Entwässerung notwendige Neigung aufweist. Zu Rampen siehe 4.3.8, zu Aufzügen siehe 4.3.5, zu Türen und Bewegungsflächen siehe 4.3.3. (Zitatende)	Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:  Die Zugänge zur Mall befinden sich auf privaten Bauflächen. Taktile Aufmerksamkeitsfelder können dort nicht mit den Mitteln des Städtebaurechts festgesetzt werden.  Die Bauausführung zur Berücksichtigung der Belange behinderter Menschen wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.
5.9)	Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel)	Rampe zum Parkdeck Die Rampe zum Parkdeck ist mit 10 %/15 %/10 % Längsneigung - insbesondere bei ungünstigen Witterungsbedingungen, wie Frost, Hagel und Schneefall - relativ steil, zumal die Rampe nicht eingehaust ist. Für Rollstuhlfahrer ist die Rampe nicht nutzbar, weil sie mehr als 6 % Längsneigung und keine Zwischenpodeste aufweist. Der Vorteil am bisherigen ALDI- und EDEKA-Markt am Marienhof ist die ebenerdige Zugänglichkeit vom Parkplatz zu den Eingängen der Märkte, die auch von Kunden anderer Wedeler Stadtteile geschätzt wird.	Der Stellungnahme wird wie folgt entsprochen:  Die Rampe zum Parkdeck ist nicht für Rollstuhlfahrer vorgesehen. Zur barrierefreien Wegeverbindung vom Parkdeck in die Mall wird ein ausreichend dimensionierter Behindertenaufzug vorgesehen.



Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
5.10) Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel)	Stellungnahme vom 12.08.2018	<p><b>Rollsteige als innere Erschließung von der Mall zum Parkdeck</b>  Aus den von Ihnen übersandten Unterlagen ist nur ein „Rollsteig“, als innere Erschließung zwischen Mall und dem Parkdeck vorgesehen. Dazu heißt es in der in Schleswig-Holstein als „verbindliche“ technische Baubestimmung eingeführten DIN 18040-1, im Abschnitt 4.3 Innere Erschließung: (Zitatanfang):</p> <p>4.3.1 Allgemeines  Ebenen des Gebäudes, die barrierefrei erreichbar sein sollen, müssen stufen- und schwellenlos zugänglich sein.  Flure und sonstige Verkehrsflächen dürfen nicht stärker als 3 % geneigt sein, andernfalls sind Rampen oder Aufzüge vorzusehen. Bei einer Länge des Flures bzw. der Verkehrsfläche bis zu 10 m ist auch eine Längsneigung bis zu 4 % möglich.</p> <p><b>Treppen, Fahrtreppen und geneigte Fahrsteige allein sind keine barrierefreien vertikalen Verbindungen.</b> Mit den in dieser Norm genannten Eigenschaften (siehe 4.3.6, 4.3.7) sind sie jedoch für Menschen mit begrenzten motorischen Einschränkungen sowie für blinde und sehbehinderte Menschen barrierefrei nutzbar. (Zitatende)</p> <p>Aufgrund der Antrittflächen am Anfang und Ende der Rollsteige ist nicht erkennbar, welche Neigung die Rollsteige mit einer Gesamtlänge über alles von 23,87 m haben.</p> <p>Die Rollsteige sind zwar eingehaust, doch die Öffnung auf dem Parkdeck weist nach Osten, d.h. – gleich, ob Sie eine Automatiktür vor den Rollsteigen haben oder nicht – der Ostwind aus dem „Aul“ bläst voll in den Rollsteigebereich und sorgt im Winter für entsprechend niedrige Temperaturen in der Mall.</p> <p><b>Anmerkung:</b> Das Parkdeck der geplanten Einkaufsmärkte ist nicht vollständig barrierefrei im Sinne der LBO § 52, Absatz 2, erreichbar und verstößt damit auch gegen die Anforderungen des geltenden Landesaktionsplanes zur Umsetzung der UN BRK in Schleswig-Holstein (Handlungsfeld 9). Für Nutzer von Rollstühlen und Rollatoren „muss“ ein ausreichend dimensionierter Behindertenaufzug vorgesehen werden, der neben einem Rollstuhl auch einen Einkaufswagen und eine Begleitperson befördern kann.</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt</b></p> <p>Zur barrierefreien Wegeverbindung vom Parkdeck in die Mall wird ein ausreichend dimensionierter Behindertenaufzug vorgesehen.</p> <p>(s. Nr. 5.9)</p>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
5.11) <b>Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel)</b>	Stellungnahme vom 12.08.2018	<b>Nottreppe vom Parkdeck zur Flerrentwiete</b> Da die Draufsicht des Parkdecks relativ klein ist, kann nur geschätzt werden, dass die Nottreppe vom Parkdeck zur Flerrentwiete ca. 1,30 m breit ist. Wir möchten darauf hinweisen, dass Treppen beidseitig einen Handlauf aufweisen müssen, um z.B. Menschen mit halbseitiger Lähmung die Möglichkeit zu bieten, zur Selbstrettung <b>beidseitig</b> einen sicheren Halt zu haben, je nachdem, ob sie links- oder rechtsseitig gelähmt sind(!).	<b>Der Anregung wird wie folgt entsprochen:</b>  Die Bauausführung der Nottreppe unter Berücksichtigung der Belange behinderter Menschen wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.
5.12) <b>Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel)</b>	Stellungnahme vom 12.08.2018	<b>Sonnenschutz</b> Wie sich in diesem Jahr – möglicherweise bedingt durch den Klimawandel gezeigt hat – werden wir zukünftig mit längeren Hitzeperioden oder Starkregenfällen während der Sommermonate zu rechnen haben. Ein offenes Parkdeck ist insofern nicht gerade eine zukuntorientierte Entwicklung. In dem von Dr. Lademann & Partner u.a. untersuchten Einkaufszentrum in der Rissener Straße parken die meisten Kunden im Tiefgeschoss, weil ihr Fahrzeug dort bei intensiver Sonne nicht unnötig aufheizt und bei Regen ein ungehindertes Beladen des Fahrzeugs möglich ist. Insofern sollten die Investoren des Einzelhandels am Marienhof vielleicht einmal darüber nachdenken, inwieweit das Parkdeck, z.B. durch ein zu den Seiten offenes Ökodach überdeckt werden könnte. Damit würde insgesamt ein wertvoller Beitrag zum Klimaschutz geleistet, der sicherlich auch von den Kunden am Marienhof honoriert werden würde, zumal sich hier auch Energiekosten für Klimaanlage im Sommer und Schneeräumdienste auf dem Parkdeck im Winter erübrigen würden.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b>  Eine Überdachung des Parkdecks wird aufgrund der damit verbundenen Höhenentwicklung des gesamten Gebäudes nicht geplant.

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
5.13) Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel) Stellungnahme vom 12.08.2018	<b>Öffentlich zugängliche Toilettenanlage</b> Durch ein Vollsortiment wird sich zukünftig die Verweildauer der Kunden in den Märkten verlängern (längere Wege und längere Auswahl der angebotenen Waren. Hinzu kommt, dass bereits heute bei EDEKA am Marienhof ein Kaffeeausschank besteht. Aufgrund der längeren Verweildauer der Kundschaft ist für Mütter mit Kleinkindern und ältere Menschen „dringend“ eine öffentlich zugängliche Toilettenanlage incl. Behinderten-WC erforderlich. In der Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner wird darauf nicht eingegangen, doch die Märkte in der Rissener Straße und in den Welau Arcaden (Bahnhofstraße) haben nachträglich öffentlich zugängliche Toilettenanlagen (z.B. mit Münzeinwurf) installieren lassen, was sich als Standortvorteil erwiesen hat. In den von Ihnen übersandten Planunterlagen sind keine von der Mall aus öffentlich zugänglichen Toilettenanlagen zu erkennen. Vielleicht sollten die Investoren des geplanten Einkaufszentrums einmal darüber nachdenken, geeignete Toilettenanlagen gleich mit zu berücksichtigen, zumal anzunehmen ist, dass EDEKA bei einer vergrößerten Verkaufsfläche auch einen Kaffeeausschank anbieten wird (siehe zum Vergleich auch EDEKA in den Welau Arcaden und Famila-Markt in der Rissener Straße). Die Ausschankbereiche sind in der Regel während der Geschäftszeiten gut besucht(!).	<b>Der Anregung wird wie folgt entsprochen:</b>  Die Zugänglichkeit der Toiletten kann nicht mit den Mitteln des Städtebau-rechts festgesetzt werden.  Die Berücksichtigung dieses Belangs wird gemäß den Vorgaben der Landesbauordnung bzw. im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.	
5.14) Behindertenarbeitsgemeinschaft Wedel (BAG-Wedel) Stellungnahme vom 12.08.2018	Wir bitten um Prüfung und ggf. Berücksichtigung unserer Kritikpunkte sowie der Vorschläge im Anhang zur Mail vom 31.07.2018. Insgesamt begrüßen wir die Vergrößerung der Märkte und das damit verbundene größere Warenangebot. Der Hinweis in der Verträglichkeitsuntersuchung von Dr. Lademann & Partner, wonach großflächige Märkte nicht zwangsläufig mehr Warenvielfalt, sondern breitere Gänge und niedrigere Regale bedingen sollten, findet unsere volle Zustimmung.	<b>Kenntnisnahme</b>	
6.0) Stadtwerke Wedel Stellungnahme vom 01.08.2018	1. Im B Plan Gebiet befinden sich Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wedel GmbH zur Versorgung mit Strom, Trinkwasser und Gas. 2. Zur Dimensionierung dieser Objekte sind weitere Leistungsangaben bei Realisierung anzugeben. Bitte um Nennung von Realisierungszeitpunkten	<b>Kenntnisnahme</b>	

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
7.0)	<b>Handwerkskammer Lübeck</b> Stellungnahme vom 01.08.2018	Aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck werden keine Bedenken vorgebracht. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	<b>Kenntnisnahme</b>
8.0)	<b>Stadt Pinneberg</b> <b>Leitung Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung,</b> Stellungnahme vom 06.08.2018	Seitens der Stadt Pinneberg werden im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung und Abstimmung mit benachbarten Gemeinden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	<b>Kenntnisnahme</b>
9.0)	<b>Hamburger Wasserwerke GmbH</b> Stellungnahme vom 08.08.2018	Gegen die 2. Änderung des o.g. Bebauungsplanes werden seitens der HWW keine Einwendungen erhoben. Außerhalb des Plangebietes in der Straße Flerrentwiete befindet sich ein Transportleitung der HWW. Die Leitung muss erhalten bleiben.	<b>Kenntnisnahme</b>
10.0)	<b>Schleswig-Holstein Netz AG</b> <b>Netzcenter Uetersen</b> Stellungnahme vom 13.08.2018	Gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Flerrentwiete“, 2. Änderung „Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel“ der Stadt Wedel bestehen aus Sicht der Schleswig-Holstein-Netz AG keine grundsätzlichen Bedenken.	<b>Kenntnisnahme</b>
11.1)	<b>NABU Landesverband Schleswig-Holstein e.V.</b> Stellungnahme vom 21.08.2018	Gegen das Vorhaben auf dem 8.670m <sup>2</sup> großen Grundstück „Am Marienhof“ angrenzend an der Flerrentwiete, zur Zeit mit einer Mietfläche von 952m <sup>2</sup> für einen Discounter und 1.270m <sup>2</sup> für einen Lebensmittelmarkt sowie 136 Stellplätzen für eine zeitgemäße Nahversorgung der Umgebung und wachsenden Bewohnerzahlen im Bereich Wedel Nord weiterzuentwickeln, bestehen keine Bedenken seitens des NABU Schleswig-Holstein. Dieser Standort soll zukunftsfähig erweitert (vorhandene Aldi- + Edeka-Flächen werden erweitert) und ggf. von weiteren Betrieben (Drogeriemarkt, Biomarkt, Sonderpostenmarkt) ergänzt werden. Die Stellplätze, die zur Zeit ebenerdig angelegt sind und für die Erweiterung der Verkaufsflächen benötigt werden, werden zukünftig auf ein Parkdeck verlegt, so dass die versiegelte Fläche sich kaum vergrößern wird.	<b>Kenntnisnahme</b>



Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
11.2) <b>NABU Landesverband Schleswig-Holstein e.V.</b> Stellungnahme vom 21.08.2018		Der NABU würde auch einen maximalen Erhalt der vorhandenen Bäume in den Randbereichen begrüßen. Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.	<b>Der Anregung wird wie folgt entsprochen:</b>  Die im Norden und Osten an das Plangebiet angrenzenden Knicks, wurden als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe des bisherigen B-Plans angelegt. Diese Knicks sollen weiterhin frei in der Landschaft stehen und besonnt sein, damit sich nach den periodischen Pflegearbeiten (Knicken) die Krautschicht am Wallfuß neu entwickeln kann. Eine Beschattung durch Gebäude oder zusätzliche Baum- / Gehölzbepflanzungen soll vermieden werden. Im Kronenbereich der vorhandenen Überhälter (Bäume) zzgl. 1,5 m Schutzabstand sollen deshalb gemäß DIN 18920 keine zusätzlichen Anpflanzungen vorgenommen werden.
12.0) <b>Stadtentwässerung Wedel,</b>  Stellungnahme vom 22.08.2018		Die Stadtentwässerung Wedel (SEW) gibt folgende Stellungnahme zu o.g. B-Plan ab: - eine dem Vorhaben angepasste und mit der SEW abgestimmte siedlungswasserwirtschaftliche Studie, erstellt von einem Fachbüro für Siedlungswasserwirtschaft, ist erforderlich; - auf Grund der wasserrechtlichen Situation handelt es sich um eine qualifizierte Trennung des anfallenden Niederschlagswassers; das anfallende Dachflächen und Hofflächenwasser ist getrennt abzuleiten; - die derzeitige hydraulische Situation darf nicht verschlechtert werden. Es darf keine höhere Einleitung von Niederschlagswasser als bisher erfolgen.	<b>Der Anregung wird gefolgt</b>  Ein Entwässerungskonzept wird erstellt.
13.0) <b>Landeskriminalamt Kampfmittelräumdienst</b> Stellungnahme vom 22.08.2018		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 des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Dezernat 33, Sachgebiet 331 Mühlenweg 166	<b>Kenntnisnahme</b>  Ein Hinweis auf mögliche Kampfmittel wird der Begründung erläutert.

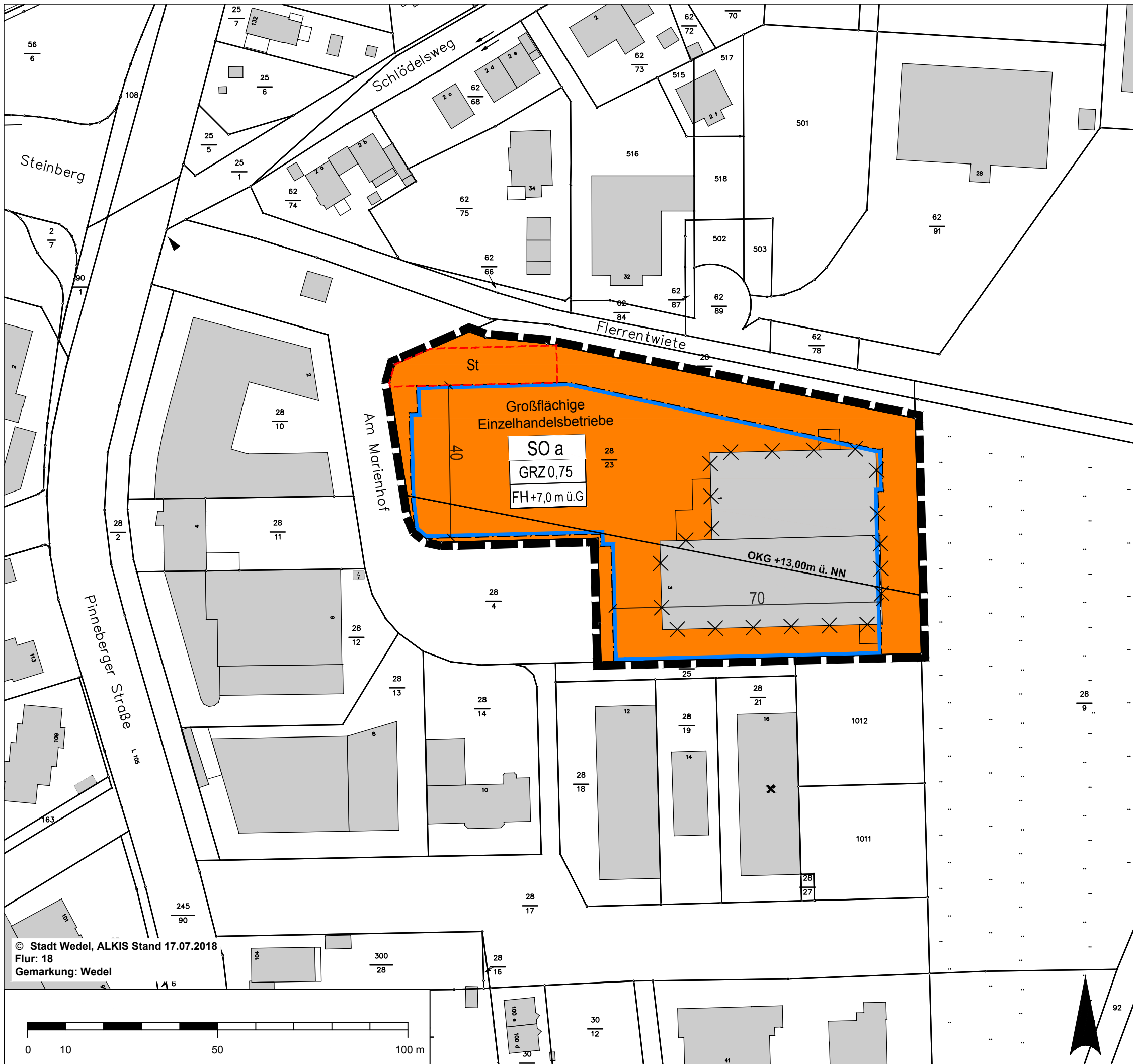
Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
		24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räumungsmaßnahmen in die Bau- maßnahmen einbezogen werden können.	
<b>14.0)</b> <b>Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Außenstelle Südwest, Technischer Umweltschutz</b> Stellungnahme vom 24.08.2018		Zu dem Vorhaben werden aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen.	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>15.1)</b> <b>Landkreis Pinneberg</b> Stellungnahme vom 29.08.2018		<b>Untere Bodenschutzbehörde:</b> Die geplante Änderung bringt keine Verbesserung für die bereits eingetretenen Beeinträchtigungen der natürlichen Funktionen des Bodens, denn durch die aktuelle Nutzung des Grundstück mit fast vollflächiger Versiegelung/ Überbauung sind die natürlichen Bodenfunktionen schon beeinträchtigt. Im Zusammenhang mit der Bestanderrichtung sind der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen bekannt geworden. Auf der derzeitigen Kenntnislage werden daher von der unteren Bodenschutzbehörde keine Untersuchungen in Hinblick auf eine Gefahrerforschung an die Stadt Wedel gestellt.	<b>Kenntnisnahme</b>
<b>15.2)</b> <b>Landkreis Pinneberg</b> Stellungnahme vom 29.08.2018		<b>Untere Wasserbehörde:</b> Es liegen keine Aussagen zur Entwässerung des Gebietes vor. Dafür wäre ein Entwässerungskonzept zu erstellen mit Aussagen zur Behandlung und Drosselung des Niederschlagswassers.	<b>Kenntnisnahme</b>  Ein Entwässerungskonzept wird erstellt.
<b>15.3)</b> <b>Landkreis Pinneberg</b> Stellungnahme vom 29.08.2018		<b>Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser:</b> Der Entwurf enthält noch keine grundwasserrelevanten Ausführungen, z.B. zur Entwässerung / Versickerung. Eine fachspezifische Stellungnahme ist zum jetzigen Planungsstand nicht möglich.	<b>Kenntnisnahme</b>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
15.4) <b>Landkreis Pinneberg</b> Stellungnahme vom 29.08.2018		<b>Untere Naturschutzbehörde: Naturschutz und Landschaftspflege</b> Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Durch die Änderungen wird die überbaubare Fläche aufgrund einer Änderung der GRZ von 0,6 auf 0,7 erhöht. Hierfür ist die naturschutzrechtlichen Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung zu überarbeiten.	<b>Der Anregung wird nicht gefolgt</b> Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Flerrentwiete“ dient der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Wedel und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.
15.5) <b>Landkreis Pinneberg</b> Stellungnahme vom 29.08.2018		<b>Gesundheitlicher Umweltschutz:</b> Im weiteren Verfahren sollte eine schalltechnische Untersuchung beauftragt werden, die Aussagen zum Verkehrs-, Parkplatz- und Lieferverkehrslärm und den möglicherweise daraus resultierenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen enthält.	<b>Der Anregung wird gefolgt</b> Eine schalltechnische Untersuchung wird erarbeitet.
16) <b>Deutsche Telekom Technik GmbH, Technische Planung und Rollout, Bedarfserkennung Wireless Access</b> Stellungnahme vom 06.09.2018		Im Bereich des Bebauungsplan Nr. 64, "Flerrentwiese" verläuft keine unserer Richtfunkstrecken. Die benachbarten Richtfunktrassen haben genügend Abstand zum Planungssektor. Daher bestehen von unserer Seite keine Einsprüche gegenüber ihren Planungen. Wir weisen darauf hin, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Telekom – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Firma Ericsson Services GmbH, in Ihre Anfrage ein.	<b>Kenntnisnahme</b> Die Firma Ericsson Services GmbH wurde beteiligt. (vgl. Nr. 4)
17.1) <b>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Landesplanung und Ländliche Räume - Koordinierung von Raumansprüchen und sektora-</b>		Auf der Basis der vorliegenden Planunterlagen ist unter Bezugnahme auf meine vorläufige Stellungnahme vom 31. Januar 2018 im Rahmen einer Vorabstimmung der Planinhalte weiterhin nur eine vorläufige landesplanerische Stellungnahme möglich. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Lan-	<b>Kenntnisnahme</b>

Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
<b>Ien Fachpolitiken, Rechtsangelegenheiten der Raumordnung IV 631</b>	Stellungnahme vom 11.09.2018	<p>desentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 vom 13. Juli 2010 (LEP 2010, Amtsblatt Schl.-H. S. 719) sowie dem Regionalplan für den Planungsraum I (Reg.-Plan I).</p> <p>Der Makro-Standort Mittelzentrum Wedel ist gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 5 LEP 2010 grundsätzlich für die Errichtung von Einzelhandels-einrichtungen wie des Kombinationsstandortes „Am Marienhof“ (Edeka/Aldi und ergänzende Nutzungen) im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 64 in der geplanten Größenordnung geeignet.</p> <p>Der Mikrostandort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entspricht als solitärer Nahversorgungsstandort dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Kapitel 2.8 Ziffer 6 LEP 2010.</p> <p>Die einzelnen Vorhabenkomponenten sowie deren geplante, zulässige Verkaufsflächen (Erweiterung Edeka auf bis zu 2.000 m<sup>2</sup> VK und Aldi auf bis 1.230 m<sup>2</sup> VK, Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit bis zu 632 m<sup>2</sup> VK sowie Errichtung einer Mall mit rd. 280 m<sup>2</sup> VK) bewegen sich innerhalb des gutachterlich als verträglich gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und der Nahversorgung ermittelten Korridors.</p> <p>Aus landesplanerischer Sicht ist das Planvorhaben grundsätzlich geeignet, die Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet von Wedel sowie im angrenzenden Verflechtungsbereich des Mittelzentrums nachhaltig zu sichern bzw. zu stärken, ohne dass die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung im Sinne einer Funktionsstörung wesentlich beeinträchtigt wird.</p> <p>Insoweit stelle ich die Zustimmung der Landesplanung zur geplanten Aufstellung der 2. Änderung „Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel“ des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 64 „Flerrentwiete“ der Stadt Wedel und den damit verfolgten Planungsabsichten auf der Basis aussagekräftiger Planunterlagen (Begründung und Planzeichnung, inkl. textliche Festsetzungen) in Aussicht.</p>	
<b>17.2)</b>	<b>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Landesplanung und Ländliche</b>	<p>Auf folgende Aspekte weise ich gesondert hin:</p> <p>Im Hinblick auf die siedlungsstrukturelle Integration des Standortes und die derzeitige Einstufung des Standortes im kommunalen Ein-</p>	<p><b>Der Anregung wird gefolgt</b></p> <p>Eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Wedel ist</p>



Nr.	Behörde / TÖB	Inhalt der Stellungnahme	Ergebnis der Prüfung / Beschlussvorschlag
	<b>Räume - Koordinierung von Raumanprüchen und sektoralen Fachpolitiken, Rechtsangelegenheiten der Raumordnung IV 631</b> Stellungnahme vom 11.09.2018	zelhandelskonzept der Stadt Wedel als solitärer Nahversorgungsstandort wird für eine gerechte Abwägung im Rahmen der Bauleitplanung eine zeitnahe Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und die entsprechende Aufstufung des Standortes zum Nahversorgungszentrums als zwingende Voraussetzung angesehen. Das gilt insbesondere vor dem Hintergrund der geplanten Neuansiedlung ergänzender Einzelhandelsnutzungen (Drogeriemarkt).	erfolgt und wurde am 06.12.2018 durch den Rat der Stadt Wedel beschlossen.
<b>17.3)</b> <b>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Landesplanung und Ländliche Räume - Koordinierung von Raumanprüchen und sektoralen Fachpolitiken, Rechtsangelegenheiten der Raumordnung IV 631</b> Stellungnahme vom 11.09.2018		Mit seiner Entscheidung vom 24.11.2005 (Az. 4 C 10.04 und 14.04) hat das BVerwG bestätigt, dass bei der Ermittlung der Verkaufsfläche alle Flächen einzubeziehen sind, die vom Kunden betreten werden können oder die geeignet sind, Verkaufsabschlüsse zu fördern, bzw. zu Verkaufszwecken eingesehen werden können, aus hygienischen oder anderen Gründen vom Kunden aber nicht betreten werden dürfen (z. B. Fleisch- oder Käsetheke mit Bedienung). Ebenso zur Verkaufsfläche gehören die Bereiche, in die die Kunden nach der Bezahlung gelangen sowie Pfandräume, die vom Kunden betreten werden können. Eine überdachte Fläche zum Abstellen von Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes eines Lebensmittelmarktes ist laut Entscheidung des BVerwG vom 09.11.2016 (Az. 4 C 1/16) dagegen nicht Teil der Verkaufsfläche.	<b>Kenntnisnahme</b> Bei der Ermittlung der Verkaufsflächen wurde das Urteil des BVerwG berücksichtigt.
<b>17.4)</b> <b>Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration Landesplanung und Ländliche Räume - Koordinierung von Raumanprüchen und sektoralen Fachpolitiken, Rechtsangelegenheiten der Raumordnung IV 631</b> Stellungnahme vom 11.09.2018		Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	<b>Kenntnisnahme</b>



## Zeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990

### Art der baulichen Nutzung



Sonstige Sondergebiete (§ 11 BauNVO)

### Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) Nr. 1 BauGB, § 16 BauNVO)

GRZ 0,75

Grundflächenzahl

FH 7,0 m

Firsthöhe, als Höchstmaß

### Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 (1) Nr. 2 BauGB, § 22 und 23 BauNVO)



Baugrenze

a

abweichende Bauweise

Planungen, Nutzungsregelungen, Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 (1) Nr. 20, 25 und (6), § 40 (1) Nr. 14 BauGB)

### Sonstige Festsetzungen

OKG  
+13,0m ü. NN

Oberkante Gelände in m über Normalnull

### Sonstige Planzeichen



Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs.1 Nr.4 und 22 BauGB)

St

Stellplätze



Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs.7 BauGB)

### Darstellungen ohne Normcharakter



Vorhandene Flurstücksgrenze

37

14

Vorhandene Flurstücksnummer



Vorhandene Gebäude



Bemaßung der Abstände in Meter



zukünftig entfallende Gebäude

## Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 "Flerrentwiete", 2. Änderung, "Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel"

Stadt Wedel  
Der Bürgermeister  
Rathausplatz 3 - 5  
22880 Wedel



Planverfasser:

**PPL** Architektur und Stadtplanung

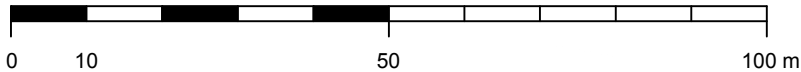
Bei den Mühren 70 | 20457 Hamburg  
Tel: +49 (0)40 / 431 95 -0 | Fax: -99  
Mail: info@ppl-hh.de | www.ppl-hh.de

**ENTWURF**

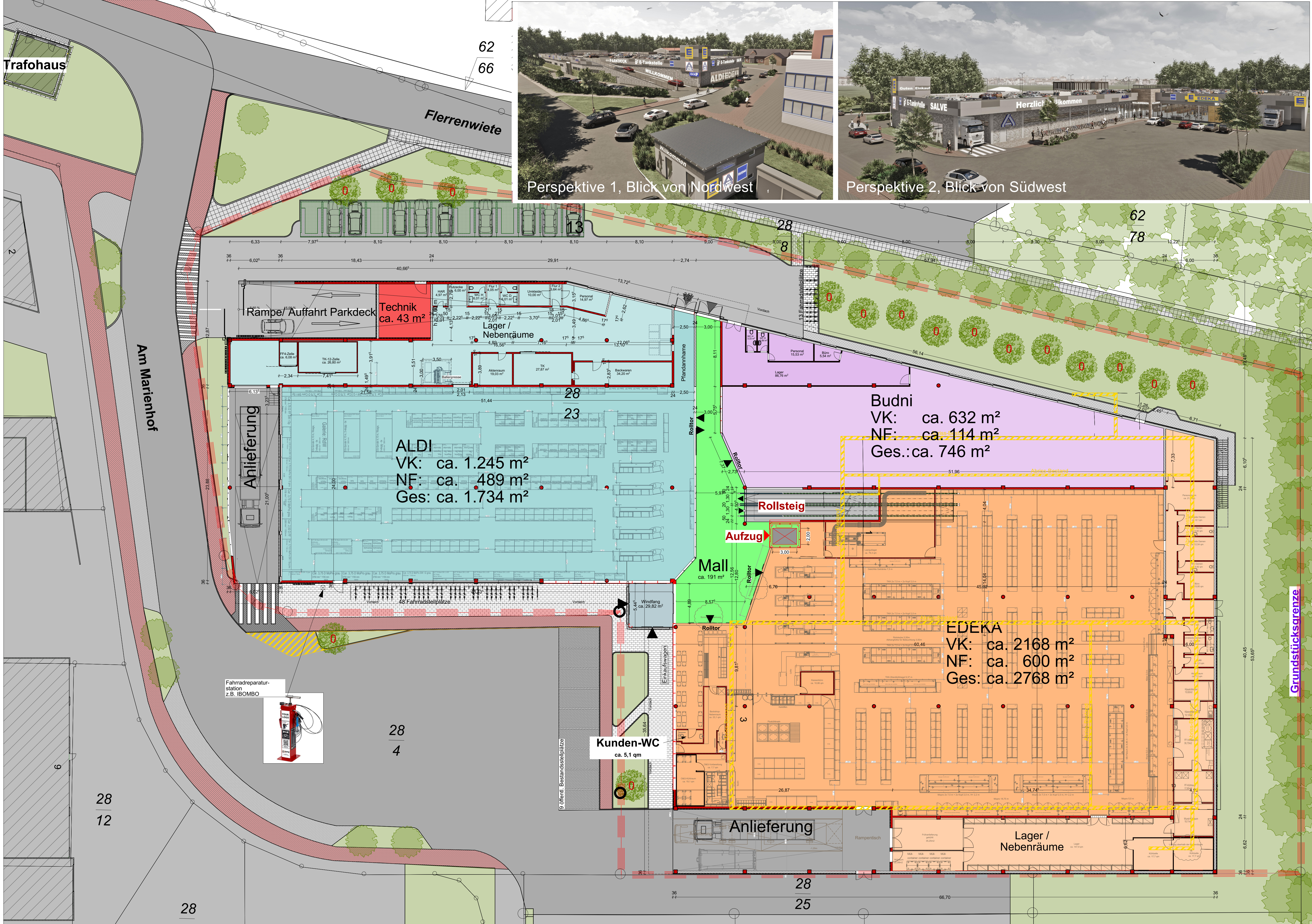
Maßstab: 1:1000 (im Original)

Stand: 23.07.2019

© Stadt Wedel, ALKIS Stand 17.07.2018  
Flur: 18  
Gemarkung: Wedel







Legende / Zeichenerklärung:

- Baugrenze
- Abriss
- Geplante Gebäude
- Baum - neu
- Grünfläche
- Neubau Zufahrt, Rampe
- Neubau Fußwege

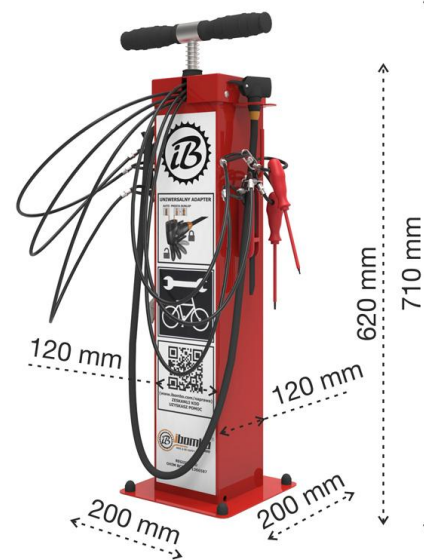
Aufstellung Verkaufsflächen:

- 1.) VK Lebensmitteldiscounter: ca. 1.245,00m²
- 2.) VK Vollsormenter: ca. 2.168,00m²
- 3.) VK Drogeriemarkt: ca. 632,00m²
- 4.) Mall und Windfang: ca. 221,00m²

Verkaufsfläche Gesamt: ca. 4.266,00m²

Fahrrad Reparaturstation

- Edelstahl oder verzinktes Stahl
- Pulver- oder Thermo-Plastbeschichtung (Farbe nach Wunsch)
- Edelstahl-Drahtseilen, Ø 4 mm+ Drehgelenke
- QR CODE mit Reparaturanleitungen
- Bis zu 0,25 m² Werbefläche
- Anti-Diebstahlschlüssel mit Patentschlüssel
- Kreuzschlitzschraubendreher PH2
- Schraubenzieher 5,5 x 1,0 mm
- Einmausschlüssel verstellbar 0-30 mm
- Imbusschlüssel Set [2,2,5,3,4,5,6,8]
- Reifenheber (Kunststoff mit Stahlkern)
- Pumpe mit Druck 10 BAR (Glycerin-Manometer „Antifog“) mit Adapter für alle Ventile
- Kompressorschlauch + Edelstahlpumpengriff „Heavy Duty“
- Komponente anerkannter Marken aus Deutschland



IBOMBO Ride & Be Happy  
Lesna Osada 15  
64-100 Leszno, Polen

+48 730 070 730  
ibombo@ibombo.com  
www.ibombo.com

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr.64  
"Flerrentwiete", 2. Änderung,  
"Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel"  
Vorhaben und Erschließungsplan

ALLE MAßE SIND VOR ORT ZU PRÜFEN!

2	Wertbeanlagen	16.11.2018	Pönicks
1	Windfang	16.11.2018	Pönicks
Indices	Änderung	Datum	Unterschrift



TERRA Grundstücksgesellschaft  
Zwönitz mbH

In der Buttergrube 9  
99428 Weimar-Legefeld  
Tel.: 03643 / 86 74 900  
Fax: 03643 / 86 74 599

Objekt:	Neubau Geschäftshaus mit Parkdeck	Gemeinde:	Wedel
Straße/Nr.:	Am Marienhof 1-3	Gemarkung:	Wedel
PLZ/ Ort:	22880 Wedel	Flur:	18
		Flurstück-Nr.:	28/23

Bezeichnung:		Lageplan				Planungsstand	
						B-Plan	
Blatt-Nr.	Maßstab konkret	Datum	Gezeichnet	Bearbeiter	Geprüft		
1	1:200	19.08.2019	Rusnak	Rusnak	Klaiber		

Aus diesem Plan ersichtliche Nutzungsverhältnisse, Gebäudeteilungen, Stützen, Außenanlagen, Leitungen, innere und äußere Raumaufteilung, technische und maßliche Angaben entbehren jeglicher Verbindlichkeit für den Vermeter und können jederzeit geändert werden.