

FACHDIENST	BESCHLUSSVORLAGE
Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	

Geschäftszeichen 2-61/Ku	Datum 06.09.2016	BV/2016/102
-----------------------------	---------------------	--------------------

Gremium	Beratungs- folge	Termin	Beschluss	TOP
Planungsausschuss	1	27.09.2016		
Rat	2	13.10.2016		

Bebauungsplan Nr. 15 "Liethfeld"
hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- 1) die während der Auslegung gem. §§ 3(2) und 13 a BauGB und während der erneuten Auslegung gem. § 4a (3) BauGB von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (2) und § 4a (3) BauGB abgegebenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen,
- 2) den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Liethfeld“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung und
- 3) die Begründung des Bebauungsplans zu billigen.

Finanzielle Auswirkungen? ☐ Ja ☐ Nein			
		FINANZIERUNG	
Gesamtkosten der Maßnahmen	Jährliche Folge- kosten/-lasten	Eigenanteil	Zuschüsse /Beiträge
EUR	EUR	EUR	EUR
Veranschlagung im			Produkt
Ergebnisplan		Finanzplan (für Investitionen)	
2016 Betrag:	EUR	2016 Betrag: EUR	
2017 Betrag:	EUR	2017 Betrag: EUR	
2018 Betrag:	EUR	2018 Betrag: EUR	
2019 Betrag:	EUR	2019 Betrag: EUR	

Begründung:

1. Ziel(e) der Maßnahme und Grundlage(n)/Indikator(en) für die Zielerreichung:

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Liethfeld“ liegt darin begründet, die bauliche Entwicklung im Gebiet zwischen Hafenstraße, Elbstraße, Liethfeld und Mozartstraße zu steuern. Die bisherige Steuerung ausschließlich über das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB reicht nicht mehr aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

2. Darstellung des Sachverhalts:

Der Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 15 „Liethfeld“ wurde am 30.06.2011 gefasst. Das Bebauungsplanverfahren wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB ohne Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gem. § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt. Auf die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB und die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 (1) BauGB wurde nach §§ 13a (2), 13 (2) BauGB verzichtet.

Vom 16.04.2012 - 16.05.2012 wurde die Beteiligung der Öffentlichkeit und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange durchgeführt.

Aus planerischen und städtebaulichen Gründen wurde der Entwurf des Bebauungsplans noch einmal geändert. Durch die Änderungen des Bebauungsplans wurden die Grundzüge der Planung berührt, daher erfolgt eine erneute Auslegung. Die erneute Auslegung fand im Zeitraum vom 18.04. bis 20.05.2016 statt.

3. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung unterstützt dieses Bebauungsplanverfahren.

4. Entscheidungsalternativen und Konsequenzen:

Bei Nichtbeschlussfassung kann der Bebauungsplan keine Rechtskraft erlangen.

5. Darstellung der Kosten und Folgekosten:

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch die Verwaltung durchgeführt.
Der Stadt Wedel entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

6. Begründung der Nichtöffentlichkeit:

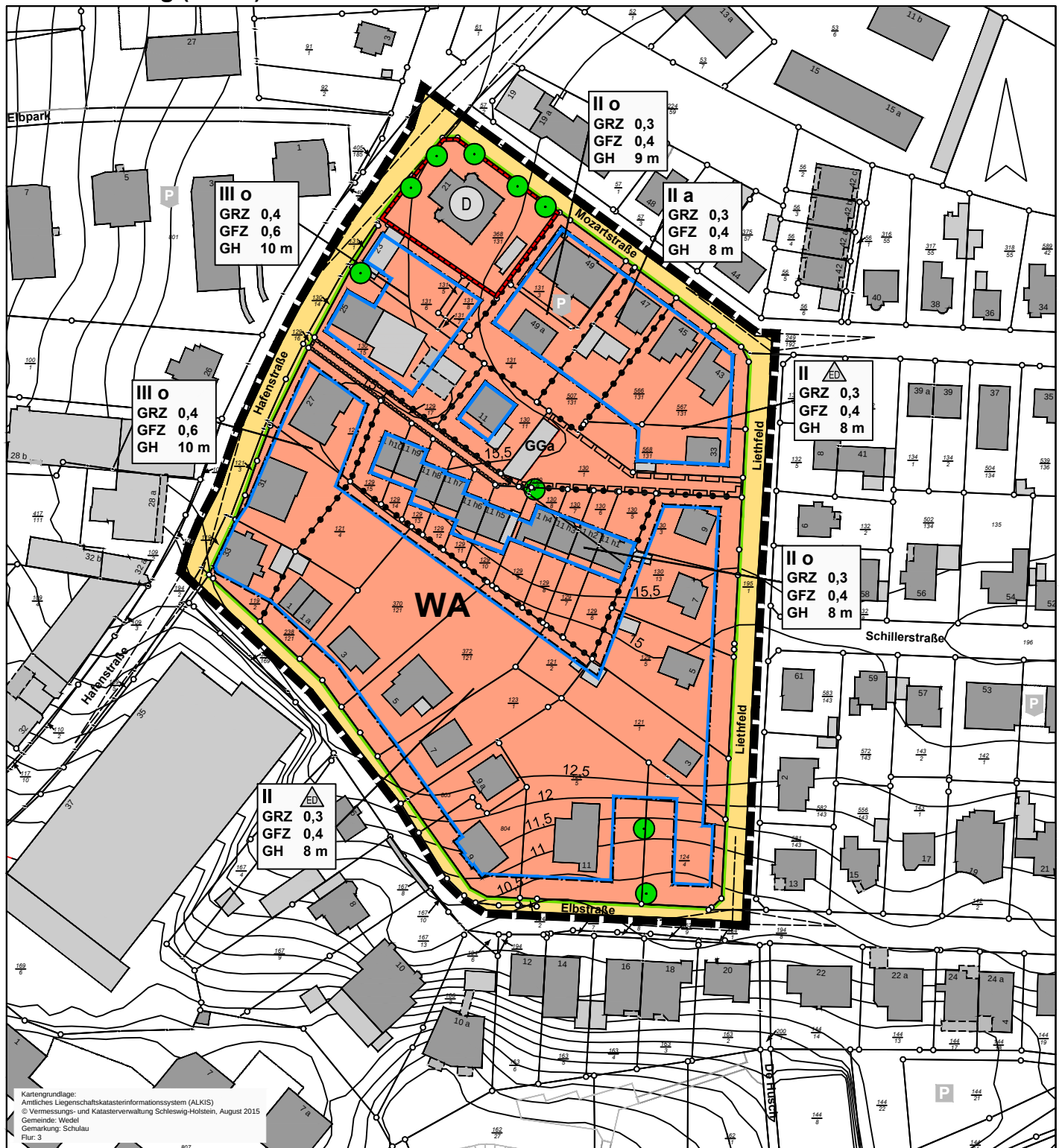
./.

Anlagen

Planzeichnung_B-Plan_15
Textliche Festsetzungen_B-Plan_15
Begründung_B-Plan_15
Abwägung_B-Plan_15

Planzeichnung (Teil A)

M. ohne



Zeichenerklärung Gemäß Planzeichenverordnung 1990

Es gilt die Baunutzungsverordnung 1990

I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

 **WA** Allgemeines Wohngebiet (§ 4 BauNVO)

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

z.B. **GFZ 0,3** Geschossflächenzahl (§ 16 BauNVO)

z.B. **GRZ 0,4** Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

z.B. **II** Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

z.B. **GH 8 m** Gebäudehöhe (§ 16 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

a abweichende Bauweise (§ 9 (1) Nr.2 BauGB, § 22 (1) und (2) BauNVO)

 Baulinie (§ 23 BauNVO)

 Baugrenze (§ 23 BauNVO)



Einzel- und Doppelhäuser (§ 22 (2) BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

 Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

 Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) Nr.11 BauGB)

Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

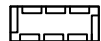


zu erhaltende ortsbildprägende Bäume (§ 9 (1) Nr.25b BauGB)

sonstige Planzeichen

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

GGa Gemeinschaftsgaragen (§ 9 (1) Nr.4 und Nr.22 BauGB)



mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen zugunsten der Flurstücke 129/6 bis 129/15, 130/5 bis 130/9 und 130/11 (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)



mit Geh- und Leitungsrechten zu belastende Flächen (§ 9 (1) Nr.21 BauGB)



Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

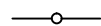


Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

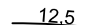
II. Darstellung ohne Normcharakter



vorhandene Gebäude

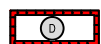


vorhandene Flurstücksgrenzen



Höhenlinien über NN

III. Nachrichtliche Übernahmen



Gesamtanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen (DSchG SH § 2 u. § 8)

Bebauungsplan Nr. 15 „Liethfeld“

Textliche Festsetzungen (Teil B)

- 1. Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr.1 BauGB)**
 - 1.1 Abweichend von § 14 (1) BauNVO sind Einrichtungen und Anlagen für Kleintierhaltung im Plangebiet unzulässig.
 - 1.2 Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind bis auf Einfriedungen und Fahrradabstellanlagen im Vorgartenbereich unzulässig.
 - 1.3 Die festgesetzte Gebäudehöhe bezieht sich auf das vorhandene Geländenniveau. Dieses ist innerhalb aller Grundstücksgrenzen zu mitteln.
- 2. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr.2 BauGB)**
 - 2.1 Stellplätze, Carports und Garagen müssen zur öffentlichen Verkehrsfläche einen Mindestabstand von 2,0 m einhalten.
- 3. Bauweise (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB, § 22 BauNVO)**
 - 3.1 In der abweichenden Bauweise (a) können die Abstandsflächen gem. § 6 Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) unterschritten werden.
- 4. Festsetzung über die äußere Gestaltung baulicher Anlagen (§ 9 Abs. 4 BauGB und § 84 LBO)**
 - 4.1 Die Sockelhöhe darf nicht höher als 0,50 m sein. Bezugspunkt für die festgesetzte Sockelhöhe ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, zu messen mittig vor dem Grundstück an der Straßenbegrenzungslinie.
 - 4.2 Entlang der öffentlichen Verkehrsfläche sind als Einfriedung nur standortgerechte Gehölze mit einer Höhe bis zu 1,50 m zulässig. Grundstücksseitig sind dahinter Zäune zulässig. Die Heckenhöhe hat mindestens der Zaunhöhe zu entsprechen.
- 5. Flächen oder Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
 - 5.1 Die in der Planzeichnung (Teil A) als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Im Kronenbereich der als zu erhaltend festgesetzten Bäume sind Geländeaufhöhungen, Versiegelungen oder Abgrabungen unzulässig. Während der Baumaßnahmen sind wurzelschonende Bauweisen zu verwenden und baumpflegerische Maßnahmen durchzuführen. Bei Abgang der Bäume ist Ersatz zu schaffen.
- 6. Sonstige Festsetzungen**
 - 6.1 Bei Einzel- bzw. Doppelhäusern sind nicht mehr als 2 Wohneinheiten zulässig.
 - 6.2 Bei baulichen Um- oder Neubauten ist auf den betreffenden Grundstücken das Niederschlagswassers zu versickern. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen durchzuführen.

Stadt Wedel

Bebauungsplan Nr. 15 „Liethfeld“

Begründung

Entwurf

Inhalt

1	Planungsanlass und -ziel	3
2	Rechtsgrundlage	3
3	Planungsverfahren	3
4	Plangebiet	4
5	Übergeordnete Planung	4
6	Vorhandene Bebauung	5
7	Frühere Planung	5
8	Denkmalschutz	5
9	Städtebauliches Konzept	6
10	Festsetzungen	6
11	Verkehr	7
12	ÖPNV	7
13	Ver- und Entsorgung	7
14	Boden / Altlasten	7
15	Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	8
16	Flächenbilanz	9
17	Kosten	9

1 Planungsanlass und -ziel

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Liethfeld“ liegt darin begründet, die bauliche Entwicklung im Gebiet zwischen Hafenstraße, Elbstraße, Liethfeld und Mozartstraße zu steuern.

Die bisherige Steuerung ausschließlich über das Einfügegebot gemäß § 34 BauGB reicht nicht mehr aus, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Deshalb ist es notwendig einen Bebauungsplan aufzustellen, um die städtebauliche Ordnung in diesem Gebiet zu sichern.

2 Rechtsgrundlagen

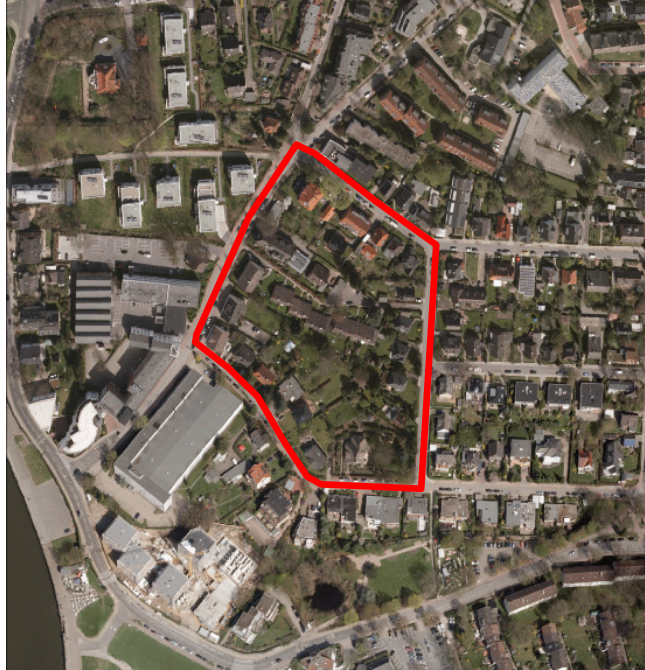
Rechtsgrundlagen dieses Bebauungsplanes sind das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), die Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und die Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S.6), die Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVObI Schl.-H. S. 57) sowie das Bundesnaturschutzgesetz vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542) alle jeweils in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung aufgestellt.

3 Planungsverfahren

Da es sich bei der unter Punkt 2 beschriebenen Planung um ein Vorhaben der Innenentwicklung handelt, die zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m² eingehalten wird, die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen, nicht begründet wird und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Schutzgüter (Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und Europäische Vogelschutzgebiete) vorliegen, erfolgt die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 15 „Liethfeld“ im beschleunigten Verfahren gem. § 13 a BauGB. Die Durchführung einer förmlichen Umweltprüfung (§ 2 Abs. 4 BauGB), und damit auch die Verpflichtung zur Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB und einer zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB, entfallen.

4 Plangebiet

Das Plangebiet wird von der Mozartstraße, der Straße Liethfeld, der Elbstraße und der Hafenstraße begrenzt.



Luftbildaufnahme 2013, Plangebiet und Umgebung (ohne Maßstab)

5 Übergeordnete Planungen

Landesentwicklungsplan

Im Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP), der den Landesraumordnungsplan ersetzt, wird die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt und 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.

Regionales Entwicklungskonzept 2000

Das Regionale Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg (REK 2000) formuliert für die Metropolregion ein gemeinsames räumliches Leitbild einer axialen Entwicklung, Zentraler Orte sowie Entwicklungs- und Entlastungsorte und ein Prinzip der innerregionalen Vernetzung. Die Stadt Wedel wird dabei dem Ordnungsraum Hamburg und dem Verdichtungsraum zugeordnet.

Regionalplan für den Planungsraum I

In der Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd wird die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel wird die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete formuliert.

Wirksamer Flächennutzungsplan

Der am 26.01.2010 wirksam gewordene Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Eine Genehmigung des Innenministeriums ist dadurch nicht erforderlich.

Verbindlicher Landschaftsplan

Der am 26.01.2010 verbindlich gewordene Landschaftsplan der Stadt Wedel stellt analog zum Flächennutzungsplan das Plangebiet als Wohnbaufläche dar. Im Nordwesten des Plangebiets sind im Landschaftsplan zwei Bäume als zu erhaltend dargestellt. Die Darstellung im Landschaftsplan steht im Einklang mit den geplanten Ausweisungen.

6 Vorhandene Bebauung

Das Plangebiet ist im Wesentlichen schon bebaut. Entlang der Hafenstraße befinden sich überwiegend zweigeschossige Wohngebäude mit teilweise gewerblichen Einheiten im Erdgeschoss. An der Ecke zur Mozartstraße steht die sogenannte Elbburg mit drei Geschossen. Im Bereich der Mozartstraße befinden sich Einfamilienhäuser und zweigeschossiger Geschosswohnungsbau. Der Liethfeld ist mit einer eingeschossigen Einfamilienhausbebauung bebaut und die Elbstraße mit einer ein- bis zweigeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung. Im Innenbereich befinden sich zweigeschossige Reihenhäuser. Die umliegende Bebauung ist sehr durchmischt: Einzel- und Doppelhäuser bis hin zu mehrgeschossigem Wohnungsbau.

7 Frühere Planungen

Am 21.10.1975 ist der Bebauungsplan Nr. 15 „Über das Gebiet zwischen: Hafenstraße, Elbstraße, Parnaßstraße, Rollberg und Mozartstraße“ rechtskräftig und später infolge eines Formfehlers für Nichtig erklärt worden. Ein Teil des Bebauungsplans ist durch den Bebauungsplan Nr. 100 a „Gebiet zwischen Mozart-, Goethe-, Elbstraße und Liethfeld“ überplant worden. Ein weiterer Teilbereich wird jetzt mit dem Bebauungsplan Nr. 15 „Liethfeld“ überplant. Der Bebauungsplan Nr. 15 „Über das Gebiet zwischen: Hafenstraße, Elbstraße, Parnaßstraße, Rollberg und Mozartstraße“ setzte für den neu zu überplanenden Bereich Allgemeines Wohngebiet mit einer Geschossflächenzahl von 0,4 und einer offenen Bauweise fest. Die Geschossigkeit wurde entlang der Hafenstraße mit drei Geschossen und zur Elbstraße, Mozartstraße und Liethfeld mit zwei Geschossen festgesetzt.

8 Denkmalschutz

An der Ecke Hafenstraße/ Mozartstraße steht ein zweigeschossiger Backsteinbau, die sogenannte „Elbburg“, mit hohem Mansardendach aus dem Jahr 1911. Bisher wurde das Gebäude im Landesamt als einfaches Kulturdenkmal geführt.

Nach der aktuellen Gesetzeslage und einer entsprechenden Nachqualifizierung wurde das Objekt als Kulturdenkmal mit besonderem Wert (Einzeldenkmal) erkannt (DSchG SH §2 u. §8) und ist aus geschichtlichen und städtebaulichen Gründen zur Eintragung in die Denkmalliste vorgesehen; der Schutz umfasst das gesamte Objekt: das Wohnhaus, die Einfriedung und das Nebengebäude.

Der Status „zur Eintragung vorgesehen“ bedeutet nach dem Ipsa-Lege-Prinzip des aktuellen Gesetzes, dass es sich mit der Feststellung des besonderen Denkmalwertes rechtlich bereits um ein Denkmal handelt, auch wenn das formale Eintragungsverfahren noch nicht abgeschlossen ist.

9 Städtebauliches Konzept

Eine Änderung des Gebietscharakters ist nicht beabsichtigt. Erreicht werden soll vor allem eine geordnete städtebauliche Entwicklung.

Das städtebauliche Konzept sieht ein Allgemeines Wohngebiet in offener Bauweise vor bzw. eine Einzel- und Doppelhausbebauung. Die Grundflächenzahl liegt bei 0,3 bis 0,4. Im Gebiet variiert die Geschossflächenzahl zwischen 0,4 und 0,6. Die Geschossigkeit wird entlang der Hafenstraße mit drei Vollgeschossen und im restlichen Bebauungsplangebiet mit zwei Vollgeschossen festgesetzt. Des Weiteren wird durch dieses Konzept die Durchgrünung des Gebietes, insbesondere die Hausgärten erhalten und es werden die Stadtbild prägenden Bäume als zu erhalten festgesetzt.

10 Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung im Gebiet wird im vorliegenden Bebauungsplan bestimmt durch die Ausweisung Allgemeines Wohngebiet.

Anlagen für die Kleintierhaltung sind unzulässig, da sie der Eigenart des Plangebiets widersprechen und das Allgemeine Wohngebiet stören würden.

Maß der baulichen Nutzung

Grundflächenzahl (§ 19 BauNVO)

Die Grundflächenzahl variiert im Plangebiet zwischen 0,3 und 0,4. Sie gibt an, wieviel m² Grundfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Geschossflächenzahl (§ 20 BauNVO)

Im Gebiet variiert die Geschossflächenzahl zwischen 0,4 und 0,6. Die Geschossflächenzahl gibt an, wie viel m² Geschossfläche je m² Grundstücksfläche zulässig sind.

Anzahl von Wohneinheiten

Im Bereich der Straße Liethfeld und der Elbstraße werden nur Einzel- und Doppelhäuser mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten festgesetzt, um Geschosswohnungsbau an dieser Stelle auszuschließen.

Geschossigkeit

Die Geschossigkeit variiert zwischen drei Geschossen an der Hafenstraße und zwei Geschossen entlang der Mozartstraße, der Straße Liethfeld und der Elbstraße.

Gebäudehöhen

Die festgesetzte Gebäudehöhe variiert entsprechend der Geschossigkeit zwischen 8 und 10 Metern. Der Bezugspunkt für die festgesetzten Gebäudehöhen ist die Höhe der Straßenoberkante der dem Baugrundstück erschließungstechnisch zugeordneten Verkehrsfläche, zu messen mittig vor dem Grundstück an der Straßenbegrenzungslinie.

Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Offene Bauweise (§ 22 BauNVO)

Im Plangebiet ist für den Bereich Hafenstraße und Mozartstraße eine offene Bauweise festgesetzt worden. Im Bereich Elbstraße und Liethfeld sind nur Einzel- und Doppelhäuser zulässig mit nicht mehr als zwei Wohneinheiten.

Abweichende Bauweise (§ 22 BauNVO)

Für das Grundstück Mozartstraße 47 wird eine abweichende Bauweise festgesetzt. In der abweichenden Bauweise können die Abstandsflächen gem. § 6 Landesbauordnung Schleswig - Holstein (LBO) unterschritten werden. Das Grundstück ist mit einem Einfamilienhaus im vorderen Bereich und mit einem Lagergebäude im hinteren Bereich bebaut. Das Wohnhaus hält die gesetzlich geforderten Abstandsflächen zur östlichen Grundstücksgrenze und zum rückwärtig gelegenen Lagergebäude nicht ein. Bei Umbau des Lagergebäudes in ein Wohnhaus würde ein bauordnungsrechtlicher Misstand entstehen.

Da diese Bebauung schon im Bestand vorhanden ist, wird eine Abweichung der Abstandsflächen zugelassen.

Baugrenzen (§ 23 BauNVO)

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Die Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO durch die Gebäude nicht überschritten werden.

Nebenanlagen (§ 14 BauNVO)

Nebenanlagen im Sinne des § 14 (1) BauNVO sind bis auf Einfriedungen und Fahrradabstellanlagen im Vorgartenbereich unzulässig.

11 Verkehr

Das Plangebiet ist durch die Straße „Liethfeld“, Elbstraße, Hafenstraße und Mozartstraße voll erschlossen. Das Plangebiet ist über die Hafenstraße an den Tinsdaler Weg und Schulauer Straße angebunden und somit an das übergeordnete Straßennetz.

12 ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 189 an den ÖPNV angeschlossen. Die Haltestelle Elbstraße befindet sich in wenigen Gehminuten entfernt.

13 Ver- und Entsorgung

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

Bei baulichen Um- oder Neubauten innerhalb des Plangebiets ist auf den betreffenden Grundstücken zu prüfen, ob eine Versickerung des Niederschlagswassers möglich ist. Sollte eine Versickerung nicht möglich sein, sind entsprechende Rückhaltemaßnahmen durchzuführen.

14 Boden /Altlasten

Kampfmittel

In dem Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel zu untersuchen.

Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz durchgeführt. Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Altlasten

Im gesamten Planungsbereich sind bislang keine Altablagerungen bekannt.

Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und/oder Altlasten aus früheren gewerblichen/industriellen Nutzungen von Grundstücken im Plangebiet liegen nicht vor. Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens/ bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

15 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem verbindlichen Landschaftsplan der Stadt Wedel. Der Geltungsbereich ist im Landschaftsplan als Wohnbaufläche dargestellt, die zwei Bäume auf dem Grundstück Hafenstraße Ecke Mozartstraße werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Inhalte des Landschaftsplans werden in den Bebauungsplan übernommen, eine Beeinträchtigung der im Landschaftsplan vorgesehenen Entwicklungsziele ist somit nicht gegeben.

Es liegen keine Anhaltspunkte für eine erhebliche Beeinträchtigung der Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege insbesondere der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter vor. Von daher ist nicht von negativen Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern auszugehen.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind auszugleichen. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich, soweit die Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren, § 1 a Abs. 3 Satz 5 BauGB. Innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile zulässige Vorhaben gelten nicht als Eingriffe, § 18 BNatSchG. Das Plangebiet liegt im Innenbereich und ist im Wesentlichen schon bebaut, daher entfällt im Geltungsbereich des Bebauungsplans die Ausgleichspflicht.

Bei mehreren Ortsbesichtigungen von Vertretern der Leitstelle Umweltschutz und des Fachdienstes Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Wedel sind keine gesetzlich geschützten Biotope oder Wald im Plangebiet vorgefunden worden. Nachfolgende Bäume sind nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wedel vom 15.03.2008 geschützt: Auf dem Grundstück der Elbburg (Hafenstraße 21) 2 Kopflinden, 1 Kastanie und 2 Ahorne, die Blutbuche und der Ahorn auf den Flurstücken 124/4 und 124/5, die Linde auf der Grenze der Flurstücke 130/8 und 130/9 sowie die Blutbuche auf der Grenze der Flurstücke 130/15 und 131/6. Diese gut entwickelten Bäume sind im Bebauungsplan als zu erhalten festgesetzt, die Ausweisung markiert den Standort. Um die Bäume zu erhalten, muss der Kron- und Wurzelbereich geschützt werden. Der Kron- und Wurzelbereich ist von Bebauung frei zu halten. Dementsprechend sind auch die Baugrenzen festgesetzt.

Es befinden sich in dem Gebiet überwiegend Hausgärten, also gärtnerisch genutzte Flächen. Bei der Pflege dieser Flächen sind die artenschutzrechtlichen Belange zu berücksichtigen. Darüber hinaus dürfen keine Nist-, Brut-, Wohn- oder Zufluchtsstätten wildlebender Tiere der besonders oder streng geschützten Arten durch Abbruch oder Umbauarbeiten am Gebäude zerstört, beschädigt oder entnommen werden, §§ 39 BNatSchG. Dies sind z.B. Fledermausarten, Höhlen- oder Halbhöhlenbrüter, Rauch- und Mehlschwalbe,

Mauersegler, Stein- und Waldkauz, Turmfalke, Schleiereule, die Faltenwespen Hornisse. Sollten die o.g. Arten durch Baumaßnahmen betroffen sein, so ist eine Befreiung durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Dezernat 31 Artenschutz erforderlich.

16 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die im Bebauungsplan Nr. 15 festgesetzten Flächen wieder:

Bezeichnung	Größe
Allgemeines Wohngebiet	23.936 m ²
Straßenverkehrsfläche	3.531 m ²
Geltungsbereich insgesamt	27.467 m ²

17 Kosten

Das Bebauungsplanverfahren wurde durch die Verwaltung durchgeführt.
Der Stadt Wedel entstehen durch die Umsetzung des Bebauungsplans keine Kosten.

Stadt Wedel Bebauungsplan Nr. 15 „Liethfeld“,

Zusammenfassung der Stellungnahmen und Empfehlungen zur Abwägung

**Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange
gem. § 13 a und § 4 Abs. 2 BauGB**

**Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a und § 3 Abs. 2
BauGB**

Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange gem. § 13 a und § 4 Abs. 2 BauGB

	Stellung- nahme vom	Stellungnahme	Vorschlag zur Abwägung
1 Kreis Pinneberg Fachdienst Umwelt	14.05.2012		
Untere Bodenschutzbehörde		Im Plangeltungsbereich sind keine Altablagerungen bekannt. Konkrete Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen und Altlasten im Plangebiet liegen nicht vor. Zurzeit keine weiteren Anregungen und Ergänzungen aus Sicht des Bodenschutzes.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
Untere Wasserbehörde		Keine Bedenken	
Untere Naturschutzbehörde		Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden in die Begründung eingearbeitet.
Gesundheitlicher Umweltschutz		Keine Anregungen	
2 Hamburger Wasserwerke GmbH	07.05.2012 19.04.2016	Keine Bedenken	
3 Schleswig-Holstein Netz AG	18.04.2012	Keine Bedenken	
4 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Untere Forstbehörde	17.04.2012 25.04.2016	Aus forstbehördlicher Sicht bestehen gegen die Planung keine Bedenken, da Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes nicht betroffen ist.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
5 AZV Südholstein	18.04.2012	Keine Bedenken	
6 TenneT TSO GmbH	25.04.2012	Die Planung berührt keine von der TenneT TSO GmbH wahrzunehmende Belange. Es ist keine Planung von der TenneT TSO GmbH eingeleitet oder beabsichtigt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
7 Stadtentwässerung Wedel	27.04.2012 26.04.2016	Keine Bedenken	
8 Schleswig-Holstein Netz AG	18.04.2012	Keine Bedenken	
9 Archäologisches Landesamt S-H Obere Denkmalschutzbehörde	25.04.2012 21.04.2016	Es können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden. Daher bestehen keine Bedenken. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Archäologische Kulturdenkmäler sind nicht nur Funde, sondern	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan mit aufgenommen.

		Stellung- nahme vom	Stellungnahme	Vorschlag zur Abwägung
			auch dringliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	
10	Vattenfall Europe	26.04.2012	Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen von Vattenfall Europe.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
11	Ericsson GmbH	Services 04.05.2012	Über dem Plangebiet verlaufen zwei Richtfunktrassen. Aufgrund der angegebenen Bauhöhe und des Höhenverlaufes des Richtfunks, werden die Baumaßnahmen jedoch keinen Einfluss auf den Richtfunkbetrieb haben.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
12	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Technischer Umweltschutz	04.05.2012 17.05.2016	Keine Bedenken Südlich an das Plangebiet angrenzend in der Hafenstraße 35-37 liegt ein Geschäftshaus. In der diesbezüglichen zuletzt von der Stadt Wedel erteilten Baugenehmigung vom 19.06.2006 wurden für den Betrieb an den nächstgelegenen Wohnungsbauten Immissionswerte von 60 dB (A) tags und 45 dB (A) nachts zugelassen. Der Betrieb genießt baurechtlichen Bestandsschutz. Für die im Plangebiet entlang der Elbstraße gelegene Wohnbebauung ist jetzt die Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes vorgesehen. Gemäß der TA Lärm sind für ein WA-Gebiet zulässige Immissionswerte von 55 dB (A) tags und 40 dB (A) nachts definiert, so dass die geplante Ausweisung einer Verschärfung der zukünftigen immissionsschutzrechtlichen Anforderungen darstellt. Um diesen Konflikt abwägen zu können ergeben sich zwei Möglichkeiten. 1. Er wird nachgewiesen, z.B. durch eine schalltechnische Messung in Absprache mit dem Betreiber, dass bereits durch den derzeitigen Betrieb die Immissionswerte für ein WA-Gebiet eingehalten werden. 2. Für die unmittelbar angrenzende Wohnhäuser im Plangebiet (Hafenstraße 33 und Elbstraße 1, 1a, 3) wird in einer textlichen Festsetzung definiert, dass für den Zeitraum des noch angrenzenden gewerblichen Betriebes in der Hafenstraße 35-37 Immissionswerte von 60 dB(A) tags und 45 dB (A) nachts bis zu einer Umnutzung gelten. Auf diese Weise kann eine sachgerechte Abwägung der Immissionsrechtlichen Belange durch die Stadt Wedel erfolgen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Betrieb wird ca. Ende 2017 aus dem Gebäude Hafenstraße 35-37 ausziehen, da dieser an anderer Stelle in Wedel umsiedeln wird. Die Baugenehmigung für diesen Neubau ist erteilt und es wird zurzeit gebaut. Das Gebäude Hafenstraße 35-37 wird abgerissen und mit Wohnbebauung überplant. Ein Bebauungsplanverfahren dazu existiert bereits.
13	AG – 29 Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in S-H	08.05.2012	Aus naturschutzfachlicher Sicht bestehen keine Einwände. Das Gebiet liegt im Zentrum der Stadt und die Bebauung ist schon in weiten Teilen umgesetzt. Die AG – 29 macht darauf aufmerksam, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung der Planung einzuhalten sind.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
14	Deutsche Technik GmbH	Telekom 08.06.2012 14.06.2016	Keine Bedenken	

		Stellung- nahme vom	Stellungnahme	Vorschlag zur Abwägung
15	Landeskriminalamt S-H	18.05.2016	Kampfmittel sind nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche auf Kampfmittel gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein zu untersuchen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt. Die Bauträger sollen darauf hingewiesen werden, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in die Begründung zum Bebauungsplan mitaufgenommen.
16	Telefonica Germany GmbH & Co. OHG	20.05.2016	Der Bebauungsplan Nr. 15 grenzt sehr nah an zwei Richtfunkstrecken. Allerdings werden die Mindestanforderungen hinsichtlich der Freihaltezone noch erfüllt. Es sind somit von Seiten der Telefonica Germany GmbH & Co. OHG keine Belange zu erwarten.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
17	Gewässer- und Landschaftsverband im Kreis Pinneberg	09.05.2016	Keine Bedenken	
18	Stromnetz GmbH Hamburg	10.05.2016	Keine Bedenken	

Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 13a und § 3 Abs. 2 BauGB

	Stellung- nahme vom	Stellungnahme	Vorschlag zur Abwägung
1	13.05.2012	Einspruch gegen die Einzeichnung des Flurstücks 124/3 sowie dessen Bewertung als Straßenfläche. Nach dem Bebauungsplan liegt das Flurstück 124/3 (auch als Hausgarten bezeichnet) innerhalb der Straßenverkehrsfläche und würde bedeuten, dass der Hausgarten ein Teil der Straßenverkehrsfläche wird. Eine derartige Nutzungsänderung des Flurstücks 124/3 würde im Übrigen auch eine erhebliche Beeinträchtigung für den Wert des Flurstücks 124/1 bedeuten, da der Abstand des Hauses zur Straßenfläche erheblich reduziert würde. Der Bebauungsplan soll entsprechend korrigiert werden und das Flurstück 124/3 soll wie bisher nicht als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verkehrsfläche der Elbstraße weist in ihrem Verlauf eine Breite von ca. 10 m auf. Ausgenommen im Kurvenbereich entlang der Grundstücke Elbstraße 9 a, 9 bis Flurstück 124/2, hier hat sie an der engsten Stelle eine Breite von ca. 5,50 m. Aus diesem Grund ist auf diesem Abschnitt der Elbstraße nur eine Einbahnstraße möglich. Mit einer durchgehenden Straßenbreite von ca. 10 m soll zukünftig eine einheitliche Straßenraumgestaltung ermöglicht werden.
	18.05.2016	Einspruch gegen die Einbeziehung der beiden Flurstücke 803 und 804 (vormals Flurstück 124/3) sowie dessen Bewertung als Straßenverkehrsfläche und es wird auf das – bisher unbeantwortete - Schreiben vom 13.05.2012 hingewiesen. Nach dem derzeit ausliegenden Entwurf zum Bebauungsplan sind Teile der Flurstücke 803 und 804 als Straßenverkehrsfläche gekennzeichnet obwohl die gekennzeichneten Flächen zweifelsfrei zu unserem Hausgarten gehört und demnach nicht Straßenverkehrsfläche ist. In dem gekennzeichneten Bereich dieser Flurstücke steht neben einer sehr alten und über 2 m hohen Weißdornhecke zudem im Flurstück 804 eine alte Linde, die nach § 3, Abs. 1 der „Satzung zum Schutz besonders erhaltenswerter Bäume in der Stadt Wedel (Baumschutzsatzung) in der Fassung der I. Nachtragssatzung vom 21.02.2008“ die Voraussetzung als schützenwerter Baum erfüllt, so wie die Linde auch im Entwurf aus 2012 noch entsprechend eingezeichnet war. Eine derartige Nutzungsänderung der Flurstücke 803 und 804 hat im Übrigen auch eine erhebliche Beeinträchtigung für den Wert der beiden genannten Flurstücke, welches nicht akzeptiert werden kann. Der Entwurf des Bebauungsplans ist dahingehend zu korrigieren, dass die beiden Flurstücke 803 und 804 entsprechend ihrer aktuellen Nutzung und nicht als Straßenverkehrsfläche einzuzeichnen sind.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die benannten Flächen sind im privaten Besitz und werden als Garten genutzt. Sie befinden sich im engen Kurvenbereich der Elbstraße. Die Verkehrsfläche der Elbstraße weist in ihrem Verlauf eine Breite von ca. 10 m auf. Ausgenommen im Kurvenbereich entlang der Grundstücke Elbstraße 9 a, 9 bis Flurstück 124/2, hier hat sie an der engsten Stelle eine Breite von ca. 5,50 m. Aus diesem Grund ist auf diesem Abschnitt der Elbstraße nur eine Einbahnstraße möglich. Mit einer durchgehenden Straßenbreite von ca. 10 m soll zukünftig eine einheitliche Straßenraumgestaltung ermöglicht werden. Die genannte Linde auf dem Flurstück 804 ist ein privater Baum auf einem privaten Grundstück und sie fällt unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel. Der Bebauungsplan setzt die Fläche auf dem die Linde steht als öffentliche Verkehrsfläche fest. Somit würde der private Baum auf einer öffentlichen Verkehrsfläche stehen. Die Stadt Wedel setzt keine privaten Bäume auf einer öffentlichen Fläche fest.
2.	15.05.2012	Die Stadt Wedel hat mit dem genannten Entwurf einen Plan vorgelegt, der in mehreren Punkten gravierende Mängel aufweist. Deshalb war der Einspruch geboten. 1. Formale Mängel Eine wesentliche Voraussetzung auch für Wedeler Bebauungspläne und damit auch für den Bebauungsplan Nr. 15 „Liethfeld“ ist die Planzeichenver-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Planzeichenverordnung von 1990 wurde angewandt.

Stellungnahme vom	Stellungnahme	Vorschlag zur Abwägung
	ordnung von 1990 – PlanzV 90. Damit soll u.a. sichergestellt sein, dass die Bürger und insbesondere die Betroffenen, aber vor allem die Gerichte die Bebauungspläne zweifelsfrei verstehen können. Für die Baugrenze, die in der Begründung –Entwurf- (Möglicherweise ist damit der Text (TeilB) neben den textlichen Festsetzungen gemeint, vielleicht auch nicht, man weiß es nicht) unter 10 Festsetzungen auf Seite 6 genannt werden, ist in den Anlagen der PlanzV 90 „_ _ . _ _“ oder bei farbiger Darstellung eine durchgezogene Linie vorgesehen. Die Stadt Wedel sieht unter I Festsetzungen (Teil A) eine durchgezogene Linie für die Baugrenzen vor, die damit mit den Grundstücksgrenzen der Privatgrundstücke zu den öffentlichen Flächen überwiegen identisch sind. Ausnahmen sind z.B. die Grundstücke 124/3 und 124/4 (Hausgärten): Die dürfen nicht bebaut werden. Dagegen ist formal nichts einzuwenden und man könnte die Sache auf sich beruhen lassen, da man sich mit diesem Planungsdetail abfinden könnte. Allein in der PlanzV 90 ist das Zeichen _ _ . _ _ wie erwähnt, für die Baugrenze aufgeführt, und auch in der Planzeichnung (Teil A) wird dieses Zeichen verwendet, ohne allerdings unter I Festsetzungen aufgeführt zu werden. So ergibt sich die auf der Hand liegende Mutmaßung, die Stadt Wedel beabsichtigte, vor der Abstimmung im Rat die Angelegenheit absichtlich im Unklaren zu lassen. Die Kommunalpolitiker hätten bisher keinen Anstoß genommen und würden es auch weiterhin nicht, aus welchen Gründen auch immer. Wie dem auch sei es wird Einspruch gegen diese Festsetzung der Baugrenze aus formalen Gründen eingelegt. I Festsetzungen (-Legende-) müssen hinsichtlich der verwendeten Zeichen mit der Planzeichnung übereinstimmen. Das ist bei dieser möglicherweise beabsichtigten Festsetzung der Baugrenzen nicht der Fall. Deshalb muss das bisherige Planungsverfahren wiederholt werden. Eine mögliche Einrede, jeder vernünftig denkende Mensch wisse schon, was gemeint ist, verkennt, dass die Bundesrepublik Deutschland, zu der auch Wedel gehört, ein Rechtsstaat ist. 2. Inhaltliche Mängel a) Willkürlich festgesetzte mögliche Baugrenzen Unter der Voraussetzung, die Stadt Wedel würde die Baugrenze mit dem Zeichen _ _ . _ _ irgendwann einmal zweifelsfrei festsetzen, ergibt sich zunächst die berechnete Frage, warum in der Mozartstraße, abgesehen von der Einzelanlage, die dem Denkmalschutz unterliegt, eine Baugrenze im Abstand von 3 m, in der Hafenstraße - Ausnahme: genannte historische Einzelanlage und Eckhaus Nr. 33 (Auch das Flurstück 119/2 befindet sich in Privatbesitz) ebenfalls eine solche von 3 m (Eckhaus Mozartstraße 43 bis 6 m und in der historischen Elbstraße zwischen 3 m (Hafenstraße 33), 10 m (Elbstraße 9) und 29 m (Elbstraße 11) von der öffentlichen Fläche vorgesehen ist. Der Abstand von 6 m überwiegt allerdings hier. Mit dieser Frage eng	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt, Die Darstellung der Baugrenze ist in der Planzeichnung (Teil A) richtig dargestellt und damit richtig festgesetzt. Lediglich in der Legende zur Planzeichnung (Teil A) wurde nur die farbliche Baugrenze (blaue Linie) dargestellt und nicht die schwarz/weiß Darstellung der Baugrenze. Dies wurde in der Legende berichtigt. Der Planentwurf zur erneuten Auslegung beinhaltet diese Berichtigung. Der Teil B beinhaltet die textlichen Festsetzungen zum Bebauungsplan. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Baugrenzen sind so festgesetzt, dass sie zum einen den Bestand festsetzen. Zum anderen aber auch die heute noch gut erhaltene großzügigere und straßenbildprägende Vorgartenzone insbesondere im Liethfeld und in der Elbstraße festsetzt, um diese auch zu erhalten. Der Baugrenzenabstand vor Elbstraße 11 von der öffentlichen Verkehrsfläche von 29 m ist so festgesetzt, weil an dieser Stelle zwei als zu erhalten festgesetzte Bäume stehen. An dieser Stelle kann keine Überbauung erfolgen. Die Flurstücke 124/2 und 124/3 werden im Bebauungsplan als Straßenver-

Stellungnahme vom	Stellungnahme	Vorschlag zur Abwägung
	verknüpft ist eine weitere Frage: Warum wird die Existenz einiger im Privateigentum befindlicher Grundstücke in der Hafenstraße und in der Elbstraße bei der Angabe der Abstände zur öffentlichen Fläche unzureichend oder gar nicht berücksichtigt. Steht etwa in der Elbstraße die Enteignung der Grundstücke 124/2 und 124/3 kurz bevor? In Bezug auf beide Grundstücke hat sich die Stadt Wedel vor dem VG Schleswig indirekt und in Bezug auf 124/2 vor dem AG Pinneberg direkt eine Abfuhr abgeholt. Aus historischer Sicht, die besonders in der historischen Elbstraße und in der nördlichen Mozartstraße berechtigt ist, wäre eine Baugrenze von 3 m bis 4 m im Abstand zur öffentlichen Fläche angebracht. Diese Breite hatten die Hausgärten im alten Schulau, so der Hausgarten vor Elbstraße 9 (124/3) und vor der Elbstraße 11 (124/2), der nach den Schenkungen an die Stadt Wedel übrig geblieben ist, so auch die vor Elbstraße 6 und 13, Liethfeld 2 und 4 und die in der Mozartstraße. Deshalb muss aus Gründen der Gleichbehandlung die Baugrenzen auf den Flurstücken 124/2, 124/4 und 124/5 in einem Abstand von 3 m bis 4 m zur öffentlichen Fläche festgesetzt werden, wie sie etwa bei dem Haus Mozartstraße 43 (oder soll dieses Haus teilweise abgerissen werden) und dem Haus Hafenstraße 33 besteht. Daher ist es geboten, dass Einspruch gegen die möglicherweise vorgesehene Baugrenze zur öffentlichen Fläche erhoben wird. b) Schutz erhaltenswerter Bäume und deren Lokalisierung, verbunden mit den Baugrenzen Die Kennzeichnung erhaltenswerter Bäume findet uneingeschränkte Zustimmung. Dann müssen aber auch alle erhaltenswerten Bäume gekennzeichnet werden. Die zweite Kopflinde auf dem Grundstück 124/1 ist es nicht. Auf dem Grundstück Elbstraße 11 sind es die durch eine Wasserhose beschädigte Blutbuche und der pilzbefallene Ahorn (15 Belange des Umwelt-, ...S.7, Abs.4), welcher, so gut es geht, mit Mühe erhalten wird. Die Leitstelle Umweltschutz (FD 2-13) kennt den Pilzbefall. Am 07.05.2012 wurde mitgeteilt, dass der FD 2-13 den Ahorn für den Bebauungsplan, wie eingezeichnet, lokalisiert habe. Es wurde zum Ausdruck gebracht, dass man den zuständigen Mitarbeiter als gewissenhaften Menschen kennt und schätzt und dass man sich die Lokalisierung des Ahorns durch diesen nicht vorstellen könnte. Auf Anfrage wurde durch diesen Mitarbeiter der Stadt Wedel am 08.05.2012 mitgeteilt, dass er lediglich den Ahorn als erhaltenswert benannt, ihn aber nicht lokalisiert. Die Mitteilung vom 07.05.2012 erwies sich somit als unwahr. Der genannte Ahorn steht mit dem Mittelpunkt des Stammes 2,90 m von der Grundstücksgrenze zum öffentlichen Grund entfernt, nicht wie im Plan 7m. Damit wurzelt er in der Abstandsfläche zur Elbstraße. Der Mittelpunkt der Krone hat etwa 1,50 m Abstand zur Grundstücksgrenze. Äste ragen teilweise in den öffentlichen Raum. Die Lokalisierung im Entwurf des Bebauungsplans ist also falsch. Im Verbund mit der Blutbuche wird etwa eine Fläche von 13 m x 24 m = 312 m² gebildet, die von	verkehrsfläche festgesetzt. Die Verkehrsfläche der Elbstraße weist in ihrem Verlauf eine Breite von ca. 10 m auf. Ausgenommen im Kurvenbereich entlang der Grundstücke Elbstraße 9 a, 9 bis Flurstück 124/2, hier hat sie an der engsten Stelle eine Breite von ca. 5,50 m. Aus diesem Grund ist auf diesem Abschnitt der Elbstraße nur eine Einbahnstraße möglich. Mit einer durchgehenden Straßenbreite von ca. 10 m soll zukünftig eine einheitliche Straßenraumgestaltung ermöglicht werden. Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Die Kopflinde auf dem Flurstück 124/1 fällt nicht unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel und wurde aufgrund ihrer Größe nicht festgesetzt. Sollte der Baum die erforderliche Größe erreichen, ist er durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel geschützt. Die auf dem Grundstück Elbstraße 11 festgesetzten Bäume (Ahorn und Blutbuche) fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel und sind durch diese schon geschützt. Sie wurden zusätzlich im Bebauungsplan Nr. 15 „Lechfeld“ festgesetzt. Dies wurde auch von der Leitstelle Umweltschutz schriftlich so vorgeschlagen und von einer Fachfirma auch so bestätigt. Der Standort der beiden Bäume wurde eingemessen und im Plan korrigiert. Die Baugrenze ist so festgesetzt, dass eine Schädigung der Wurzeln der festgesetzten Bäume bei einem Neubau ausgeschlossen ist. Der Wurzelbereich entspricht dabei etwa dem Kronendurchmesser. So entsteht die Aussparung der Baugrenze. Eine Bebauung des Flurstücks 124/4 ist durch die Festsetzung der Baugrenze möglich.

Stellungnahme vom	Stellungnahme	Vorschlag zur Abwägung
	einer Bebauung ausgenommen wird, eine Fläche, die um 88 m² vergrößert, ein Baugrundstück von 400 m² ergibt. Damit entsteht der offensichtliche Eindruck, dass es der Stadt Wedel darum geht, eine Bebauung auf dem Grundstück 124/4 wenn schon nicht zu verhindern, so doch eine sinnvolle Bebauung mit dem Hinweis auf erhaltenswerte Bäume unmöglich zu machen. Dieser Vorwurf ist nicht nur wegen der falschen Lokalisierung des Ahorns berechtigt, sondern auch durch die Tatsache, dass auf dem Gebiet Hafenstraße 23 nicht nur die Lokalisierung der Kopflinden sehr ungenau sind ist, es fehlt auch die Angabe der Fläche, die im Bereich der geschützten Bäume nicht überbaut werden darf, wenn z. B. infolge eines Brandes die Elbburg zerstört wird – der Brand der Jugendstilvilla Elbstraße 10 ist noch nicht vergessen. Bei der Blutbuche neben dem Elektronikladen Hafenstraße 23 wird geflissentlich nicht zur Kenntnis genommen, dass eine Garage südwestlich neben dem Gebäude steht, die fast bis an den Stamm heranreicht. Dadurch ist für diesen Baum – den einzigen überhaupt außer den beiden Bäumen auf dem Grundstück Elbstraße 11 im Plangebiet, für den eine bebauungsfreie Fläche vorgesehen ist – eine nicht zu bebauende Fläche von knapp 50 m² festgesetzt. Es wird aus Gründen der Ungleichbehandlung und der arglistigen Täuschung Einspruch gegen die von einer Bebauung ausgenommene Fläche im Bereich um die Bäume auf dem Grundstück Elbstraße 11 erhoben.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Auf dem Grundstück Hafenstraße Nr. 23 ist keine Kopflinde festgesetzt, aber auf dem Grundstück Hafenstraße 21. Auf diesem Grundstück sind keine Baugrenzen festgesetzt, so dass dort gar keine zusätzliche Bebauung möglich ist. Die Elbburg ist ein Denkmal und fällt unter das Denkmalschutzgesetz. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und ist bekannt. Die Bebauung stand schon und der Baum ist unter diesen Gegebenheiten gewachsen. Die Wurzeln haben sich der Umgebung angepasst. Die noch nicht bebaute Fläche wurde durch die Aussparung der Baugrenze von Bebauung frei gehalten.
	c) Überbaubare Grundstücksflächen Nach „Textliche Festsetzung – Entwurf“ müssen Stellplätze, Carports und Garagen einen Mindestabstand von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche einhalten. In der historischen Elbstraße ist dieser Abstand östlich neben dem Doppelhaus 1/ 1a nicht eingehalten, ebenso nicht vor den Häusern 12, 14, 16, 20, ganz zu schweigen vom südlichen Teil der Elbstraße zwischen Liethfeld und Rollberg. Dort reicht auch der Carport des stellvertretenden Bürgermeisters bis an die öffentliche Verkehrsfläche. Am Liethfeld ist es die Garage beim Haus Elbstraße 13. Es wird Einspruch gegen die Festsetzung wegen offensichtlicher Ungleichbehandlung eingelegt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Mindestabstand der Stellplätze, Garagen und Carports von 2 m zur öffentlichen Verkehrsfläche sind aus städtebaulichen Gründen (Vorgartenzone) und aus Gründen der Verkehrssicherheit gewünscht. Der Carport vor dem Doppelhaus Elbstraße 1 a existierte schon vor Aufstellung des Bebauungsplans. Die restlichen aufgeführten Grundstücke liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Liethfeld“.
	d) Begrenzung der Geschosszahl auf 2 Vollgeschosse auf den Grundstücken 124/4 und 124/5 Der Bebauungsplan sieht in der Hafenstraße 3 Vollgeschosse vor. In der südlichen historischen Elbstraße befinden sich das 3 geschossige Gebäude Pamir - Hafenstraße 35-37 -, das durch 6 geschossige Gebäude ersetzt werden soll, ferner die Häuser 10 und 10 a, die 3 Geschosse haben, dem Grundstück Elbstraße 11 schräg gegenüber. Südlich vor diesen Häusern am Strandweg entstehen gerade 5 geschossige Häuser auf einem um 2 m aufgeschütteten Niveau.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Gebäude liegen nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 15 „Liethfeld“. Das Haus Pamir Hafenstraße 35-37 wird durch einen anderen Bebauungsplan überplant. Für die Häuser am Strandweg wurde ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Der Bebauungsplan ist rechtskräftig.

Stellungnahme vom	Stellungnahme	Vorschlag zur Abwägung
	Angesichts dieser Gegebenheiten und der Tatsache, dass die Grundstücke 124/ 4 und 124/ 5 auf dem tiefsten Gebiet der ganzen zu überplanenden Fläche liegen, sind Gebäude mit 3 Vollgeschossen hier angemessen, zumal sich diese in eine einzigartigen Gartenanlage harmonisch einfügen. Durch sie würde ein Übergang von der Klein - Manhattan – Bebauung auf das Umfeld ein wenig erträglicher. Darum wird Einspruch gegen die Begrenzung der Geschosszahl auf 2 Vollgeschosse erhoben.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die nördliche Seite der Elbstraße zwischen Hafenstraße und Liethfeld und die Straße Liethfeld stellen einen ganz anderen städtebaulichen Charakter dar. Hier stehen ein- bis zweigeschossige Einfamilienhäuser. Dieser Charakter soll auch erhalten bleiben. Mit der Festsetzung der Gebäudehöhen soll auch ein weiteres Staffelgeschoss ausgeschlossen werden. Weiterhin wird mit der Festsetzung der Anzahl der Wohneinheiten an dieser Stelle kein Geschosswohnungsbau zugelassen. Mit der Zweigeschossigkeit wird ein guter Übergang von der Dreigeschossigkeit in der Hafenstraße und der Eingeschossigkeit auf der östlichen Seite des Liethfeldes geschaffen.
11.05.2016	Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Liethfeld“ von 2011/2012 war inhaltlich und formal völlig unzureichend. Er entsprach nicht einmal der Planzeichenverordnung von 1990. Angesprochen auf diesen peinlichen Umstand, wurde erklärt, die Ratsmitglieder wüssten schon, was gemeint sei, wenn sie auf der Grundlage dieses Planentwurfs abstimmen. Der Entwurf des Bebauungsplans Nr. 15 „Liethfeld“ von 2016 enthält neben alten Mängeln – z.B. falsche Isohypsen auf den Grundstücken Elbstraße 1, Liethfeld 1, Liethfeld 3, der Carport Elbstraße 1 a fehlt – neue Mängel z.B. fehlende gemauerte Hochterasse Elbstraße 11 (eigenartigerweise ist sie im Übersichtsplan M 1.5000 vorhanden), fehlender zu erhaltender Baum, Elbstraße 9, Angaben der Gebäudehöhen der vorhandenen Häuser, die für die Beurteilung des Entwurfs auf der Grundlage des Ist-Zustandes eminent wichtig ist. Deshalb ist zunächst grundsätzlich dies festzustellen, was an sich selbstverständlich ist: Ein Bebauungsplanentwurf muss die vorhandenen Gegebenheiten vollständig und genau wiedergeben. Wenn ein neuer Bebauungsplanentwurf noch dazu mit einer bestimmten neuen Intention erstellt wird, gilt das Gleiche. Enthält er Abweichungen sind diese zu begründen. Erst so wird jemand in die Lage versetzt, sein Votum für oder gegen den Plan abzugeben. All das ist hier nicht geschehen. Im Folgenden wird die Kritik an dem Bebauungsplanentwurf auf die Grundstücke Elbstraße 11 und Liethfeld 1 beschränkt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, aber nicht geteilt. Der Bebauungsplan entsprach der Planzeichenverordnung von 1990. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, werden aber nicht geteilt. Die Stadt Wedel hat eine geeignete Fachfirma beauftragt kombinierte rasterpunkt- und Bruchkantenmessungen durchzuführen. Auf dieser Grundlage wurde durch diese Firma ein Höhenlinienplan abgeleitet. Dieser wurde in den Bebauungsplan übernommen, sind aber Darstellungen ohne Normcharakter. Die Kartengrundlage für den Bebauungsplan ist das amtliche Liegenschaftskatasterinformationssystem (ALKIS) der Vermessungs- und Katasterverwaltung des Landes Schleswig – Holstein. Das Katasteramt hat einen Feldvergleich vor Ort durchgeführt und im Gebiet des Bebauungsplans keine Veränderungen betreffend der einmessungspflichtigen Gebäude festgestellt. Einzel- und Doppelcarports sind nicht einmessungspflichtig. Beim Gebäude Elbstraße 11 wurde 2015 eine Änderung vorgenommen, da hier ein Anbau errichtet wurde. Vorhandene Gebäudehöhen sind keine Festsetzungen eines Bebauungsplans. Die Kopflinde Hafenstraße 9 ist ein privater Baum auf einem privaten Grundstück und sie fällt unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel. Der Bebauungsplan setzt die Fläche auf dem die Linde steht als öffentliche Verkehrsfläche fest. Somit würde der private Baum auf einer öffentlichen Verkehrsfläche stehen. Die Stadt Wedel setzt keine privaten Bäume auf einer öffentlichen Fläche fest.
	Die beiden erhaltenswerten Bäume, die Blutbuche –nördlich-, der Ahorn –südlich-, sind sehr stark geschädigt. Die Blutbuche ist bis in eine Höhe von ca. 2,50 m innen durch Holzwurmbefall hohl und droht einzustürzen. Der Sachverständige, der im Auftrag der Stadt den Baum eingemessen hat, kann das bestätigen. Gegebenfalls wird die Buche durch eine neue schon etwas ältere Blutbuche an anderer Stelle ersetzt. Der Ahorn hat Pilzbefall, dies hat der FD 2-13 festgestellt. Ob er zu erhalten ist, ist fraglich.	Die auf dem Grundstück Elbstraße 11 festgesetzten Bäume (Ahorn und Blutbuche) fallen unter die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel und sind durch diese schon geschützt. Sie wurden zusätzlich im Bebauungsplan Nr. 15 „Liethfeld“ festgesetzt. Dies wurde auch von der Leitstelle Umweltschutz schriftlich so empfohlen und von einer Fachfirma auch so bestätigt. Sollten die Bäume abgängig sein, ist Ersatz zu schaffen. Dies wird auch so durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel geregelt.

Stellungnahme vom	Stellungnahme	Vorschlag zur Abwägung
	2. Im Entwurf 2011/12 ist für beide Bäume ein Rechteck von 240 m² von der Bebauung ausgespart. Allerdings stand fehlerhafterweise der Ahorn zur Hälfte in diesem Rechteck, wodurch aber nicht diese großflächige Aussparung zu rechtfertigen war. Im Entwurf von 2016 steht der Ahorn richtigerweise außerhalb der Aussparung, 3 m von der Straßenbegrenzungslinie entfernt in dem 6 m Streifen, in dem generell nicht gebaut werden soll (gleichwohl ist dort gebaut: Elbstraße 9, Mozartstraße 43), etwa mittig. Trotzdem ist das Aussparungsrechteck aus dem Plan v. 2011/12 in den Plan von 2016 übernommen worden und es ist sogar auf 400 m² vergrößert worden. Eine Begründung fehlt. Vergleichbar mit der Buche ist die Blutbuche, Hafenstraße 23. Für diese ist eine Aussparung von lediglich 85,5 m² vorgesehen, die dazu noch zu 68,4 m² bebaut bzw. versiegelt ist, 17,1 m² sind frei. Deshalb ist allenfalls eine Aussparung von 100 m² bis 120 m² für unsere Buche angemessen, bis zu ihrem Zusammenbruch. Wegen seiner Position im 6 m Streifen ist für den Ahorn gar keine Aussparung nötig. Zum Vergleich sei die Position der Linde vor der Elbstraße 9 im Plan von 2011/12 angeführt, für die auch keine Aussparung vorgesehen war. Eigenartigerweise fehlt sie im Plan von 2016, während die beiden Linden Hafenstraße 21 übernommen wurden. 3. Im Planentwurf 2016 ist die Gebäudehöhe für Haus Elbstr. 11 mit 8 m angegeben. Die tatsächliche Gebäudehöhe beträgt etwa 12 m. Dieses Haus wurde auf den Grundmauern des Hauses gebaut, das bei dem Bombenangriff auf Wedel zerstört wurde und das wie die Häuser Elbstraße 8, Elbstraße 10 – die Jugendstilvilla – und Elbstraße 21 repräsentativ für die Elbstraße zwischen Hafenstraße und Rollberg waren. Es ist wegen der fehlenden Mittel 1947/48 in bescheidenerer Form gebaut als das zerstörte Haus. Deshalb ist es möglich, dass die Kinder das alte Haus, das dreistöckig war, wieder erstehen lassen wollen. Das zu verhindern wäre unbillig, nachdem gestattet wurde, Elbstraße 10 nach dem Abriss der Jugendstilvilla dreistöckig zu bauen. 4. Auf den Grundstücken Elbstraße 11/Liethfeld 1 explodierte am Tag nach dem Bombenangriff eine Zeitzündersprengbombe, die einen tiefen Krater riss. Dieser wurde mit dem Boden im Umkreis aufgefüllt. Daher entspricht das Grundstücksniveau zwischen Liethfeld und Beetstützmauer östlich der Terrasse nicht den Planentwurf. Die Grundstücke liegen in diesem Bereich unter dem Niveau der Straße Liethfeld. Das hätte eigentlich beim Einmessen der Blutbuche auffallen müssen. Sie liegen auch im überwiegenden Teil hier weit unter dem Niveau des Nachbargrundstücks Liethfeld 3, da dieses Grundstück zum Liethfeld hin stark aufgeschüttet wurde. Es scheint daher unbedingt geboten, in diesem Bereich die Isohypsen	Der Standort der beiden Bäume wurde eingemessen und im Plan korrigiert. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Baugrenze ist so festgesetzt, dass eine Schädigung der Wurzeln der festgesetzten Bäume bei einem Neubau ausgeschlossen ist. Der Wurzelbereich entspricht dabei etwa dem Krondurchmesser. In diesem Bereich dürfen keine Bodenarbeiten stattfinden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Das Haus Elbstraße Nr. 11 hat Bestandschutz. Sollte das Gebäude mal abgerissen werden, ist es aber möglich ein zweigeschossiges Wohnhaus neu zu bauen. Eine Dreigeschossigkeit an dieser Stelle wird aus städtebaulicher Sicht nicht befürwortet. Hier herrscht eine eingeschossige bis zweigeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung vor. Elbstraße 10 liegt nicht im Geltungsbereich des Bebauungsplans und in einem ganz anderen städtebaulichen Kontext. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In der Begründung zum Bebauungsplan sind auf Kampfmittel hingewiesen worden. Auf Kampfmittel ist während der Bauarbeiten zu achten. Auch werden im Bebauungsplan keine Geländehöhen festgesetzt. Die Höhenlinien sind keine Festsetzung im Bebauungsplan, sie sind ohne Normcharakter, sie sollen aufzeigen, dass sich im Plangebiet Höhenunterschiede befinden. Die Stadt Wedel hat eine geeignete Fachfirma beauftragt kombinierte Rasterpunkt- und Bruchkantenmessungen durchzuführen. Auf dieser Grundlage wurde durch diese Firma ein Höhenlinienplan abgeleitet. Dieser wurde in den Bebauungsplan übernommen. Bei Neubebauung hat der Bauherr sein Grundstück zu vermessen und ge-

Stellungnahme vom	Stellungnahme	Vorschlag zur Abwägung
	zu korrigieren, ehe eine gerechte Festsetzung der Gebäudehöhe hier erfolgt. Die müsste so angesetzt werden, dass sie in etwa die Gebäudehöhe des Hauses Liethfeld 3 über NN erreicht.	naue Höhenangaben im Bauantrag einzureichen. Für die Gebäudehöhen ist unter Punkt 1.3 der textlichen Festsetzungen ein Bezugspunkt definiert worden und nur dieser ist für die Festsetzung der Gebäudehöhen entscheidend.
	5. Die Straßenbegrenzungslinie vom Grundstück Elbstraße 9 a über Elbstraße 9 bis 124/2 ist nicht korrekt, 124/2 ist nach Ansicht des AG Pinneberg nicht Straße und so der nach Westen anschließende Streifen auch nicht. Dies musste die Stadt zur Kenntnis nehmen. Bei dem Bebauungsplanentwurf 2016 geht es wie schon bei dem Entwurf von 2011/12 weniger um das Gebiet zwischen Hafenstraße, Mozartstraße, Liethfeld und Elbstraße als vielmehr vorrangig um die Grundstücke 124/2, 124/4 und 124/5. Sie sind von der Lage, der Größe und dem Zuschnitt die attraktivsten in Schulau, vielleicht in ganz Wedel. Deshalb verlangen sie nach einer passenden, repräsentativen/repräsentablen Bebauung, wenn die Eigentümer sie denn bebauen wollen, nicht einer kleinlichen, unscheinbaren und letztlich unangemessenen Bebauung. Wenn die Stadt Wedel die unangemessene Bebauung dieser Grundstücke will, braucht sie sich nicht eines Bebauungsplans zu bedienen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Straßenbegrenzungslinie wurde korrekt festgesetzt. Die Verkehrsfläche der Elbstraße weist in ihrem Verlauf eine Breite von ca. 10 m auf. Ausgenommen im Kurvenbereich entlang der Grundstücke Elbstraße 9 a, 9 bis Flurstück 124/2, hier hat sie an der engsten Stelle eine Breite von ca. 5,50 m. Aus diesem Grund ist auf diesem Abschnitt der Elbstraße nur eine Einbahnstraße möglich. Mit einer durchgehenden Straßenbreite von ca. 10 m soll zukünftig eine einheitliche Straßenraumgestaltung ermöglicht werden.