

FACHDIENST Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	BESCHLUSSVORLAGE
---	------------------

Geschäftszeichen 2-61/Ho	Datum 12.04.2016	BV/2015/141
-----------------------------	---------------------	--------------------

Gremium	Beratungs- folge	Termin	Beschluss	TOP
Planungsausschuss	1	10.05.2016		
Rat	2	02.06.2016		

Bebauungsplan Nr. 39 über das Gebiet zwischen Moorweg, Egenbüttelweg", 3. Änd., "Teilbereich Heinestraße"
hier: Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- 1) die während der Auslegung gem. §§ 3 (2) und 13a BauGB von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. §§ 4 (2) und 13a BauGB abgegebenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen,
- 2) den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 39, „über das Gebiet zwischen Moorweg, Egenbüttelweg“, 3. Änderung „Teilbereich Heinestraße“ bestehend aus Planzeichnung (Teil A) 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	

Fachdienstleiter
(Herr Grass -345)

Leiter/innen mitwirkender
Fachdienste

Fachbereichsleiter
(Herr Lieberknecht -332)

Bürgermeister
(Herr Schmidt)

Begründung:

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

Ziel der Maßnahme ist die Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung

2. Darstellung des Sachverhalts:

Die Fläche, die überplant wurde, ist in städtischem Besitz. Zur Zeit befindet sich auf dieser Fläche eine öffentliche Parkplatzanlage mit ca. 40 Parkplätzen.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 setzt einen Teil der jetzigen Parkplatzfläche als WA-Fläche fest, um eine Wohnbebauung planungsrechtlich zu ermöglichen.

Die WA-Fläche soll mittelfristig bebaut werden, um den dringend benötigten Bedarf an Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylbegehrenden zu decken; dies aus Gründen des Wohls der Allgemeinheit und zur Schaffung von Wohnraum durch Nachverdichtung.

Die Aufstellung des Änderungsbereiches erfolgte am 16.07.2015, der Beschluss zur Öffentlichkeitsbeteiligung sowie zur Behördenbeteiligung und sonstiger Träger öffentlicher Belange wurde am 29.09.2015 im Planungsausschuss gefasst.

Die Bürgerbeteiligung fand vom 19.10. bis zum 20.11.2015 statt.

Mit Schreiben vom 15.10.2015 wurden die Behörden sowie die Träger öffentlicher Belange aufgefordert ihre Stellungnahme einzureichen.

3. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung unterstützt dieses Vorhaben.

4. Entscheidungsalternativen und Konsequenzen:

Bei Nichtbeschlussfassung kann die B-Planänderung keine Rechtskraft erlangen.

5. Darstellung der Kosten und Folgekosten:

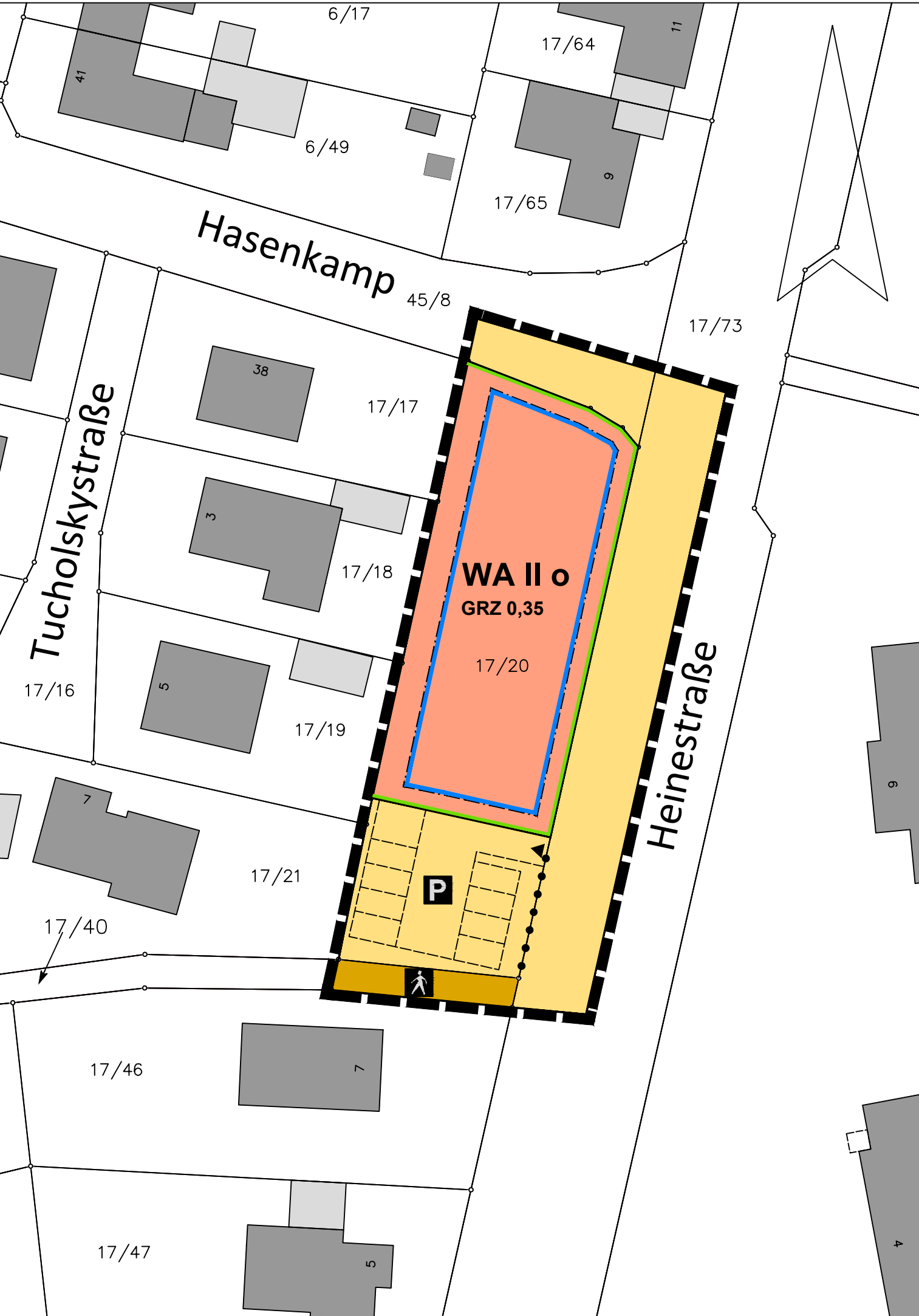
Das Bebauungsplanverfahren wurde im Hause durchgeführt.

Bebauungsplan Nr. 39 , "über das Gebiet zwischen Moorweg, Egenbüttelweg"

3. Änderung "Teilbereich Heinestraße"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.39 , "über das Gebiet zwischen Moorweg, Egenbüttelweg", 3. Änderung "Teilbereich Heinestraße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen:

Planzeichnung (Teil A) M. 1:500



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) 1 BauGB)

GRZ 0,35 Grundflächenzahl (§ 16 BauNVO)

II Zahl der Vollgeschosse (§ 16 BauNVO)

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

o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Rad- und Fußweg (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

P öffentliche Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 (1) 4 BauGB)

sonstige Planzeichen

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

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 (4) BauNVO)

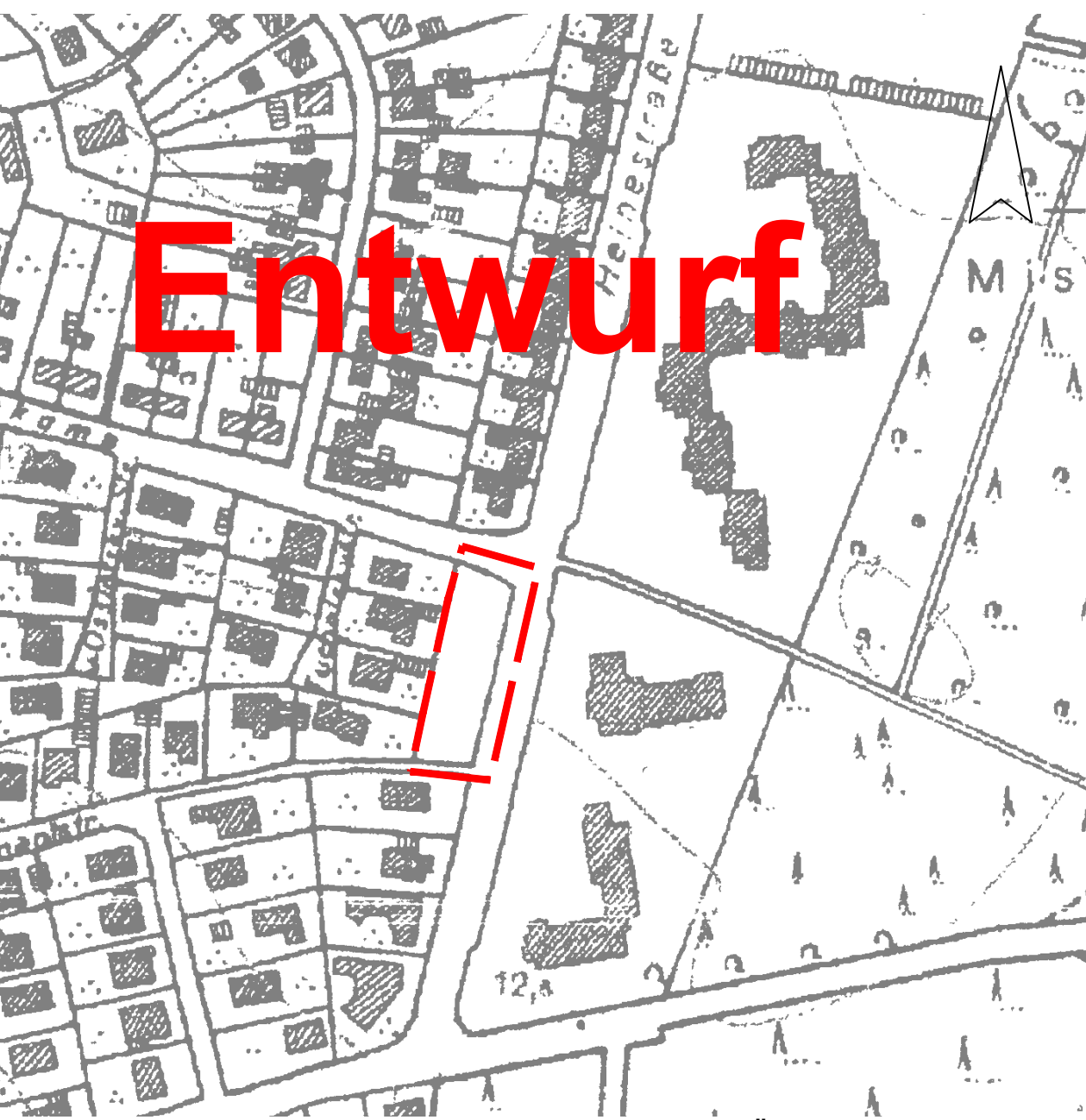
II. Darstellung ohne Normcharakter

vorhandene Gebäude

vorhandene Flurstücksgrenzen



Bebauungsplan Nr. 39 , "über das Gebiet zwischen Moorweg, Egenbüttelweg", 3. Änderung "Teilbereich Heinestraße"



Plan Nr.1 von 1 Plan	Stadt Wedel Stadt- und Landschaftsplanung	Maßstab: 1:500
bearbeitet: Ho		
gezeichnet: Tw	W:\Daten FD 2-61\bauleitplanung\bebauungsplaene\bplan39_3aend / bplan39_3aend_sept2015.dwg	

Entwurf

Stadt Wedel

**Bebauungsplan Nr. 39 „Über das Gebiet zwischen Moorweg,
Egenbüttelweg“,**

3. Änderung „Teilbereich Heinestraße“

Begründung

Stand: 07.09.2015

Inhalt	Seite
1 Planungsanlass und -ziele	3
2 Rechtsgrundlagen	3
3 Plangeltungsbereich	4
4 Übergeordnete Planungen	5
5 Städtebauliches Konzept	6
6 Änderungen	7
7 Erschließung	7
8 Lärm	8
9 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	8
9.1 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung	8
9.2 Artenschutz	10
93 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	10
10 Flächenbilanz	11

1 Planungsanlass und -ziele

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Über das Gebiet zwischen Moorweg, Egenbüttelweg“, „Teilbereich Heinestraße“ der Stadt Wedel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, durch Nachverdichtung dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Fläche, die neu überplant wird, ist in städtischem Besitz.

Zurzeit befindet sich auf dieser Fläche ein öffentlich gewidmeter Parkplatz mit rd. 35 Parkplätzen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 setzt den Änderungsbereich als öffentliche Parkplatzfläche fest.

Das Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans ist für Teile der festgesetzten Parkplatzfläche eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau (zweigeschossig) planungsrechtlich zuzulassen, um den dringend benötigten Bedarf an Wohnungen zur Unterbringung von Wohnungssuchenden, Flüchtlingen oder Asylbegehrenden zu decken.

2 Rechtsgrundlagen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S.6) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVObI Schl.-H. S. 57) alle jeweils in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung aufgestellt.

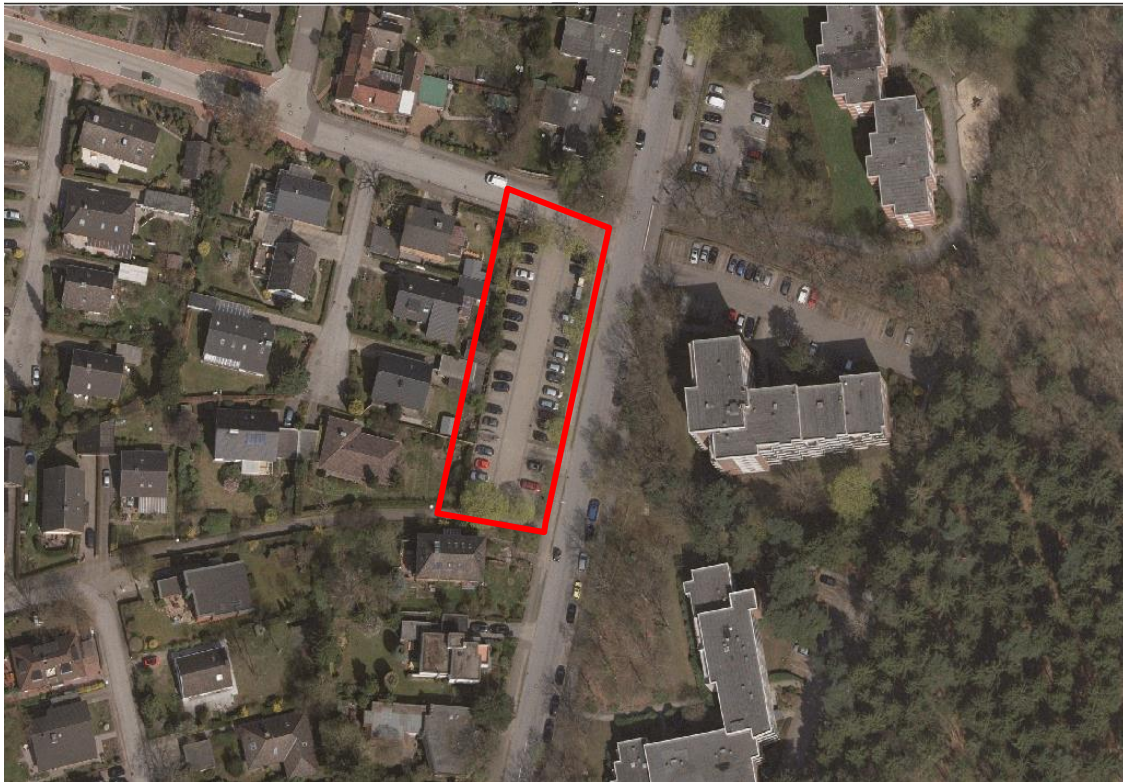
Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 dient der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Wedel und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Der Plangeltungsbereich umfasst neben einer Parkplatzfläche von 332 m², eine Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) von 938 m². Für die Wohnbaufläche wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, dies entspricht einer möglichen Grundfläche von 328 m². Damit sind die Vorgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten, wonach für entsprechende Bebauungspläne bis zu 20.000 m² Grundfläche dieses Verfahren gewählt werden kann, ohne dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltauswirkungen erforderlich wird.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. 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. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes.

3 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2.000 m² und beinhaltet das Flurstück 17/20 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 17/40, 17/73 und 45/8, Flur 19, Gemarkung Wedel.

Die zu überplanende Fläche ist die öffentliche Parkplatzfläche an der Heinestraße sowie anliegende Straßenverkehrsflächen.



Luftbildaufnahme 2013, Plangebiet und Umgebung (ohne Maßstab)

Der zu überplanende Parkplatz hat ca. 35 Parkplätze sowie eine Fläche für Recyclingcontainer. Straßenbegleitend ist der Parkplatz durch einen Grünstreifen mit Bäumen (überwiegend Spitzahorne) eingefasst.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung besteht aus einer überwiegend als Wohnraum genutzten ein- bis zu achtgeschossigen Wohnbebauung.

Westlich der Heinestraße, also südlich, westlich und nördlich der zu überplanenden Fläche, befindet sich ein- bzw. zweigeschossiger Wohnungsbau. Er setzt sich zusammen aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, also östlich der Heinestraße befinden sich Wohnhochhäuser bis zu acht Vollgeschossen mit großen privaten Stellplatzanlagen.

4 Übergeordnete Planungen

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).

Die Stadt Wedel bildet mit ihrer zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums einen Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung. Daher sollen hier über den örtlichen Bedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, um zur Deckung des regionalen Bedarfs beizutragen (dezentrale Konzentration). Aktuelle regionale Wohnungsbedarfsprognosen sind für den Umfang zugrunde zu legen, die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung und es sind vorrangig neue Wohnungen auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten. (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

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 dem Prinzip der innerregionalen Vernetzung. Die Stadt Wedel wird dabei dem Ordnungsraum Hamburg und dem Verdichtungsraum zugeordnet. In Fortsetzung Hamburger Entwicklungsachsen bildet die Stadt Wedel den Endpunkt der Entwicklungsachse.

In der Fortschreibung des Regionalplanes **für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd** (RROPI.) 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 (B 431) sollen vermieden werden. In Fortsetzung der innerstädtischen Elbachse ist Wedel als gut ausgestatteter, äußerer Achschwerpunkt weiterzuentwickeln (vgl. Kap. 5.3 und 5.6 RROPI.).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Wedel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Wedel stellt das Plangebiet analog zum Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

Sonstige übergeordnete Vorgaben und Informationen

Im Plangebiet sind **Kampfmittel** nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderung, Altstandorte oder Altablagerungen 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.

5 Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht vor, einen Teil des jetzigen Parkplatzes als Wohnbaufläche zu nutzen. Der südliche Bereich des Parkplatzes soll mit der Einfahrt als öffentlicher Parkplatz mit ca. 9 Parkplätzen sowie Flächen für Container erhalten bleiben.

Daran anschließend sieht der jetzige Entwurf vor, eine städtische Wohnunterkunft zur Unterbringung von Flüchtlingen, Asylbegehrenden und Wohnungslose zu erstellen. Bei der Planung wird berücksichtigt, dass das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt ggf. als Studentenwohnheim umgenutzt werden soll.

Der beispielhaft dargestellte Entwurf sieht vor ein Gebäudeensemble aus zwei zweigeschossigen Gebäudeteilen entstehen zu lassen, die sich in ihrer Geschossigkeit und ihren Volumen in die Umgebung einfügen.

Geplant ist, die Gebäudekörper in einer schnell zu errichtenden und flexiblen Holzmodulbauweise zu erstellen. Die beiden Körper fügen sich zu einem Ensemble zusammen und definieren einen schmalen Hof- bzw. Gartenbereich. Die Erschließung erfolgt zentral über diesen Hofbereich, von wo aus die einzelnen Wohneinheiten im EG direkt zugänglich sind. Um Kosten zu sparen, würden die oberen Geschosse über außen liegende Laubengänge erschlossen, deren Zugang ebenfalls vom Hof aus erfolgt.

Das Gebäude erhält eine ansprechende Fassade, die z.B. als Holzlamellenfassade mit vertikaler Latung ausgeführt werden könnte. Holzfensterläden an den Fenstern dienen als Sonnen- und Blickschutz. Farbige Akzente in den Fensterfaschen, Türelementen und im Eingangsbereich sind möglich, wobei die Farbgebung straßenseitig eher zurückhaltend angedacht ist.



Lageplan (Ohne Maßstab)



Ansicht Heinestraße (ohne Maßstab)

6 Änderungen/Festsetzungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 setzt eine bisher ausgewiesene Parkplatzfläche von 938 m² in ein Allgemeines Wohngebiet (WA), mit einer maximalen Zahl von 2 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 fest.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufenster bestimmt.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans finden in der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 39 keine Anwendung, da sich diese nicht auf den Änderungsbereich beziehen bzw. planerisch nicht mehr sinnvoll sind.

Die ursprünglichen Festsetzungen haben zum Inhalt, dass

- die Bebauung mit einer Dachneigung bis zu 46 °auszuführen ist,
- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nicht errichtet werden dürfen,
- lebende Hecken nicht über 60 cm hoch sein dürfen,
- die im B-Plan eingezeichneten Bäume zu erhalten sind,
- zur Sicherstellung einer Begrünung durch „Hochgrün“ östlich der Sammelstraße „A“ (heutige Heinestraße) auf den einzelnen Baugrundstücken und zwar auf je 400 m² Grundstücksfläche ein höherer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten sind und
- dass anstelle einer Festsetzung für Versorgungsflächen vertragliche Regelungen mit den Stadtwerken zu treffen sind.

7 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Heinestraße erschlossen.

Öffentlicher Parkraum und Straßenbäume

Durch die Überplanung des Parkplatzes verbleiben von den ursprünglich ca. 35 öffentlichen Parkplätzen noch 9 Plätze sowie Flächen für Container.

Die Parkplätze, die nicht mehr zur Verfügung stehen, werden nicht ersetzt. Das dann bestehende öffentliche Parkplatzangebot an der Heinestraße ist für das umliegende Wohngebiet ausreichend.

Neben den privaten Stellplätzen/-anlagen bietet die Heinestraße beidseitig öffentliches Parken, östlich durch Parkbuchten sowie westlich durch straßenbegleitendes Parken (Parken auf der Fahrbahn) an.

Weiterhin ist durch die Überplanung des Parkplatzes ein Teil der Straßenbäume (in der Regel Spitzahorne) nicht zu erhalten. Die Bäume sind nicht durch die Wedeler Baumschutzsatzung oder andere Rechtsgrundlagen geschützt.

Insgesamt ist der vorhandene Baumbestand mäßig bis stark geschädigt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

Ver- und Entsorgungsmedien, Abfallentsorgung

Die Strom- und Gasversorgung, sowie die Trinkwasserversorgung werden durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

Die Abfallentsorgung für Wedel erfolgt im Auftrag des Kreises Pinneberg durch die Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH (GAB) im Verbund mit anderen Unternehmen. Der Sitz befindet sich in Tornesch mit einem Müllheizkraftwerk, einer Bioabfall-Kompostierungsanlage und einer DSD-Sortieranlage.

Entsorgung des Oberflächenwassers

Eine Entsorgung des Regenwassers ist mit den vorhandenen Anschlussleitungen möglich. Es finden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen statt.

8 Lärm

In der Lärmkartierung von 2012 der Stadt Wedel wurde die Heinestraße lärmtechnisch betrachtet. Aufgrund dieser Betrachtung sind Anforderungen an den passiven Lärmschutz nicht erforderlich.

9 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

9.1 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung

Der Bestand in dem Planungsbereich der 3. Änderung wird durch die in diesem Änderungsbereich festgesetzten Ausweisungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 39 bestimmt.

Die folgende Tabelle fasst für den Änderungsbereich die Beschreibung und Bewertung des Zustandes der Schutzgüter zusammen. In Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 2013 zum: „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ wird im Bestand für jedes Schutzgut die ökologische Bedeutung bzw. die Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen mit einer 3-stufigen Skala bewertet: "besonders", "allgemein" oder "gering".

Tabelle 1: Zustand der Schutzgüter im Änderungsbereich

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Bestand/ Bewertung	Biotop der gemischten Bauflächen/ Stadtgebiete (SB): Parkplatz mit nicht geschützten Bäumen Keine gesetzlich geschützten Biotop, Tierwelt: geringe Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen im betrachteten Bereich (s. Kap Artenschutz)
Gesamt-bewertung	Geringe Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgüter Boden und Grundwasser	
Bestand/ Vorbelastungen	Asphaltierter Parkplatz
Bewertung	Geringe Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgut Oberflächenwasser	
Bestand/ Vorbelastungen	Keine natürlichen Gewässer vorhanden
Bewertung	./.
Schutzgut Klima/Luft	
Bestand/ Vorbelastungen	Es herrscht ein Siedlungsklima vor.
Bewertung	Geringe Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	
Bestand/ Vorbelastungen	Parkplatz ist mit Ortsbild verträglich
Bewertung	Geringe Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgut Mensch	
Bestand/ Vorbelastungen	Erholung: Aus einem Parkplatz wird Wohnbaufläche, für den Menschen sinnvoller nutzbar Gesundheit: Aus zu erwartenden Verkehrsbelastungen bestehen keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm. Es sind keine Altablagerungen im Plangebiet bekannt.
Bewertung	Geringe Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand/ Vorbelastungen	Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden
Bewertung	./.

9.2 Artenschutz

Es ist gem. § 44 BNatSchG zu überprüfen, ob bzw. inwieweit sich das geplante Vorhaben auf besonders und auf streng geschützte Arten sowie auf die europäischen Vogelarten auswirkt (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten).

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Einzugsgebiet sind keine geschützten Arten festgestellt und es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten vor.

Hinsichtlich der **Vogelarten** sind im Änderungsbereich aufgrund der einfachen Gehölz- bzw. Habitatstrukturen nur solche zu erwarten, die als störungsunempfindlich und als relativ flexibel in Bezug auf den Brutplatz zu bezeichnen sind. Bei Umsetzung der Planung wird nicht in dauerhafte Gehölzbestände mit Lebensraumfunktion und somit nicht in potenzielle Habitate oder Teilhabitate geschützter Arten eingegriffen. Es kommt zu keinem Konflikt mit dem Tötungsverbot. Das Störungsverbot kommt bei Durchführung der Planung nicht zum Tragen, da der Vorhabensbereich durch die Nutzung des Parkplatzes bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufigen Störungen unterliegt. Möglicherweise von einer Zunahme von Störereignissen betroffene Arten haben die Möglichkeit, in gleichwertige Biotope der Umgebung auszuweichen. Streng geschützte Arten, die in der Regel empfindlicher auf Störungen und Beeinträchtigungen reagieren, sind im Vorhabensbereich nicht zu erwarten.

Alle europäischen **Fledermausarten** gehören zu den streng geschützten Arten. Im Änderungsbereich sind keine Gehölzstrukturen, Bäume oder Gebäude vorhanden, die eine Bedeutung als Lebensstätte für potenziell auftretende Fledermausarten haben könnten. Es sind keine geeigneten Plätze für Sommer- oder Winterquartiere zu erkennen. Es ist kein Konflikt mit dem Tötungsverbot zu erwarten. Der Vorhabensbereich könnte möglicherweise Fledermäusen als Jagdhabitat dienen. Hier kommt als Gast die weit verbreitete Breitflügelfledermaus in Frage (Landschaftsplan Wedel 1997/2006). Störungen während der Bauzeit sind zeitlich begrenzt.

Aufgrund der bestehenden Habitatstruktur und der zu erwartenden Artenvorkommen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung der Planung **keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.**

9.3 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Mit der 3. Änderung zum B-Plan Nr. 39 werden im Geltungsbereich gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 39 folgende Veränderungen vorbereitet:

- Auf ca. 1000 m² Fläche Änderung der baulichen Nutzung von öffentlicher Parkplatzfläche in zweigeschossige Wohnbebauung

Die artenschutzrechtliche Betrachtung (s.o. Kap. Artenschutz) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

10. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 festgesetzten Flächen wieder:

Allgemeines Wohngebiet	. 938 qm
Öffentl. Verkehrsfläche -Parken	...332 qm
Öffentl. Verkehrsfläche - Weg	678 qm
Straßenverkehrsfläche - Straße	... 66 qm
Geltungsbereich insgesamt	2.014 qm

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Stadt Wedel.

Stadt Wedel
Bebauungsplan Nr. 39 „über das Gebiet zwischen
Moorweg, Egenbüttelweg“,
3. Änderung „Teilbereich Heinestraße“

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**

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Vorschlag zur Abwägung
1	Kreis Pinneberg Fachdienst Umwelt 11.11.2015			
Untere Bodenschutzbehörde		Hinweis	In der 3. Änderung des B-Planes Nr. 39 weist die Stadt Wedel einen öffentlichen Parkplatz als Wohnbaufläche. Der Verfahrensstand ist TöB 4-2. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderung, Altstandorte oder Alt-ablagerungen vor. Vor Errichtung des Parkplatzes ist auf dem Luftbild von 1968 eine landwirtschaftliche Nutzung zu erkennen. Der öffentliche Parkplatz ist seit 1980 auf Luftbildern zu erkennen. Aufgrund dieser langen Nutzung kann nicht ausgeschlossen werden, dass lokal begrenzte Verunreinigungen, z.B. durch Tropfverluste abgestellter Fahrzeuge entstanden ist. Ich empfehle daher der Stadt Wedel, im Zusammenhang mit der Aufnahme der Versiegelung, die Fläche durch einen Sachkundigen begehen zu lassen, organoleptisch auffällige Bereiche beim Aushub zu separieren und ggf. in Hinblick auf eine gezielte Verwertung zu untersuchen. Ziel dieser Vorgehensweise ist es, Belastungen zu erkennen, aufzunehmen und eine Vermischung mit unbelastetem Boden zu vermeiden. Die Untersuchungsempfehlung wird in Hinblick auf die geplante Wohnnutzung gegeben und ist nicht aufgrund von bodenschutzrechtlichen Bewertungen erforderlich.	Der Hinweis wird in die Begründung eingearbeitet.
Untere Wasserbehörde		Keine Bedenken	Keine Bedenken.	.
Untere Naturschutzbehörde		Keine Bedenken	Da es sich um eine bebaute Fläche im Innenbereich handelt, sind die Belange des UNB nicht berührt.	---
Gesundheitlicher Umweltschutz		Keine Bedenken	Keine Anregungen	.
2	Hamburger Wasserwerke GmbH 28.10.2015	Keine Bedenken	Anlagen der HWW sind im Gebiet der Planung nicht vorhanden.	Kenntnisnahme
3	Schleswig-Holstein Netz AG 27.10.2015	Keine Bedenken	.	
4	Stromnetz Hamburg 16.11.2015	Keine Bedenken--		---

		Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Vorschlag zur Abwägung
5	Stadtwerke Wedel	27.10.2015	Keine Bedenken	---	---
6	TenneT TSO GmbH	11.11.2015	Keine Bedenken		
7	Stadtentwässerung Wedel	20.10.2015	Keine Bedenken		
8	GAB, Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbeseitigung des Kreises Pinneberg			Keine Stellungnahme	
9	Landeskriminalamt S-H		Hinweis	In der Gemeinde Wedel sind Kampfmittel nicht auszuschliessen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o.a. Fläche gem. Kampfmittelverordnung untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
10	Gutachterausschuss für Grundstückswerte Kreis Pinneberg			Keine Stellungnahme	
11	BUND	---		Keine Stellungnahme	---
12	Landesnaturschutzverband Schleswig-Holstein	---	---	Keine Stellungnahme	---
13	NABU Landesverband Schleswig-Holstein e.V.	19.11.2015	Keine Bedenken	Artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG werden durch die Planung nicht ausgelöst.	---
14	Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei Abteilung Landesplanung – StK 32	---	---	Keine Stellungnahme	---
15	Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein, Referat Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht – IV 26	---	---	Keine Stellungnahme	---

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

	Stellungnahme vom	Zuordnung	Zusammenfassung der Stellungnahme	Stand der Planungen und Vorschlag zur Abwägung
1.	19.11.15 20.11.15 19.11.15	Bedenken	Vorgelegt hat die Stadt Wedel einen Bebauungsplan im vereinfachten Verfahren nach § 13 a BauGB. Danach kann eine Umweltprüfung und ein Umweltbericht entfallen. Dennoch sind die üblichen Anforderungen an eine fehlerfreie Abwägung (§ 1 Abs. 5 BauGB) zu berücksichtigen und einzuhalten. – Danach gilt: §1(5) 1 <i>BauGB</i> Die Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die sozialen, wirtschaftlichen und umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende sozialgerechte Bodennutzung gewährleisten. §1(5) 2 <i>BauGB</i> Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung, zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln. §1(5) 3 <i>BauGB</i> Hierzu soll die städtebauliche Entwicklung vorrangig durch Maßnahmen der Innenentwicklung erfolgen Der vorgelegte Bebauungsplan entspricht grundsätzlich dem Ziel des § 1 Abs. 5 S. 3 BauGB, allerdings werden die Belange des Gebiets und der Anwohner nicht berücksichtigt. Diese wurden auch nicht ausreichend beteiligt beim sogenannten „städtebaulichen Konzept“.	Die Belange des Gebiets und der Anwohner sind bei der Planung berücksichtigt. Die Überplanung entspricht der jetzigen Eingenart des Gebietes - dem Wohnen. Ein ca. 1000 qm großes Grundstück wird durch die Bebauungsplanänderung von einer öffentlichen Parkplatzfläche in ein Wohngrundstück umgewandelt. Auf diesem zukünftigen Wohngrundstück ist eine zweigeschossige Wohnbebauung mit einer Grundflächenzahl von 0,35 möglich. Aufgrund dieser Festsetzungen fügt sich eine Bebauung in das vorhandene Umfeld ein. Das vorgestellte städtebauliche Konzept ist nicht Bestandteil der Festsetzungen des Bebauungsplans. Es wurde in die Begründung zum Bebauungsplan eingearbeitet mit dem Ziel die Öffentlichkeit über die mögliche Bebauung zu informieren. Eine Beteiligung der Öffentlichkeit zur konkreten Umsetzung der zulässigen Bebauung eines Grundstücks ist rechtlich nicht vorgesehen. Im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung werden nur Stellungnahmen zu Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt bzw. in der Abwägung behandelt.
			Der Bebauungsplan ist im Grunde nicht erforderlich, weil die Fläche im Wege der Befreiung vom bestehenden Bebauungsplan, und sodann nach den Grundsätzen des § 34 BauGB bebaut werden könnte. Im Flächennutzungsplan ist die Fläche ohnehin als Nutzung „Wohnen“ dargestellt (vorgegeben). Die Bebaubarkeit wäre dann an dem allgemeinen Merkmal	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.

				des „Einfügens“ zu messen, und zwar unabhängig vom Zweck der Bebauung. Vorliegend wird die Änderung damit begründet, dass dringend benötigter Bedarf an Wohnungen gedeckt werden kann. Diese Begründung ist aufgrund der zunehmenden Zahl von Wohnungslosen, Flüchtlingen und Asylbewerbern durchaus nachvollziehbar. Auch bei diesem Ziel ist die städtebauliche Vertretbarkeit der Bebauung aber umfassend zu prüfen. Nicht einmal im Falle eines Vorgehens auf Grundlage des allgemeinen Polizeirechts wäre es zulässig, subjektive Rechte der Planinnenlieger bzw. aller Betroffenen materiell nicht mehr zu berücksichtigen (vgl. etwa VG Hamburg, Beschluss vom 2.12.2014, 7 E 5363/14). Die Begründung ist mit 11 Seiten sehr schlank und die Rechte der Planbetroffenen sind nicht besprochen, weder im Hinblick auf die städtebauliche Verträglichkeit der Planung noch im Hinblick auf die konkreten Auswirkungen der Nutzung. Die Frage, ob sich die Planung in die bestehende Bebauung einfügt, bleibt letztlich unbehandelt. Insbesondere fehlen Ausführungen zu der Anordnung von Gebäuden auf der Fläche im Hinblick auf die Festsetzungen im übrigen Gebiet des Bebauungsplanes. Aufgrund der offenen Baugrenze ist die Anordnung der Gebäude dem Bauwilligen freigestellt. Die Zeichnung auf S. 6 und das städtebauliche Konzept ist durch die Festsetzungen nicht verpflichtend, sondern nur eine Idee. Die gesamte Abwägung beruht dann aber darauf – das ist unzulässig. Die Festsetzung eines Konzepts mit entsprechenden Abstandsflächen und Festsetzungen der konkreten Bauflächen wäre aus unserer Sicht erforderlich. Auch eine Begründung der Außengrenzen des Plangrundstücks wäre wünschenswert.		Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die städtebauliche Vertretbarkeit der Änderung des Bebauungsplans ist in der Begründung hinreichend dargestellt worden. Eine für das Gebiet nicht notwendige Parkplatzfläche wird in eine Baufläche für dringend benötigten Wohnungsbau geändert. Die aufgrund der Festsetzungen mögliche Wohnbebauung fügt sich in die vorhandene Umgebung ein. Dieser Hinweis betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans. Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die Offenlegung ermöglicht es den Planbetroffenen ihre Bedenken zu äußern. Die städtebauliche Verträglichkeit ist in der Begründung erläutert worden. Unzumutbare Auswirkungen der geplanten Wohnnutzung auf die nachbarlichen Wohngrundstücke sind nicht vorhanden. Inwiefern Rechte bestehen, ist nicht nachvollziehbar. Den Bedenken wird nicht gefolgt. Die Festsetzungstiefe entspricht dem Ursprungsplan und ist ausreichend. Die Festsetzungen beinhalten die Art und das Mass der baulichen Nutzung, die Bauweise und Baugrenzen sowie Verkehrsflächen. Den Bedenken wird nicht gefolgt. Dieser Bebauungsplan ist ein Angebotsplan und entspricht in der Festsetzungstiefe dem Ursprungsbebauungsplan. Das Konzept, welches beispielhaft in der Begründung vorgestellt wird, soll dem Lesenden verdeutlichen, wie eine mögliche Bebauung aussehen könnte. Die Art und die Lage einer Einfriedung bleibt dem Bauherrn überlassen, sie muß sich aber an die landesrechtlichen Gesetze halten.
--	--	--	--	---	--	--

6

				4. Im Entwurf des Bebauungsplanes ist die derzeitige Verkehrssituation nicht- bzw. nicht ausreichend berücksichtigt. Dies ist aber zwingend zu leisten, § 1 Abs. 5 BauGB. Die Verkehrssituation wie auch die Stellplatzsituation gehört zu den zwingenden Abwägungskriterien. Der Bereich Heinestrasse / Hasenkamp stellt aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits heute einen verdichteten Siedlungsbereich dar. Im genannten Bereich ist die Parksituation bereits angespannt, nicht zuletzt durch den Wegfall von Parkplätzen im Hasenkamp bei dessen Umgestaltung 2011. Ein Wegfall des Parkplatzes würde dazu führen, dass es zu zusätzlichen Belastungen des Wohngebietes (Heinestraße, Hasenkamp, Schützenkamp, Tucholsky- und von- Ossietzkystraße) käme. Hinzu käme die Behinderung von Müllabfuhr – z.B. Anfahrt der Stichstraßen, Erreichbarkeit der Müllbehälter - und Straßenreinigung durch zusätzliche parkende Fahrzeuge, zumal in der Heinestraße an Montagen und Dienstagen von 07:00 bis 10:00 Uhr ein Parkverbot besteht. Das Befahren der Heinestrasse wird derzeit schon erheblich durch die Vielzahl der parkenden Autos erschwert. Des Weiteren ist mit einer sich verstärkenden Behinderung des ÖPNV durch zusätzliche auf der Heinestraße parkende Fahrzeuge zu rechnen.		Diesen Bedenken wird nicht gefolgt. Das entstehende Baugrundstück hat eine Größe von ca. 1000 qm und läßt eine zweigeschossige Bebauung mit einer GRZ von 0,35 zu. Durch diese mögliche Bebauung wird sich die verkehrliche Situation im Gebiet nicht wahrnehmbar verändern. Der Bereich Heinestraße/Hasenkamp ist geprägt durch eine Einzel-/Doppelhausbebauung mit Garagen/Stellplätzen auf den Grundstücken als auch durch den mehrgeschossigen Wohnungsbau mit großen privaten Stellplatzanlagen. Durch den Wegfall von Parkplätzen auf dem Parkplatz verringert sich die Anzahl von öffentlichen Parkplätzen im Gebiet. Doch neben den privaten Stellplatzmöglichkeiten weist die Heinestraße ein beidseitiges straßenbegleitendes Parken aus, welches als öffentliches Parkangebot ausreichend für das Gebiet ist. Dieser Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Die Situation für die Müllabfuhr bzw. Straßenreinigung wird sich durch den Wegfall der Parkplätze auf der Parkplatzanlage nicht verändern. Die Nutzung der Heinestraße wird sich auch nicht durch den Wegfall von Parkplätzen an anderer Stelle verändern, da diese Flächen als Parkflächen heute schon genutzt werden. Auch das Befahren der Heinestraße wird sich durch die am Straßenrand parkenden Autos nicht verändern. Dies gilt auch für den Busverkehr.
				5. Unberücksichtigt ist auch die Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit. Die Festsetzungen ermöglichen ein zweigeschossiges Gebäude an der Einmündung des Hasenkamps in die Heinestrasse. Damit verringert sich die Einsehbarkeit des Mündungsbereiches zu Lasten der Verkehrssicherheit. Auf diese ist besondere Rücksicht zu nehmen, da es sich beim Hasenkamp um eine Schul- und Kindergartenweg handelt.		Diesem Hinweis wird nicht gefolgt. Die notwendigen Sichtdreiecke werden aufgrund der festgesetzten Baugrenzen eingehalten. Eine Einschränkung der Einsehbarkeit und Verkehrssicherheit ist aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans nicht gegeben.

8

				7. In Tabelle 1 zum Entwurf des Bebauungsplanes wird unter dem Stichwort „Schutzgut Mensch“ dargestellt, dass es aus den zu erwartenden Verkehrsbelastungen keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm gibt, da es sich bei dem Plangrundstück bereits jetzt um einen Parkplatz mit den entsprechenden Belastungen handelt. Hierzu ist folgendes zu bemerken: Bei parkendem handelt es sich in erster Linie um ruhenden Verkehr mit in der Regel tageszeitlich punktueller Belastung, die v.a. in Zusammenhang mit Berufstätigkeit zu sehen ist und bei Bezug der dortigen Bebauung bereits bekannt war. Die geplante Neubebauung dagegen beinhaltet eine vollkommen andere Art der Störungspotentiale. Eine Abwägung im Hinblick etwa auf die Angemessenheit und Anordnung von Außenwohnbereichen und Aufenthaltsräumen fehlt. Möglicherweise wäre eine Bepflanzung der Grenzen hilfreich, und ggf. im Hinblick auf den notwendigen Anlieferverkehr auch notwendig. Es wäre festzusetzen, dass die Außenwohnbereiche / Hof ggf. von dem Wohngebiet abzugrenzen sind. Grundsätzlich gilt: Eine Einrichtung mit ggf. mehreren Dutzend Menschen benötigt Platz – ebenso wie etwa die 8-stöckigen Mehrfamilienhäuser auf der anderen Seite der Heinestraße, die jeweils in einem Park liegen. Positiv ist in dieser Hinsicht etwa die geplante Bebauung am Steinberg, die durch ihre Lage die Möglichkeit eine sozialverträglichen Miteinanders bietet, da die neuen Bewohner einen größeren Außenbereich zur Verfügung haben können und die Abstände zur bestehenden Bebauung im Gegensatz zur geplanten Neubebauung ausreichend sind.	Dieser Hinweis ist falsch zitiert. In der Begründung zum Bebauungsplan steht: „Schutzgut Mensch“; Gesundheit: Aus den zu erwartenden Verkehrsbelastungen bestehen keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm.“ Ein Bezug zur derzeitigen Parkplatznutzung wird nicht hergestellt. Hier wird grundsätzlich aufgezeigt, dass durch die Nutzung dieses ca. 1000 qm großen Baugrundstücks keine zusätzlichen verkehrslärmschützenden Anforderungen notwendig sind. Der Hinweis, dass eine andere Art von Störungspotentialen aufgrund der Nutzung der Fläche durch Menschen und nicht mehr durch An – und Abfahrenden motorisierten Individualverkehr entsteht, kann nachvollzogen werden. Ein Nachteil dadurch kann nicht nachvollzogen werden. Die zukünftige festgesetzte Nutzung entspricht der, die die Einwohner selber ausüben – das Wohnen. Die Annahme, dass mehrere Dutzend Menschen dort leben werden und diese Menschen evt. Anlieferverkehr auslösen, ist spekulativ und entbehrt einer realistischen Betrachtung des möglichen Wohnraums, der überhaupt erstellt werden kann. Es handelt sich auch nicht um eine Einrichtung welcher Art auch immer, sondern um eine geplante Wohnbebauung. Mit einem dem Wohnen eher nicht zuzuordnenden Fahrzeugverkehr, z.B. Anlieferungsverkehr, ist nicht zu rechnen. Letztlich betrifft dieser Hinweis auch nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Ausweisung des Baugrundstückes mit einer zweigeschossigen Bebauung entspricht der Ausweisung und Dichte der Nachbarschaft. Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erstellung eines Wohngebäudes mit mehreren Wohneinheiten, analog zu der im Umfeld existierenden Nutzung und Dichte. Die Gärten des Grundstücks können entsprechend
--	--	--	--	--	---

						der der Nachbarn genutzt werden. Der Hinweis der Störung durch den Aufenthalt der dort wohnenden Menschen im Freien betrifft nicht die Festsetzungen des B-Plans. Nicht desto trotz wird sicherlich durch den Bauherrn versucht werden, eine Einfriedung durch Bepflanzung und Zaun zu gewährleisten.
2. Einsender	20.11.2015			1. Im Grundsatz stimmen wir der Änderung des B-Plans nicht zu. Begründung: Erst vor einigen Jahren sind wir von Hamburg nach Wedel gezogen. Wesentliche Entscheidung für den Standort (Anm.: Heinestrasse 5 in Wedel) war das direkte Umfeld. Neben den infrastrukturellen Voraussetzungen (Anm.: Anbindung Strasse/Bus/Bahn) waren uns als junge Familie auch die Parkmöglichkeiten sowie der Charakter der Bebauung, welche mit der Änderung des B-Plans im Teilbereich der Heinestrasse aufgehoben werden sollen, entscheidend bei der Umzugsentscheidung. Die Änderung eines B-Plan „Teilbereich Heinestrasse“ an priorisierter Stelle ist reine Willkür.		Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Ausweisung eines 1000m² großen Baugrundstücks mit einer max. zweigeschossigen Bebauung und einem Grundflächendichtewert von 0,35 (Überbauung des Grundstücks mit den Hauptgebäuden von max. 35 %) entspricht der eigenen Bebauung des Einwenders und dem Charakter der Umgebung. Ein Anspruch an öffentlichem Parkraum in unmittelbarer Nachbarschaft zum eigenen Wohnraum besteht nicht. Trotzdem befinden sich trotz des Wegfalls eines Teilbereiches des Parkplatzes in unmittelbarer Umgebung zahlreiche öffentliche Parkplätze im Straßenraum. Zusätzlich hat der Einwender private Stellflächen auf seinem Grundstück nachzuweisen. Die Änderung des Bebauungsplans, Parkraumfläche zu einer Wohnbaufläche umzuwandeln, ist Ergebnis einer stadtplanerischen, sozialen und politischen Standorteignung.
				2. Der Verfall der Immobilienpreise muss ausgeglichen werden. Begründung: Des Weiteren haben wir einen Immobilienpreis gezahlt, der sich auf die derzeitige Bebauung bezieht. Eine Änderung des B-Plans und sich daraus ergebende Neubauten in direkter Nachbarschaft waren nicht zu erwarten. Nunmehr wird sich, durch die Errichtung einer städtischen Einrichtung (Anm: „Wohnungen zur Unterbringung von Flüchtlingen und Asylsuchenden“) und Entfall von Parkflächen, eine Herabsetzung des Immobilienwertes für unser erworbenes Einfamilienhaus ergeben. Dieser Wertverlust ist durch die Stadt Wedel auszugleichen.		Diese Stellungnahme wird nicht berücksichtigt. Die Bebauungsplanänderung weist Wohnbaufläche aus und ermöglicht die Erstellung eines Wohngebäudes mit Wohnungen. Auch wenn dort zunächst Flüchtlinge unterkommen sollten, handelt es sich nicht um eine „städtische Einrichtung“, sondern weiterhin um ein Wohngebäude. Die Entwicklung der Immobilienwerte betrifft nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans. Es ist auch fragwürdig, ob durch die Festsetzung einer ca. 1000 m² Fläche als Wohnbaufläche der Immobilienpreis fallen würde. Worauf der Einwender abzielt, ist die Belegung der Wohnungen. Diese hat aber unmittelbar mit den Festsetzungen des Bebauungsplans nichts zu tun.

				3. Im Detail stimmen wir der Änderung des B-Plans nicht zu. Begründung: Der Standort „Teilbereich Heinestrasse“ auf der ehemaligen Parkfläche ist ausgesprochen schlecht für eine „Nachverdichtung“ im Geschosswohnungsbau geeignet. In der Flucht mit dem angestrebten Neubau stehen ausschließliche Einfamilienhäuser/Reihenhäuser (Anm.: Ausnahme ist Nachbargebäude, 3 Familien). Dieser Grundcharakter würde aufgehoben werden. In der Strassenflucht und im Angrenzen sind zum Thema „Wohnen“ keine zusammenhängenden Wohnbaugrundflächen von 328,00 m² zu finden. Im Ergebnis müßte die Planung eine Aufteilung des Grundstücks 17/20 mit Berücksichtigung von Abstandsflächen vorsehen. Es wird in diesem Zusammenhang darauf hingewiesen, dass ein Geschosswohnungsbau, von der Strasse abgerückt, sich grundsätzlich gegenüberliegend befindet. Die Heinestrasse trennt diesbezüglich die unterschiedlichen Bebauungen in Einfamilien- und Mehrfamilienhäuser. Durch den angestrebten Neubau findet eine Vermischung von Bebauungen statt. Des Weiteren sollten den Gebäudefluchten und Blickachsen besonderer Augenmerk gelten, da nach Erkennen in der derzeitige Planung ein Gebäudeteil „herausragt“. Diese Blickbeziehung sollte nochmals vor Ort in Augenschein genommen werden.		Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Charakter des Gebietes ist Wohnen, sowohl im Einfamilien, Doppel- oder Kettenhaus als auch in Mehrfamilienhäusern. Das Wohnen im Mehrfamilienhaus ist aufgrund der Festsetzungen im Bebauungsplan sowohl in den Baufeldern östlich der Heinestraße als auch in dem sofort angrenzenden Baufeld südlich des Hasenkamps zulässig. Die Festsetzung von offener Bauweise verhindert einen zu großen Baukörper, der nicht ins Gebiet passen würde, Diese Festsetzung ist eingeflossen. Grundstücke mit 800-1000 m² finden sich in unmittelbarer Nachbarschaft. Die Festsetzung von Maximalgrößen von Grundstücken ist bisher in Wedel planungsrechtlich nicht angewendet worden. Die Flucht der Bebauung nördlich der Heinestraße wurde im Groben aufgenommen. Ein max. möglicher Versatz von 2 Metern ist aufgrund der Entfernung durch den Hasenkamp kaum wahrnehmbar.
3. Unterschriftenliste: 69 Unterschriften				Der Rat der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung vom 16.07.2015 die Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „über das Gebiet zwischen Moorweg, Egenbüttelweg“, 3. Änderung „Teilbereich Heinestrasse“ beschlossen. Begründet wird die Änderung damit, dass dringend benötigter Bedarf an Wohnungen gedeckt werden kann. Die Begründung ist aufgrund der zunehmenden Zahl von Wohnungslosen, Flüchtlingen und Asylbewerbern – so der Entwurf zur Änderung des Bebauungsplanes – durchaus nachvollziehbar, dennoch stellt sich die Frage des Standortes. Nach dem der Rat der Stadt Wedel über die Notwendigkeit weiterer Standort unterrichtet wurde, hat die Verwaltung der Stadt Wedel eine Liste möglicher Standorte erstellt, wobei aus Kostengründen auf öffentliche Grundstücke fokussiert wurde. Diese Liste		Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Ausführungen beziehen sich nicht auf Festsetzungen des Bebauungsplans. Trotzdem einige Worte zu diesen: Die Stadt Wedel ist verpflichtet Wohnraum zu schaffen bzw. anzubieten für Menschen, die Wohnraum benötigen, aber aus eigener Kraft diesen nicht finden können. Um dies zu erreichen und keine Gebiete zu sehr zu belasten, hat sich die Stadt Wedel zum Ziel gesetzt, viele kleine dezentrale Wohnstandorte zu schaffen, So hat sie neben der Suche nach Flächen- vorrangig städtische -, die eine Neubauung zulassen, viele Wohnungen innerhalb des Stadtgebietes zusätzlich angemietet. Dies gewährleistet eine soziale und gleichwertige Verteilung der

				war allerdings unvollständig, da nicht alle möglichen Grundstücke berücksichtigt wurden, so z. B. der Parkplatz an der VHS, Teile des –angesichts der von der Stadt genannten Situation – Festplatzes, der Parkplatz gegenüber des Stadions an der Schulauer Strasse oder die Ertüchtigung des Standortes Schwartenseekamp, von dem auch die bisherigen Bewohner profitieren könnten. Bei der konkreten Auswahl der Standorte standen Kriterien wie Sicherheit oder Erreichbarkeit im Vordergrund, während die Frage der Auswirkungen auf die gewählten Gebiete und der dort wohnenden Menschen nicht berücksichtigt wurde, vielmehr die Anwohner ausdrücklich auf den Bebauungsplan verwiesen wurden. Im Entwurf des Bebauungsplanes ist die derzeitige Verkehrssituation nicht- bzw. nicht ausreichend berücksichtigt. Der Bereich Heinestrasse / Hasenkamp stellt aufgrund der vorhandenen Bebauung bereits heute einen verdichteten Siedlungsbereich dar. Daraus ergeben sich unterschiedliche Problemfelder: • Im genannten Bereich ist die Parksituation bereits angespannt, nicht zuletzt durch den Wegfall von Parkplätzen im Hasenkamp bei dessen Umgestaltung 2011. Ein Wegfall des Parkplatzes würde dazu führen, dass es zu zusätzlichen Belastungen des Wohngebietes (Heinestraße, Hasenkamp, Schützenkamp) käme. Die Tucholsky- und von-Ossietzkystraße sind Privatstraßen, die keine Parkplatzmöglichkeiten zulassen. • Hinzu käme die Behinderung von Müllabfuhr – z.B. Anfahrt der Stichstraßen, Erreichbarkeit der Müllbehälter - und Straßenreinigung durch zusätzliche parkende Fahrzeuge, zumal in der Heinestrasse an Montagen und Dienstagen von 07:00 bis 10:00 Uhr ein Parkverbot besteht. Das nicht eingehalten wird. • Das Befahren der Heinestrasse wird derzeit schon erheblich durch die Vielzahl der parkenden Autos erschwert.	Schutz suchenden Menschen auf Wedels Stadtgebiet und ermöglicht damit eine gute Integration in unsere Gesellschaft. Die hier als Alternativstandorte genannten Flächen wurden größtenteils zwischenzeitlich für zukünftig weitere Nachverdichtungsstandorte untersucht. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bereich Heinestraße/Hasenkamp ist geprägt durch eine Einzel-/Doppelhausbebauung mit Garagen/Stellplätzen auf den Grundstücken als auch durch den mehrgeschossigen Wohnungsbau mit großen privaten Stellplatzanlagen. Durch den Wegfall von Parkplätzen auf dem Parkplatz verringert sich die Anzahl von öffentlichen Parkplätzen im Gebiet. Doch neben den privaten Stellplatzmöglichkeiten weist die Heinestraße ein beidseitiges straßenbegleitendes Parken aus, welches als öffentliches Parkangebot ausreichend für das Gebiet ist. Dieser Hinweis ist nicht nachvollziehbar. Die Situation für die Müllabfuhr bzw. Straßenreinigung wird sich durch den Wegfall der Parkplätze auf der Parkplatzanlage nicht verändern. Die Nutzung der Heinestraße wird sich auch nicht durch den Wegfall von Parkplätzen an anderer Stelle verändern, da diese Flächen als Parkflächen heute schon genutzt werden. Auch das Befahren der Heinestraße wird sich durch die am Straßenrand parkenden Autos nicht verändern. Dies gilt auch für den angesprochenen Busverkehr.
--	--	--	--	---	--

				- Des Weiteren ist mit einer sich verstärkenden Behinderung des ÖPNV durch zusätzliche auf der Heinestrasse parkende Fahrzeuge zu rechnen. Der Parkplatz wurde durch Anlieger finanziert, so dass die Stadt in der Pflicht ist, diesem Umstand Rechnung zu tragen und die entsprechenden Unterlagen offen zu legen. Im Bebauungsplan sind Fragen der Verkehrssicherheit ebenfalls nicht berücksichtigt, besonders, da – wie es das Konzept der Neubebauung vorsieht – ein zweigeschossiges Gebäude an der Einmündung des Hasenkamps in die Heinestrasse vorgesehen ist. Damit verringert sich die derzeit bereits eingeschränkte Einsehbarkeit des Mündungsbereiches zu Lasten der Verkehrssicherheit, v. a. da es sich beim Hasenkamp um eine Schul- und Kindergartenweg handelt. Daher besteht aus unserer Sicht die Notwendigkeit, ein Gutachten zur Verkehrssituation, v. a. in Hinblick auf die Verkehrssicherheit, zu erstellen. Unabhängig von der Verkehrssituation wird durch die Neubebauung des Parkplatzes mit einem doppelstöckigen Gebäude mit 16 Wohneinheiten massiv in die vorhandene Struktur eingegriffen; ein privates Bauvorhaben wäre hier sicherlich als nicht tragbar angesehen worden. In Tabelle 1 zum Entwurf des Bebauungsplanes wird unter dem Stichwort „Schutzgut Mensch“ dargestellt, dass - es aus den zu erwartenden Verkehrsbelastungen keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm gibt und dass	Entgegen der Aussage der Einwender wurde der Parkplatz durch einen Erschließungsträger und nicht durch die Anlieger finanziert. Die Fragen der Verkehrssicherheit sind berücksichtigt und gewährleistet. Die notwendigen Sichtdreiecke werden aufgrund der Festsetzungen eingehalten. Die Notwendigkeit eines Verkehrsgutachtens ist nicht gegeben bzw. nicht verhältnismäßig. Die Verkehrssicherheit ist nachgewiesen und die verkehrliche Situation im Gebiet wird sich aufgrund der geringen Wohneinheiten, die entstehen, nicht wahrnehmbar verändern. Eine Planung von bis zu 16 Wohneinheiten existiert nicht und ist auch aufgrund der Festsetzungen nicht möglich. Es handelt sich hier um ein Baugrundstück mit einer Größe von 938 qm. Dieses Grundstück soll nach derzeitigen Planungen mit einem 2 geschossigen Gebäude ohne Dachgeschoss bebaut werden. Es soll Wohnraum u.a. für Familien entstehen, die Planung geht zur Zeit davon aus, dass Wohnraum für 20-25 Menschen entsteht. Die Dichte und die Geschossigkeit entspricht den Festsetzungen der Umgebung. Dieser Hinweis ist falsch zitiert. In der Begründung zum Bebauungsplan steht: „Schutzgut Mensch“; Gesundheit: Aus den zu erwartenden Verkehrsbelastungen bestehen keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm.“ Ein Bezug zur derzeitigen Parkplatznutzung wird
--	--	--	--	---	--

				- aus einem Parkplatz Wohnbaufläche wird, die für den Menschen sinnvoller nutzbar ist. Bei einem Parkplatz handelt es sich in erster Linie um ruhenden Verkehr mit in der Regel tageszeitlich punktueller Belastung, die v.a. in Zusammenhang mit Berufstätigkeit zu sehen ist und bei Bezug der dortigen Bebauung bereits bekannt war. Die geplante Neubebauung stellt dagegen einen nicht voraussehbaren Eingriff dar: durch die Bebauung entsteht eine neue Situation, die ein eigenständiges Lärmgutachten und daraus resultierend ggf. auch Lärmschutzmaßnahmen notwendig macht. Zu berücksichtigen ist dabei, dass es durch die bereits vorhandene Bebauung zu einer besonderen Schallsituation kommen kann. Die Stadt Wedel greift mit der Änderung des Bebauungsplanes, der eine Bebauung auf engstem Raum vorsieht, in die Lebensleistung der Anwohner ein, obwohl andere Standorte günstigere Voraussetzungen für eine Neubebauung bieten. Als positives Beispiel kann die geplante Bebauung am Steinberg gelten, die durch ihre Lage die Möglichkeit eines sozialverträglichen Miteinanders bietet, da die neuen Bewohner einen größeren Außenbereich zur Verfügung haben können und die Abstände zur bestehenden Bebauung im Gegensatz zur geplanten Neubebauung ausreichend sind.		nicht hergestellt. Hier wird grundsätzlich aufgezeigt, dass durch die Nutzung dieses ca. 1000 qm großen Baugrundstücks keine zusätzlichen verkehrslärmschützenden Anforderungen notwendig sind. Der Hinweis, dass eine andere Art von Störungspotentialen aufgrund der Nutzung der Fläche durch Menschen und nicht mehr durch An – und Abfahrenden motorisierten Individualverkehr entsteht, kann nachvollzogen werden. Ein Nachteil dadurch kann nicht nachvollzogen werden. Die zukünftige festgesetzte Nutzung entspricht der, die die Einwohner selber ausüben – das Wohnen. Die Forderung nach einem Lärmschutzgutachten ist unverhältnismäßig. Eine besondere Schallsituation ist nicht nachvollziehbar. Die Bedenken werden nicht berücksichtigt bzw. betreffen zum Großteil nicht die Festsetzungen des Bebauungsplans. Die Ausweisung des Baugrundstückes mit einer Zweigeschossigen Bebauung entspricht der Ausweisung und Dichte der Nachbarschaft. Das Ziel der Bebauungsplanänderung ist die Erstellung eines Wohngebäudes mit mehreren Wohneinheiten, analog zu der im Umfeld existierenden Nutzung und Dichte. Die Freiräume des Grundstücks können entsprechend der der Nachbarn genutzt werden.