

FACHDIENST	BESCHLUSSVORLAGE
Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	

Geschäftszeichen 2-61/ke	Datum 17.06.2015	<b>BV/2015/067</b>
-----------------------------	---------------------	--------------------

Gremium	Beratungs- folge	Termin	Beschluss	TOP
Planungsausschuss	1	07.07.2015		

**Bebauungsplan Nr. 9b "Müllerkamp", 2. Änderung, Teilbereich Rudolf-Breitscheid-Straße  
hier: Entwurfs- und Auslegungsbeschluss**

**Beschlussvorschlag:**

Der Planungsausschuss beschließt:

1. Den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 9b „Müllerkamp“, 2. Änderung, Teilbereich Rudolf-Breitscheid-Straße und
2. die Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB und der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (2) BauGB.

Finanzielle Auswirkungen? <input type="checkbox"/> Ja <input checked="" type="checkbox"/> Nein			
FINANZIERUNG			
Gesamtkosten der Maßnahmen	Jährliche Folge- kosten/-lasten	Eigenanteil	Zuschüsse /Beiträge
EUR	EUR	EUR	EUR
Veranschlagung im			Produkt
Ergebnisplan		Finanzplan (für Investitionen)	
2015 Betrag:	EUR	2015 Betrag:	
2016 Betrag:	EUR	2016 Betrag:	
2017 Betrag:	EUR	2017 Betrag:	
2018 Betrag:	EUR	2018 Betrag:	

Fachdienstleiter  
Herr Grass - 345

Leiter/innen mitwirkender  
Fachdienste

Fachbereichsleiter  
Herr Lieberknecht - 330

Bürgermeister  
Herr Schmidt

**Begründung:**

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

Die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 9b „Müllerkamp“, 2. Änderung, Teilbereich Rudolf-Breitscheid-Straße ist notwendig, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine Aufstockung der bestehenden Wohnanlage und somit zusätzlichen Wohnraum schaffen zu können.

2. Darstellung des Sachverhalts:

Gegenwärtig stellt der Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“ die planungsrechtliche Grundlage für das Gebiet dar. Da die geplante Baumaßnahme die Grundzüge der Planung berührt, ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich.

Der Aufstellungsbeschluss für die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9b erfolgte am 29.01.2015.

Da es sich um einen Bebauungsplan zur Innenentwicklung handelt, wurde gemäß § 13a BauGB von der frühzeitigen Bürgerbeteiligung abgesehen.

Um die relevanten Belange im Rahmen des B-Planverfahrens ausreichend zu berücksichtigen, wurden diverse Gutachten in Auftrag gegeben (Schalltechnische Untersuchung, Grünplanerischer Fachbeitrag einschließlich Biotop- und Artenschutzfachbeitrag, Verkehrstechnische Untersuchung und Wasserwirtschaftliches Konzept)

3. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung unterstützt das Vorhaben, da zusätzlicher Wohnraum im Innenbereich in städtebaulich verträglicher Weise geschaffen wird.

4. Entscheidungsalternativen und Konsequenzen:

Bei einem Verzicht auf die Änderung des Bebauungsplans wären die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Aufstockung der Gebäudezeilen um ein Vollgeschoss nicht gegeben.

5. Darstellung der Kosten und Folgekosten:

Die Kosten für das Planverfahren übernimmt der Vorhabenträger. Es liegt ein Kostenübernahmevertrag vor.

6. Begründung der Nichtöffentlichkeit:

./.

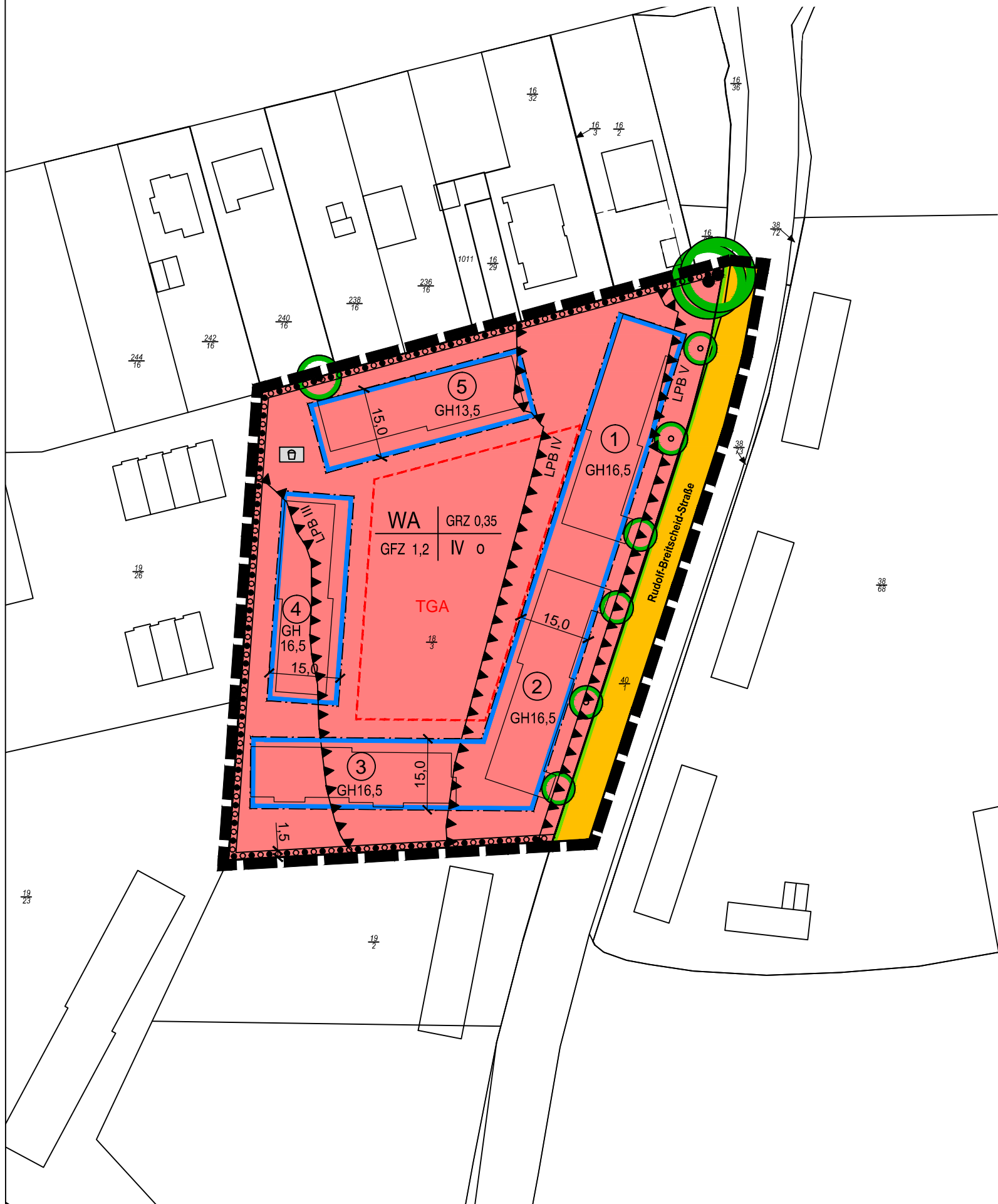
**Anlagen**

- B-Plan Planzeichnung
- Textliche Festsetzungen
- Begründung

Stadt Wedel

2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b "Müllerkamp"

für das Gebiet westlich Rudolf-Breitscheid-Straße, Flurstück 18/3



Planzeichenerklärung

I. Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 BauGB

1. Art der baulichen Nutzung  
(§ 9 Abs.1 Nr. 1 BauGB, § 4 der BauNVO)

WA Allgemeines Wohngebiet

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

GFZ 1,2 Geschossflächenzahl als Höchstmaß  
GRZ 0,35 Grundflächenzahl als Höchstmaß  
IV Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß  
z.B GH 13,5 Gebäudehöhe als Höchstmaß, in Meter über Oberkante Gehweg

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

Baugrenze  
0 Offene Bauweise

4. Verkehrsflächen  
(§ 9 Abs.1 Nr.11 und Abs.6 BauGB)

Straßenverkehrsflächen  
Straßenbegrenzungslinie

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

Umgrenzung von Flächen für die Erhaltung und das Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern

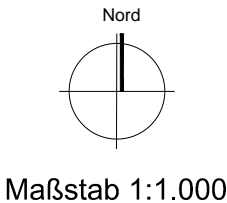
Erhalt von Bäumen  
Anpflanzen von Bäumen  
Kinderspielplatz

6. Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)  
Umgrenzungen der Flächen für Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 und Abs. 4 BauGB)  
z. B. LPB V Lärmpegelbereiche (s. textl. Fests. 4.1)  
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)  
Zweckbestimmung: Tiefgarage (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

II. Darstellungen ohne Normcharakter

vorhandene Grundstücksgrenzen  
vorhandene Gebäude mit Nebengebäuden  
Flurstücksnummern  
Nummerierung der Bestandsgebäude im Plangebiet



Bebauungsplan Nr. 9b, 2. Änd. - Entwurf -

Beteiligung gem. § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

Stadt Wedel  
Rathausplatz 3-5  
22880 Wedel



Planverfasser:

WIRSIND  
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

WRS ARCHITEKTEN & STADTPLANER GMBH  
Markusstraße 7 20355 Hamburg  
Tel 040 39 15 41 stadtplaner@wirsind.net  
Axel Winckler Stefan Röhr-Kramer Daniel Schöning

bearbeitet von: jh

Stand: 15.06.2015

## **Textliche Festsetzungen (Teil B)**

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO) vom 26.06.1962 i.d.F. vom 23.01.1990, die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist.

### **A Planungsrechtliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB und § 4 BauNVO**

#### **1. Art der baulichen Nutzung gemäß § 9 Abs. 1 BauGB sowie § 4 BauNVO**

##### **1.1 Art der baulichen Nutzung gem. § 4 Abs. 1 u. 2 BauNVO**

Die Wohnbauflächen innerhalb des Plangebietes werden gemäß § 4 BauNVO als Allgemeines Wohngebiet festgesetzt.

##### **1.2 Ausschluss von Nutzungen gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO**

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO wird festgesetzt, dass die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen (Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen) nicht Bestandteil dieses Bebauungsplanes werden.

#### **2. Maß der baulichen Nutzung sowie Bauweise gemäß § 9 Abs. 1, 2 u. 3 BauGB sowie §§ 16, 18, 20 und § 22 BauNVO**

**2.1** Die Anzahl der Geschosse wird gem. § 20 Abs. 1 BauNVO auf vier Vollgeschosse festgesetzt.

**2.2** Die Gebäudehöhe wird gem. § 18 Abs. 1 BauNVO für das Gebäude 5 auf 13,5 m und für die Gebäuden 1, 2, 3 und 4 auf 16,5 m festgesetzt.

**2.3** Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante des Gehweges des zugehörigen Straßenabschnittes.

**2.4** Die Grundflächenzahl wird gem. § 16 Abs. 1 BauNVO auf 0,35 festgesetzt. Die zulässige GRZ darf gem. § 19 Abs. 4 BauNVO unter Anrechnung aller Nebenanlagen und der Tiefgarage bis 0,8 überschritten werden.

**2.5** Die Geschoßflächenzahl wird gem. § 16 Abs. 2 BauNVO auf 1,2 festgesetzt.

**2.6** Die Bauweise wird gem. § 22 Abs. 2 BauNVO als offene Bauweise festgesetzt.

### **3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen mit ihren Einfahrten gem. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, §§ 12 und 14 BauNVO und § 50 LBO S-H**

#### **3.1 Nebenanlagen § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB, § 14 BauNVO**

In dem allgemeinen Wohngebiet sind alle Nebenanlagen nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Alle zur Erschließung notwendigen, befestigten Flächen wie bspw. Wegeflächen, Feuerwehraufstellflächen oder Flächen für Zufahrten zu den Tiefgaragen sind davon ausgenommen und dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

#### **3.2 Stellplätze und Garagen gem. § 12 BauNVO, § 50 LBO S-H**

In dem Plangebiet sind private Stellplätze gem. § 12 Abs. 4 BauNVO nur in Tiefgaragen zulässig. Tiefgaragen auf dem Grundstück sind nur innerhalb der Baugrenzen auf besonderen Flächen für Tiefgaragen zulässig. Außerhalb der aufgehenden Bebauung sind Tiefgaragen zu begrünen. Ihre Oberfläche darf nicht höher als 0,5 m über Gelände liegen.

### **4. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

#### **4.1 Schutz des Plangeltungsbereichs**

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden bei Neu-, Um- und Ausbauten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Innerhalb des Plangeltungsbereiches gelten Lärmpegelbereiche III bis V.

Die Festsetzungen gelten für die der Straße Rudolf-Breitscheid-Straße zugewandten Gebäude- und Seitenfronten. Für Rückfronten gelten um eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

<b>Lärmpegelbereich gemäß DIN 4109</b>	<b>Maßgeblicher Außenlärmpegel La</b>	<b>erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> R<sub>w,res</sub></b>	
		<b>Wohnräume [dB]</b>	<b>Büroräume <sup>2)</sup> [dB]</b>
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

#### **4.2 Schutz von Außenwohnbereichen**

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen, dessen Gebäudeseiten der Rudolf-Breitscheid-Straße zugewandt sind, sind innerhalb des Plangeltungsbereiches geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen). Außenwohnbereiche sind im Schutz der Gebäude auf der lärmabgewandten Seiten grundsätzlich zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

### **B Grünordnerische Festsetzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 15, 20 u. 25 BauGB und § 21 LNatSchG**

#### **5.1 Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB**

Zum Erhalt faunistischer Lebensräume und gebietsprägender Ortsstrukturen sind die in der Planzeichnung dargestellten Laubbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Gehölzstrukturen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze sind zu sichern und wahlweise zu ergänzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter der einfassenden Gehölzstruktur insgesamt erhalten bleibt.

Geländeaufhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume sind unzulässig.

#### **5.2 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB**

Zum Aufbau einer straßenbegleitenden Grünstruktur sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze sechs standortgerechte, großkronige Laubbäume in der Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt 18-20cm Stammumfang jeweils auf einer mindestens 12m<sup>2</sup> großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen.

Die Baumstandorte können in Abstimmung mit der Stadt Wedel an die Erfordernisse der Erschließungsplanung, jedoch in gleichmäßigem Abstand zueinander, angepasst werden.

Um den Grünflächencharakter des Innenhofs zu erhalten, sind mindestens drei Obstgehölze Qualität: Hochstamm dreifach verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **5.3 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem.§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Zum Erhalt des Grünflächencharakters und der Naturhaushaltsfunktionen sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als Grünfläche anzulegen.

### **5.4 Schutz des Boden- und Wasserhaushalts gem. §9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB**

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist im maximal möglichen Umfang auf den Grundstücken zu versickern.

Im allgemeinen Wohngebiet sind befestigte Flächen, mit Ausnahme der Gehwege, wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen dabei einen maximalen Abflussbeiwert von 0,6 nicht überschreiten.

## **C Hinweise**

Folgende Hinweise werden im Textteil B gemacht:

### **Archäologische Funde**

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gem. § 15 DSchG S-H unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Pinneberg ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

### **DIN-Standards**

Bei der DIN 4109 handelt es sich um die DIN Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise aus November 1989. Alle Richtlinien und DIN-Vorschriften, auf die in den Unterlagen zu dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b „Müllerkamp“ hingewiesen wird, werden durch die Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten. Hierauf wird in der Bebauungsplanurkunde hingewiesen.

## Baumschutzmaßnahmen

Zum Erhalt der Gehölze sind während der Baudurchführung, benachbart zum jeweiligen Baufeld, Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 durchzuführen.

## Artenschutzmaßnahmen

Falls im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume beseitigt werden müssen, ist vor der Fällung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) eingehalten werden. Andernfalls sind beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) Ausnahmegenehmigungen einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

### Anpflanzung von großkronigen Bäumen benachbart zur Straße:

Acer platanoides Columnare	(säulenförmiger Spitzahorn)
Acer campestre Élsrijk	(Feld-Ahorn)
Quercus robur Fastigiata Koster	(Säuleneiche)
Tilia cordata Rancho	(Winterlinde)

### großkronige Bäume und Obstbäume im Innenhof:

Obstbäume	(z.B. Apfel, Kirsche, Pflaume in Sorten)
-----------	--

### Sträucher für freiwachsende Hecken im gesamten Wohngebiet:

Cornus sanguinea	(Roter Hartriegel)
Corylus avellana	(Hasel)
Crataegus monogyna	(Eingriff. Weißdorn)
Crataegus laevigata	(Zweigriff. Weißdorn)
Euonymus europaeus	(Pfaffenhütchen)
Ribes nigrum	(Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum	(Rote Johannisbeere)
Rosa canina	(Gemeine Heckenrose)
Rosa rubiginosa	(Wein-Rose)
Sambucus nigra	(Schwarzer Holunder)
Syringa vulgaris	(Flieder)
Viburnum opulus	(Gewöhnlicher Schneeball)

### Heckenpflanzungen (Schnitthecken) im gesamten Wohngebiet:

Crataegus monogyna	(Eingriff. Weißdorn)
Carpinus betulus	(Hainbuche)
Acer campestre	(Feldahorn)
Fagus sylvatica	(Rot-Buche)



## Begründung zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b „Müllerkamp“ für das Gebiet westlich der Rudolf-Breitscheid Straße



Stand zur öffentlichen Auslegung gem. §3 (2) und §4 (2) BauGB, Juni 2015

**WIRSIND**  
ARCHITEKTEN & STADTPLANER

Stadt Wedel  
Rathausplatz 3-5  
22880 Wedel  
[www.wedel.de](http://www.wedel.de)

## INHALT

<b>1</b>	<b>Allgemeines.....</b>	<b>4</b>
1.1	Planungsanlass .....	4
1.2	Bestandsanalyse .....	4
1.2.1	Nutzungs- und Freiraumstruktur .....	4
1.2.2	Altlasten.....	5
1.2.3	Orts- und Landschaftsbild .....	5
1.3	Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB .....	6
<b>2</b>	<b>Planungsrechtliche Rahmenbedingungen .....</b>	<b>7</b>
2.1	Raumordnung und Landesplanung .....	7
2.2	Vorbereitende Bauleitplanung .....	7
2.3	Verbindliche Bauleitplanung .....	8
2.4	Planungsvorgaben Natur und Umwelt .....	9
2.4.1	Landschaftsplan.....	9
2.4.2	Schutzgebiete und -objekte.....	10
2.4.3	Prüfung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatSchG .....	10
2.5	Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen.....	10
<b>3</b>	<b>Ziele dieser Bebauungsplanänderung .....</b>	<b>11</b>
3.1	Entwicklungsziele .....	11
3.2	Alternative Standorte.....	12
<b>4</b>	<b>Festsetzungskonzept .....</b>	<b>13</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet .....	13
4.2	Maß der baulichen Nutzung und Bauweise .....	13
4.3	Überbaubare Grundstücksflächen.....	14
4.4	Stellplätze und Tiefgaragen.....	14
4.5	Grünplanerische Festsetzungen .....	15
4.6	Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen .....	15
4.6.1	Schutz des Plangeltungsbereichs.....	15
4.6.2	Schutz von Außenwohnbereichen.....	16
4.7	Hinweise.....	17
<b>5</b>	<b>Grünplanerischer Fachbeitrag einschließlich Artenschutz.....</b>	<b>18</b>
5.1	Anlass und Aufgabenstellung.....	18
5.2	Kurzdarstellung der Planung.....	18
5.2.1	Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes.....	18
5.2.2	Übergeordnete Planung.....	19
5.3	Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation .....	19
5.3.1	Mensch .....	19
5.3.2	Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt .....	20
5.3.3	Boden.....	23
5.3.4	Wasser .....	23
5.3.5	Klima / Luft .....	23
5.3.6	Landschaft .....	23
5.3.7	Kultur- und Sachgüter .....	24
5.4	Prüfung artenschutzrechtlicher Belange (§ 44 BNatSchG) .....	24
5.4.1	Artenschutzrechtliche Grundlagen .....	24
5.4.2	Abschätzung der Bedeutung der vorhandenen Habitatstrukturen für die Fauna und Flora.....	25
5.4.3	Auswirkungen auf die planungsrelevanten geschützten Arten/ Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen .....	25
5.5	Grünplanung .....	26
5.5.1	Ziele und Grundsätze.....	26
5.5.2	Grünplanerisches Konzept .....	26

5.6	Erläuterung und Begründung der zeichnerischen und textlichen grünplanerischen Festsetzungen .....	28
<b>6</b>	<b>Erschließung des Geländes.....</b>	<b>29</b>
<b>7</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>29</b>
7.1	Entwässerung .....	29
7.2	Abfallbeseitigung.....	29
7.3	Brandschutz.....	29
7.4	Versorgungsanlagen.....	30
<b>8</b>	<b>Immissionsschutz.....</b>	<b>31</b>
8.1	Allgemeines.....	31
8.2	Verkehrslärm.....	31
<b>9</b>	<b>Flächen- und Kostenbilanz .....</b>	<b>32</b>
9.1	Flächen.....	32
9.2	Kosten .....	32
<b>10</b>	<b>Anlagen.....</b>	<b>33</b>
<b>11</b>	<b>Gutachten.....</b>	<b>33</b>
<b>12</b>	<b>Grundlagen.....</b>	<b>33</b>

## 1 ALLGEMEINES

Grundlage dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b „Müllerkamp“ ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Juli 2014 (BGBl. I S. 954) geändert worden ist. Die Bebauungsplanänderung wird aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel entwickelt.

### 1.1 Planungsanlass

Die Stadt Wedel strebt eine Nachverdichtung in zentraler Lage an, um den örtlichen Bedarfen an Wohnraum gerecht zu werden und sich als attraktiver Wohnstandort in der Nähe von Hamburg weiter zu entwickeln. Dabei sollen, mit Blick auf den demografischen Wandel, verstärkt Wohnformen des Geschosswohnungsbaus realisiert werden. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b „Müllerkamp“ sollen die Voraussetzungen für Nachverdichtungsmöglichkeiten geschaffen werden.

Das Plangrundstück umfasst fünf dreigeschossige Zeilenbauten die ausschließlich dem Wohnen dienen. So sollen die beiden Zeilen entlang der Rudolf-Breitscheid Straße aufgestockt oder durch neue moderne Zeilen mit einem Vollgeschoss mehr ersetzt werden. Die übrige Zeilenbebauung im Plangebiet soll erhalten und ebenfalls um ein weiteres Vollgeschoss erhöht werden. Die städtebauliche Einfügung in die Umgebung wird hierbei gewährleistet.

Im Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“ ist die Fläche bereits als „Allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen, so dass die Errichtung der Wohnhäuser möglich ist. Der Bebauungsplan ist dahingehend zu ändern, dass das Maß der baulichen Nutzung sowie die überbaubare Grundstücksfläche bedarfsorientiert anzupassen sind.

### 1.2 Bestandsanalyse

Das Plangebiet liegt östlich des Stadtzentrums in einer mittleren Entfernung von 700 m Luftlinie zur Stadtmitte (Rathaus/Bahnhof). Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b „Müllerkamp“ wird aufgestellt westlich der Rudolf-Breitscheid Straße und südlich der Bebauung an der Straße Rosengarten (B431). Südlich und Westlich des Plangebietes befinden sich bebaute Wohnbaugrundstücke mit einer zwei- bis dreigeschossigen Zeilenbebauung. Im Osten grenzt das Plangebiet direkt an die Rudolf-Breitscheid Straße dort befinden sich zweigeschossige Zeilenbauten mit Wohnnutzung und im Norden befinden sich Einzelhäuser, die an die Straße „Rosengarten“ grenzen.

#### 1.2.1 Nutzungs- und Freiraumstruktur

Das Plangebiet besteht aus einem bereits bebauten Wohnbaugrundstück mit einer dreigeschossigen Zeilenbebauung. Die fünf Gebäude sind von Rasenflächen mit lockeren Baum- und Strauchgruppen umgeben. Dieses schafft einen gartenartigen Charakter und prägt zusammen mit dem grundstückstrennenden Grün das Gebiet.

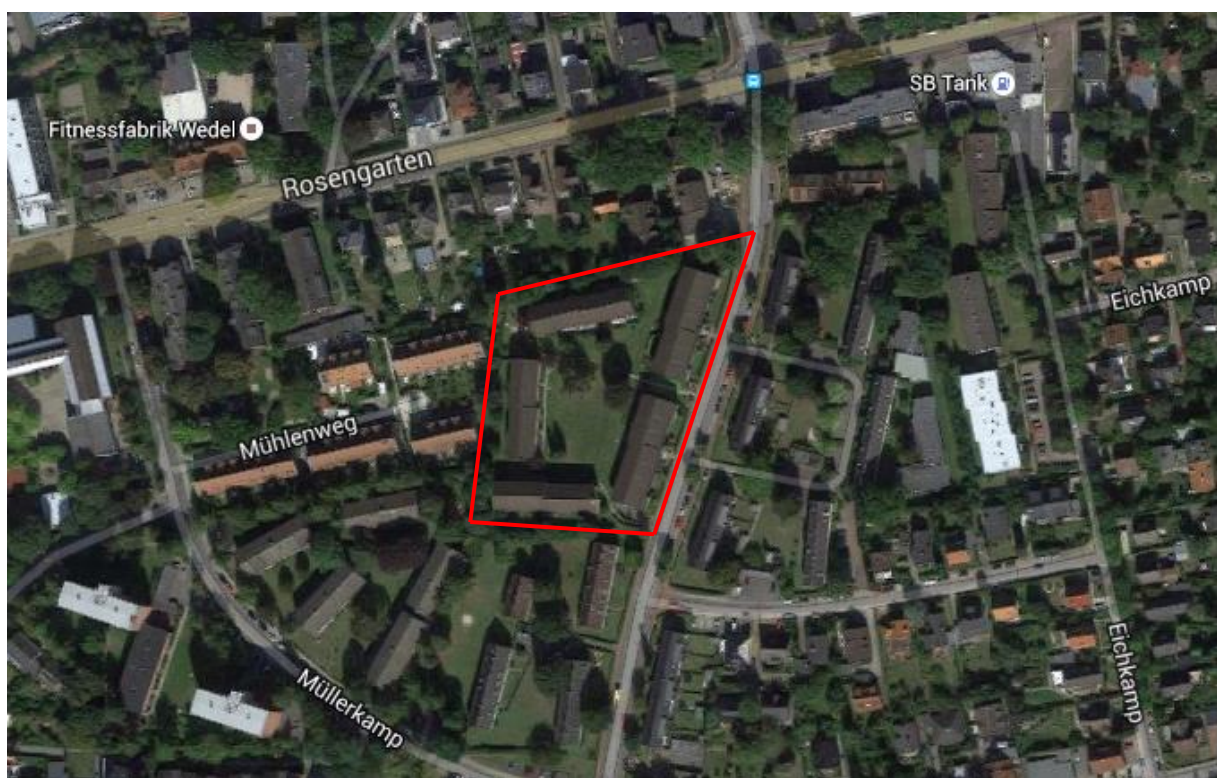


Abbildung 1: Luftbildaufnahme des Plangebietes (Quelle: Google Maps)

### 1.2.2 Altlasten

Altlastenstandorte oder Altlastenverdachtsflächen sind im Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung nicht bekannt. Hinweise auf Altlasten aus früheren Nutzungen liegen nicht vor.

Sollten bei Baugrunduntersuchungen, Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen; der Fachdienst Abfall und Bodenschutz beim Kreis Pinneberg ist unverzüglich zu benachrichtigen. Die gemäß Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens bzw. der Gewässer sind mit der Unteren Bodenschutzbehörde abzustimmen.

### 1.2.3 Orts- und Landschaftsbild

Das derzeitige Erscheinungsbild der Umgebung des Plangebietes ist zum Großteil durch Wohnbebauung geprägt. Die Bebauung östlich, südlich und westlich zeichnet sich durch mehrgeschossige Zeilenbauten aus, nördlich befinden sich überwiegend Einfamilienhäuser. Vereinzelt Nahversorger, bspw. eine Apotheke, sind in den Wohngebieten angesiedelt. Eine zukünftige Erschließung des Plangebiets würde aufgrund vorhandener Verkehrswege keinen Eingriff in bestehende, umliegende Strukturen bedeuten (Erschließung über Rudolf-Breitscheid Straße).

### **1.3      Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB**

Die im Plangebiet zulässige Grundfläche im Sinne des § 19 Abs. 2 BauNVO liegt weit unterhalb von 20.000 qm. Es werden bzw. wurden keine weiteren Bebauungspläne in einem engen sachlichen, räumlichen und zeitlichen Zusammenhang aufgestellt, deren Grundflächen mit zu berücksichtigen wären. Daher handelt es sich bei dem hier angestrebten Bebauungsplan um eine Planung im Innenbereich gem. § 13a BauGB. Das Plangebiet ist durch den Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“ bereits planrechtlich gesichert.

Um Abwägungsmaterial zur Beurteilung der Umweltbelange zu erhalten, wurde eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG verfasst. In dem in Kapitel 5 dargestellten Grünplanerischen Fachbeitrag wird der Bestand beschrieben und bewertet. Vorschläge für Festsetzungen zur Übernahme in den Bebauungsplan 9b „Müllerkamp“, 2. Änderung werden im Kapitel 4 dargestellt.

Durch die getroffenen Festsetzungen zum Erhalt wertvoller Strukturen sowie zu berücksichtigende Vermeidungsmaßnahmen sind durch die Umsetzung der 2. Änderung des B-Plans Nr. 9b „Müllerkamp“ keine erheblichen negativen Umweltauswirkungen zu erwarten.

Von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, sowie von der zusammenfassenden Erklärung nach § 6 Abs. 5 Satz 3 und § 10 Abs. 4 BauGB wird abgesehen; § 4c BauGB ist nicht anzuwenden.

Eine Änderung bzw. Berichtigung des Flächennutzungsplanes ist nicht erforderlich.

## 2 PLANUNGSRECHTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

### 2.1 Raumordnung und Landesplanung

Der **Landesentwicklungsplan Schleswig Holstein 2010 (LEP)** schafft auf Landesebene die räumlichen Voraussetzungen für eine zukunftsorientierte städtebauliche Entwicklung. Grundlegendes Ziel der Landesregierung (1998) ist es, Wachstum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Menschen zu verbessern. Die Raumordnung hat dabei die Aufgabe, die vielfältigen und teilweise konkurrierenden Nutzungsansprüche an den Raum zu koordinieren sowie Gestaltungs- und Ermessensspielräume im Sinne dieser Ziele zu nutzen.

Im Landesentwicklungsplan 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 gebiets-scharf darzustellen sind.

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.

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 Achsenswerpunkt weiterzuentwickeln.

### 2.2 Vorbereitende Bauleitplanung

Im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wedel ist das Plangebiet bereits als Wohnbaufläche dargestellt und die Rudolf-Breitscheid-Straße als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“. Die Bebauungsplanänderung kann somit aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt werden.



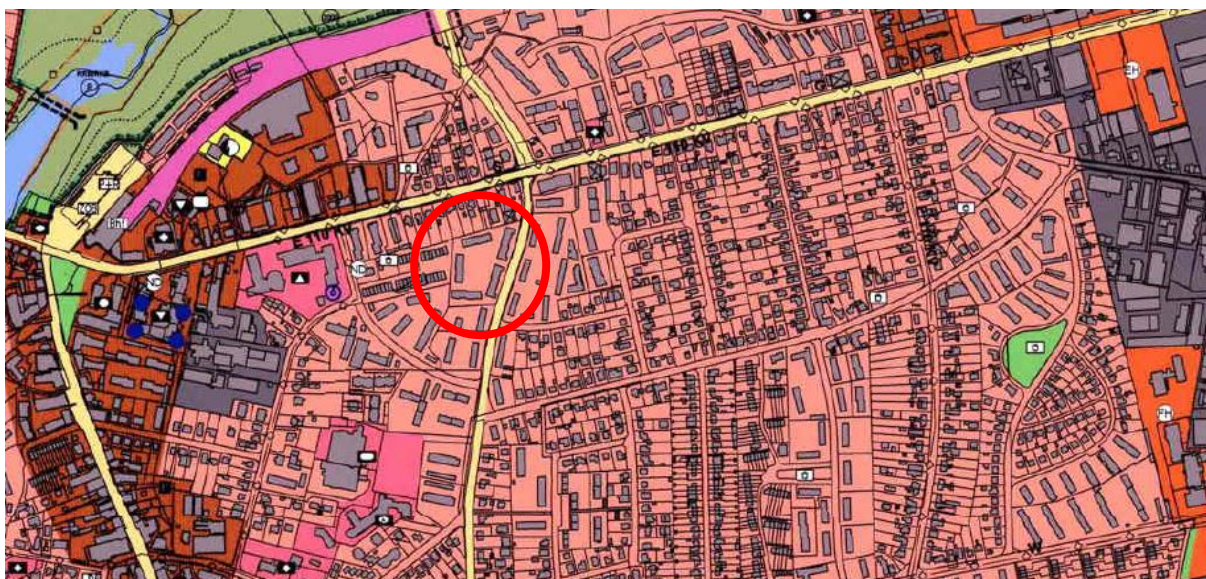


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan

### 2.3 Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet existiert eine verbindliche Bauleitplanung. Der Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“ wurde im Jahr 1997 rechtskräftig und setzt für den Geltungsbereich ein Allgemeines Wohngebiet fest. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung schränkt eine Überplanung des Plangebietes ein und stimmt nicht mehr mit den planerischen Zielen der Stadt Wedel überein.

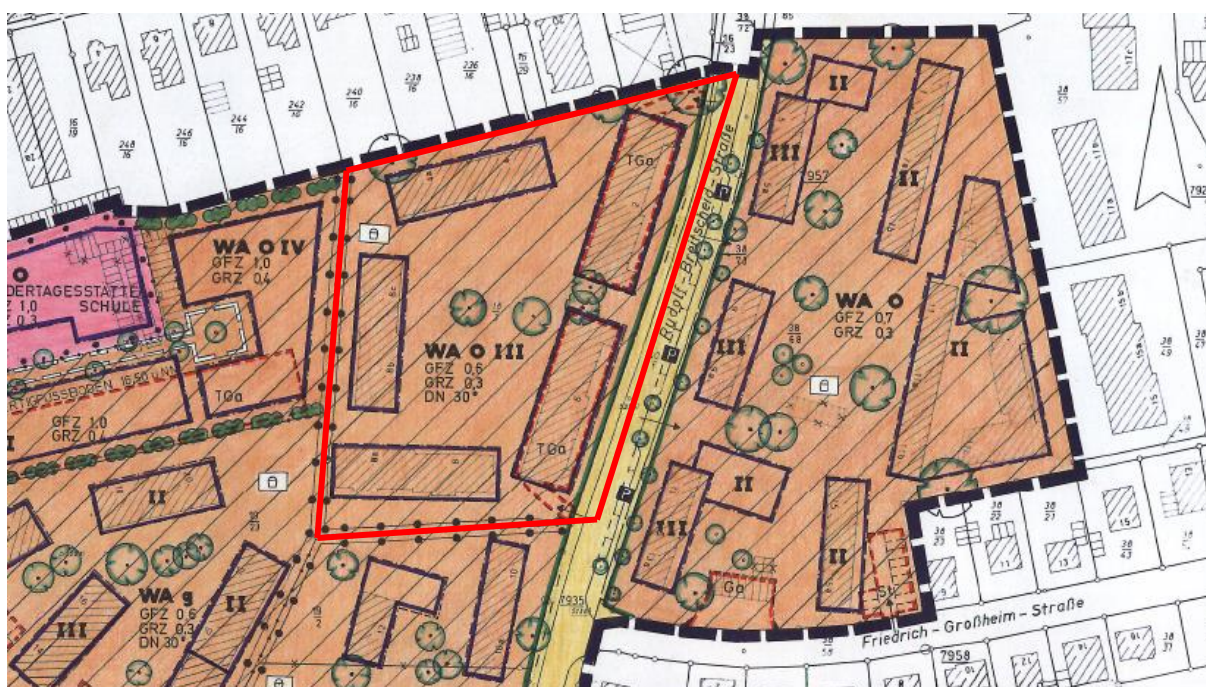


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“



Der Bebauungsplan 9a „Kreuzung Rissener/Rudolf-Breitscheid-Straße“ wurde 1986 aufgestellt, grenzt nördlich an das Plangebiet der 2. Änderung des Bebauungsplanes 9b „Müllerkamp“ an und setzt Allgemeines Wohngebiet fest. Die Baugrenzen sind so gestaltet, dass Einzelbaukörper zu errichten sind (2.-Reihe-Bebauung).

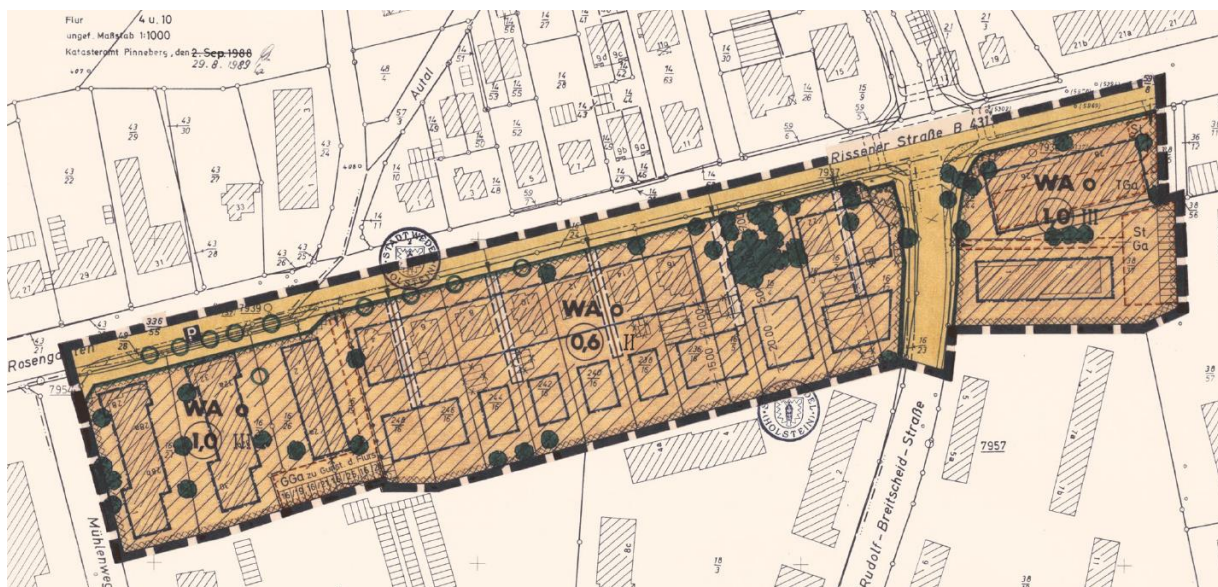


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Bebauungsplan Nr. 9a „Kreuzung Rissener/Rudolf-Breitscheid-Straße“

## 2.4 Planungsvorgaben Natur und Umwelt

### 2.4.1 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan der Stadt Wedel stellt das Plangebiet analog zum Flächennutzungsplan als „Wohngebiet“ bzw. die Rudolf-Breitscheid-Straße als „Straßenverkehrsfläche“ dar.

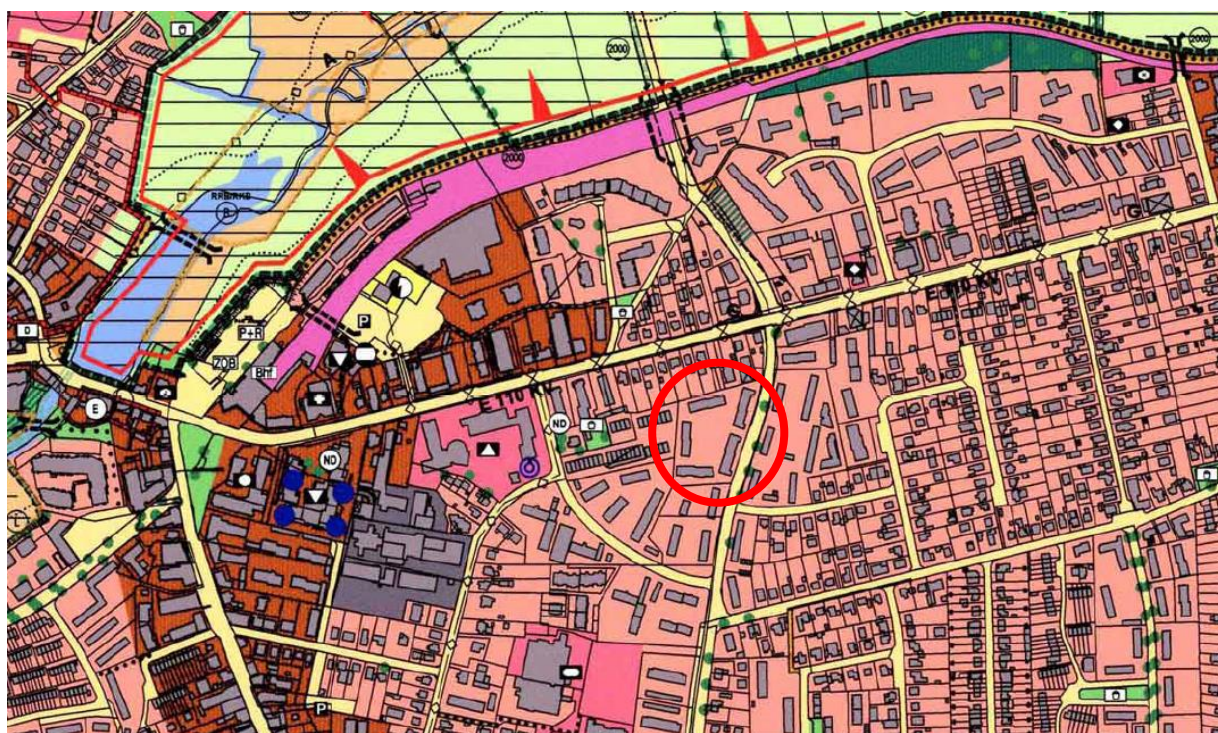


Abbildung 5: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan

#### 2.4.2 Schutzgebiete und -objekte

Etwa 400 m nördlich des Geltungsbereiches befinden sich entlang der Wedeler Au das FFH-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbestuar und angrenzende Flächen“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Holmer Sandberge und Moorbereiche“. Zwischen dem Geltungsbereich und den Schutzgebieten liegt die B431.

#### 2.4.3 Prüfung artenschutzrechtlicher Belange gemäß § 44 BNatschG

Die im Grünplanerischen Fachbeitrag dargestellte Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange (siehe Kapitel 5) zeigt, dass durch die Änderung des Bebauungsplans Nr. 9b „Müllerkamp“ keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

### 2.5 Übereinstimmung mit den planungsrechtlichen Rahmenbedingungen

Die Ziele dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b „Müllerkamp“ stehen den Zielen und inhaltlichen Vorgaben der Raumordnung, Wachstum zu schaffen und gleichzeitig die Lebensqualität der Menschen zu verbessern, nicht entgegen. Im Rahmen des Verfahrens werden die Planungsinhalte im Wege der Beteiligung der Nachbargemeinden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB interkommunal abgestimmt.

Auf Grund der derzeitig vorhandenen Teilversiegelung hat das Plangebiet aktuell durchschnittlich mittlere Bedeutung für alle Naturhaushaltsfunktionen.



### 3 ZIELE DIESER BEBAUUNGSPLANÄNDERUNG

### 3.1 Entwicklungsziele

Da der Bedarf an Wohnraum in der Stadt Wedel weiter steigt beabsichtigt der Eigentümer auf seinem bereits bebauten Grundstück weiteren Wohnraum zu schaffen. Mit der Aufstellung der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b „Müllerkamp“ sollen die rechtlichen Voraussetzungen für die Verdichtungsmöglichkeiten (Aufstockung) auf bereits bebauter Fläche geschaffen werden in dem das zulässige Maß der baulichen Nutzung angehoben wird.



### Abbildung 6: Städtebaulicher Funktionsplan

Bei dem Plangebiet handelt es sich um ein bereits mit fünf Zeilen bebautes Grundstück an der Rudolf-Breitscheid Straße. Die Gebäude 1 und 2 (entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße) entsprechen auf Grund ihrer kleinen Grundrisse und der Laubengangerschließung nicht mehr der Nachfrage am Markt. Daher ist hier eine hohe Fluktuation zu verzeichnen. Die beiden Zeilen sollen durch zwei moderne viergeschossige Zeilen (plus Staffel) ersetzt werden. Dabei soll die unterhalb dieser Gebäude befindliche Tiefgarage (68 Stellplätze im Bestand) erhalten und nach Westen erweitert werden.

Die Zeilen 3, 4 und 5 mit aktuell drei Vollgeschossen sollen um ein weiteres Vollgeschoss, die Zeilen 3 und 4 zusätzlich auch um ein Staffelgeschoss erhöht werden.

Der gartenähnliche Charakter des Innenhofes soll beibehalten und der Spielplatz im nord-westlichen Bereich des Plangebietes erhalten werden. Aus diesem Grund sollen auch die Aufstellflächen für die Feuerwehr mit Schotterrasen angelegt werden. Oberirdische Stellplätze sind im Innenhof weiterhin unerwünscht. Sie werden jedoch so lange benötigt, bis die Tiefgarage vergrößert wurde.

### **3.2 Alternative Standorte**

Bei dem Planvorhaben handelt es sich um die Aufstockung bestehender Wohngebäude eines bebauten Grundstücks. Aus diesem Grund sind keine alternativen Standorte geprüft worden.

## 4 FESTSETZUNGSKONZEPT

### 4.1 Art der baulichen Nutzung: Allgemeines Wohngebiet

Die bebaubaren Flächen des Änderungsbereiches werden, entsprechend den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 9b „Müllerkamp“, als Allgemeines Wohngebiet gemäß § 4 BauNVO festgesetzt und dienen vorwiegend dem Wohnen.

Die gemäß § 4 Abs. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Nutzungen würden die Erschließung des Gebietes überlasten und den Charakter des Plangebietes als Wohnstandort stören. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauNVO werden diese für das Plangebiet deshalb ausgeschlossen. Der Ausschluss erfolgt auch vor dem Hintergrund der (von diesen Betrieben ausgehenden) Immissionsbelastungen für die Wohnnutzung.

### 4.2 Maß der baulichen Nutzung und Bauweise

Der bereits genannte Charakter des verdichteten Wohnens soll stärker als bisher planungsrechtlich möglich entwickelt werden.

Es ist daher die Erhöhung der im Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“ bereits festgesetzten Grund- und Geschossflächenzahl sowie der maximal zulässigen Anzahl der Vollgeschosse vorgesehen.

#### Grundflächenzahl (GRZ)

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die Grundflächenzahl (GRZ) bestimmt. Die Grundflächenzahl gibt an, wie viele Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksfläche soll verhindern, dass überplante Flächen übermäßig versiegelt werden.

Die Überplanung der Fläche soll zur Aufstockung der bereits vorhandenen Nutzung führen. Die bislang im B-Plan bislang festgesetzte GRZ von 0,3 reicht nicht aus, um die Aufstockung zu ermöglichen, es wird eine GRZ von 0,35 benötigt. Trotzdem wird für die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b „Müllerkamp“, gemäß § 17 BauNVO, die für ein Allgemeines Wohngebiet maximale GRZ von 0,4 nicht ausgeschöpft. Die GRZ wird auf 0,35 beschränkt.

Da eine Tiefgarage zur Deckung des Stellplatzbedarfes erforderlich ist, darf die GRZ für Nebengebäude und Tiefgaragen oder sonstige befestigte Flächen (bspw. Wege) überschritten werden.

Die Überschreitung der GRZ wird im § 17 Abs. 2 BauNVO geregelt und besagt dass die Obergrenze der GRZ aus städtebaulichen Gründen überschritten werden kann, wenn die Überschreitung durch Maßnahmen ausgeglichen wird, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

#### Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl gibt das Verhältnis der gesamten Geschossfläche aller Vollgeschosse der baulichen Anlagen auf einem Grundstück zu der Fläche des Baugrundstücks an.

Die bislang im B-Plan festgesetzte GFZ von 0,6 spiegelt nicht die tatsächliche Situation auf dem Grundstück wieder. Die GFZ beträgt heute 0,85. Die geplante Aufstockung der Gebäude um ein Vollgeschoss ergibt eine GFZ von bis zu 1,19.

Im gesamten Plangebiet wird eine GFZ von 1,2 festgesetzt. Auch hier werden die Obergrenzen gemäß §17 BauNVO eingehalten.

### **Geschossigkeit**

Der Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“ setzt eine Geschossigkeit fest, hier wird diese allerdings auf drei Vollgeschosse beschränkt. Die 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b „Müllerkamp“ soll Verdichtungsmöglichkeiten durch Aufstockung auf bereits bebauten Flächen schaffen, um der Deckung des dringenden Bedarfs an Wohnungen in der Stadt Wedel entgegen zu wirken. Somit wird die Geschossigkeit in der 2. Änderung auf vier Vollgeschosse festgesetzt.

### **Höhenbegrenzung der Gebäude**

Damit sich der Neubau in die Nachbarschaft einfügt, wird eine maximale Gebäudehöhe (GH) festgesetzt. Im Plangebiet ist somit bei dem Gebäude 5 eine maximale Gebäudehöhe bis 13,5 m und bei den restlichen bis 16,5 m zulässig. Damit ist bei dem Gebäude 5 bei vier Vollgeschossen ein Staffelgeschoss ausgeschlossen.

Bezugspunkt für die festgesetzte Höhe ist die Oberkante des Gehweges des zugehörigen Straßenabschnittes. Diese Festsetzung soll gewährleisten, dass die Topographie des Plangebietes bei dem Bau des Gebäudes berücksichtigt wird und lediglich in einem unvermeidlichen Maße Erdbewegung erfolgt.

### **Bauweise**

Die Bauweise wird als offene Bauweise festgesetzt. In der offenen Bauweise werden die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand als Einzelhäuser, Doppelhäuser oder Hausgruppen errichtet. Die Länge der Hausformen darf höchstens 50 m betragen. Mit dieser Festsetzung ist gewährleistet, dass sich die heutige städtebauliche Struktur mit fünf Einzelbaukörpern nicht verändert.

## **4.3 Überbaubare Grundstücksflächen**

Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen festgelegt. Diese sind so geschnitten, dass das Plangebiet gut bebaubar ist und die zulässige Grundfläche auch innerhalb des Baufensters realisiert werden kann.

Die Baugrenzen sind an die Bestandsgebäude angepasst. Die Tiefe von 15 m ermöglicht bei den Neubauten flexible Grundrisse. Der Innenhof wird von der Bebauung auch weiterhin freigehalten.

Nebenanlagen dürfen nur innerhalb der Baugrenzen errichtet werden. Alle zur Erschließung notwendigen, befestigten Flächen wie bspw. Wegeflächen oder Flächen für Zufahrten zu den Tiefgaragen sind davon ausgenommen und dürfen auch außerhalb der Baugrenzen errichtet werden.

## **4.4 Stellplätze und Tiefgaragen**

In dem Plangebiet sind private Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig. In dem Bebauungsplan ist eine Umgrenzung von Flächen für eine Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Größe von ca. 1.900 qm festgesetzt. Aufgrund des voraussichtlichen Stellplatzbedarfs ist es städtebaulich erforderlich, dass die Grundflächenzahl für den Bau von Tiefgaragen (inkl. Zufahrten) um 50% überschritten werden darf.

## **4.5 Grünplanerische Festsetzungen**

Die vier im Innenbereich des Plangebietes bislang zur Erhaltung festgesetzten Bäume werden zukünftig nicht mehr im Bebauungsplan festgesetzt. Zwei der vier Bäume sind bereits heute nicht mehr vorhanden, der westliche Laubbaum ist aus landschaftspflegerischer Sicht nicht zwingend erhaltungswürdig und die östlich davon befindliche Rotbuche ist durch die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel geschützt.

### **Erhaltung von Bäumen Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zum Erhalt faunistischer Lebensräume und gebietsprägender Ortsstrukturen sind die in der Planzeichnung dargestellten Laubbäume dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

Die Gehölzstrukturen zum Erhalt und zur Anpflanzung von Baumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen an der Grundstücksgrenze sind zu sichern und wahlweise zu ergänzen. Bei Abgang sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter der einfassenden Gehölzstruktur insgesamt erhalten bleibt.

Geländeaufrhöhungen oder Abgrabungen im Kronenbereich der Bäume sind unzulässig.

### **Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Zum Aufbau einer straßenbegleitenden Grünstruktur sind entlang der östlichen Grundstücksgrenze sechs standortgerechte, großkronige Laubbäume in der Qualität: Hochstamm 3x verpflanzt 18-20 cm Stammumfang jeweils auf einer mindestens 12 qm großen, offenen Vegetationsfläche zu pflanzen (s. Kapitel 4.7 Hinweise). Die Baumstandorte können in Abstimmung mit der Stadt Wedel an die Erfordernisse der Erschließungsplanung, jedoch in gleichmäßigem Abstand zueinander, angepasst werden.

Die Baumstandorte können in Abstimmung mit der Stadt Wedel an die Erfordernisse der Erschließungsplanung, jedoch in gleichmäßigem Abstand zueinander, angepasst werden.

Um den Grünflächencharakter des in der Planzeichnung mit der Ziffer 1 gekennzeichneten Innenhofs zu erhalten (s. Anlage: Karte 2), sind mindestens drei Obstgehölze Qualität: Hochstamm dreifach verpflanzt, Stammumfang 14 -16 cm, zu pflanzen.

Die Anpflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.

### **Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Zum Erhalt des Grünflächencharakters und der Naturhaushaltsfunktionen sind die nicht überbauten Flächen von Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und als Grünfläche anzulegen.

### **Schutz des Boden- und Wasserhaushalts**

Das auf den Privatgrundstücken anfallende Oberflächenwasser ist, sofern möglich, im maximal möglichen Umfang auf den Grundstücken zu versickern.

Im allgemeinen Wohngebiet sind befestigte Flächen, mit Ausnahme der Gehwege, wasserdurchlässig auszuführen. Die Beläge dürfen dabei einen maximalen Abflussbeiwert von 0,6 nicht überschreiten.

## **4.6 Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen**

### **4.6.1 Schutz des Plangeltungsbereichs**

Zum Schutz der Wohnnutzungen vor Verkehrslärm werden bei Neu-, Um- und Ausbauten Lärmpegelbereiche nach DIN 4109, Schallschutz im Hochbau festgesetzt. Innerhalb des

Plangeltungsbereiches gelten Lärmpegelbereiche III bis V. Die Abstände der jeweils geltenden Lärmpegelbereiche sind in Anlage A 4 zu entnehmen.

Die Festsetzungen gelten für die der Straße Rudolf-Breitscheid-Straße zugewandten Gebäude- und Seitenfronten. Für Rückfronten gelten um eine Stufe niedrigere Lärmpegelbereiche.

Den genannten Lärmpegelbereichen entsprechen folgende Anforderungen an den passiven Schallschutz:

Lärmpegelbereich nach DIN 4109	Maßgeblicher Außenlärmpegel $L_a$	erforderliches bewertetes Schalldämmmaß der Außenbauteile <sup>1)</sup> $R'_{w,res}$	
		Wohnräume [dB]	Büroräume <sup>2)</sup> [dB]
III	61-65	35	30
IV	66-70	40	35
V	71-75	45	40

<sup>1)</sup> resultierendes Schalldämmmaß des gesamten Außenbauteils (Wände, Fenster und Lüftung zusammen)

<sup>2)</sup> An Außenbauteile von Räumen, bei denen der eindringende Außenlärm aufgrund der in den Räumen ausgeübten Tätigkeiten nur einen untergeordneten Beitrag zum Innenraumpegel leistet, werden keine Anforderungen gestellt.

Die schalltechnischen Eigenschaften der Gesamtkonstruktion (Wand, Fenster, Lüftung) müssen den Anforderungen des jeweiligen Lärmpegelbereiches genügen.

Im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren ist die Eignung der für die Außenbauteile der Gebäude gewählten Konstruktionen nach den Kriterien der DIN 4109 nachzuweisen.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

#### 4.6.2 Schutz von Außenwohnbereichen

Bauliche Anlagen mit schützenswerten Nutzungen, dessen Gebäudeseiten der Rudolf-Breitscheid-Straße zugewandt sind, sind innerhalb des Plangeltungsbereiches geschlossen auszuführen (Ausschluss von Außenwohnbereichen). Außenwohnbereiche sind im Schutz der Gebäude auf der lärmabgewandten Seiten grundsätzlich zulässig. Die Ausführung von nicht beheizten Wintergärten oder geschlossenen Loggien innerhalb dieses Abstandes ist generell zulässig.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.



## 4.7 Hinweise

Folgende Hinweise werden im Textteil B gemacht:

### Archäologische Funde

Sollten bei Erdarbeiten archäologische Funde oder Befunde auftreten, sind diese gemäß § 15 DSchG S-H unverändert an Ort und Stelle zu belassen. Die zuständige untere Denkmalschutzbehörde des Kreises Pinneberg ist unverzüglich zu informieren, damit eine fachgerechte Dokumentation und Bergung durchgeführt werden kann.

### DIN-Standards

Bei der DIN 4109 handelt es sich um die DIN Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise aus November 1989.

Alle Richtlinien und DIN-Vorschriften, auf die in den Unterlagen zu dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b „Müllerkamp“ hingewiesen wird, werden durch die Verwaltung zur Einsicht bereitgehalten. Hierauf wird in der Bebauungsplanurkunde hingewiesen.

### Baumschutzmaßnahmen

Zum Erhalt der Gehölze sind während der Baudurchführung, benachbart zum jeweiligen Baufeld, Baumschutzmaßnahmen gemäß DIN 18920 und RAS-LG 4 durchzuführen.

### Artenschutzmaßnahmen

Falls im Rahmen von Baumaßnahmen Bäume beseitigt werden müssen, ist vor der Fällung zu prüfen, ob die artenschutzrechtlichen Verbotsvorschriften des § 44 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) für besonders geschützte Tierarten (z.B. Vögel, Fledermäuse) eingehalten werden. Andernfalls sind beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) Ausnahmegenehmigungen einzuholen. Hieraus können sich besondere Beschränkungen/ Auflagen für die Baumaßnahmen ergeben (z.B. Regelung der Bauzeiten, Herstellung von Ersatzquartieren).

### Empfehlung heimischer Baum- und Straucharten

#### Anpflanzung von großkronigen Bäumen benachbart zur Straße:

Acer platanoides Columnare (säulenf. Spitzahorn)	Acer campestre Élsrijk (Feld-Ahorn)
Quercus robur Fastigiata Koster (Säuleneiche)	Tilia cordata Rancho (Winterlinde)

#### Obstbäume im Innenhof:

Obstbäume (z.B. Apfel, Kirsche, Pflaume in Sorten)

#### Sträucher für freiwachsende Hecken im gesamten Wohngebiet:

Cornus sanguinea (Roter Hartriegel)	Corylus avellana (Hasel)
Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)	Crataegus laevigata (Zweigriff. Weißdorn)
Euonymus europaeus (Pfaffenhütchen)	Ribes nigrum (Schwarze Johannisbeere)
Ribes rubrum (Rote Johannisbeere)	Rosa canina (Gemeine Heckenrose)
Rosa rubiginosa (Wein-Rose)	Sambucus nigra (Schwarzer Holunder)
Syringa vulgaris (Flieder)	Viburnum opulus (Gewöhl. Schneeball)

#### Heckenpflanzungen (Schnitthecken) im gesamten Wohngebiet:

Crataegus monogyna (Eingriff. Weißdorn)	Carpinus betulus (Hainbuche)
Acer campestre (Feldahorn)	Fagus sylvatica (Rot-Buche)

## 5 GRÜNPLANERISCHER FACHBEITRAG EINSCHLIEßLICH ARTENSCHUTZ

### 5.1 Anlass und Aufgabenstellung

Um eine Nachverdichtung eines allgemeinen Wohngebietes zu ermöglichen, plant die Stadt Wedel, für das Gebiet westlich der Rudolf-Breitscheid-Str. (Flurstück 18/3) den Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“ zu ändern. Hierdurch wird die Voraussetzung für maximal ca. 36 zusätzliche Wohneinheiten geschaffen. Darüber hinaus umfasst die Änderung u.a. die Erweiterung einer Fläche mit der Zweckbestimmung „Tiefgarage“.

Da es sich bei dem geplanten Vorhaben um eine Nachverdichtung der Innenentwicklung handelt und die weiteren Vorgaben nach § 13 a Abs. 1 des Baugesetzbuches (BauGB) eingehalten werden, kann die Realisierung der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9b „Müllerkamp“ durch ein beschleunigtes Verfahren gemäß § 13 a BauGB erfolgen.

Gemäß § 13 a Abs. 3 BauGB ist im beschleunigten Verfahren von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, d.h. von der Erstellung eines Umweltberichtes abzusehen.

Zur Darstellung und Nachvollziehbarkeit der Betroffenheit von Umweltbelangen und als Abwägungsgrundlage wurde das Büro EGL beauftragt, parallel zum grünplanerischen Fachbeitrag, eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls zu erarbeiten (s. Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPg, EGL, Juni 2015).

Der grünplanerische Fachbeitrag umfasst eine Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation, eine Betrachtung der artenschutzrechtlichen Belange und die Darstellung grünplanerischer Festsetzungen. Es wurden eine Ortsbegehung zur Erfassung der Gelände- und Biotopstruktur durchgeführt und bestehende Unterlagen ausgewertet.

### 5.2 Kurzdarstellung der Planung

#### 5.2.1 Inhalt der 2. Änderung des Bebauungsplanes

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird innerhalb des Geltungsbereiches eine Innenverdichtung des allgemeinen Wohngebietes ermöglicht.

Mit Ausnahme der Rudolf-Breitscheid-Straße wird der komplette Geltungsbereich als „Allgemeines Wohngebiet“ mit einer GRZ von 0,35, einer GFZ von 1,2 und maximal 4 Vollgeschossen bei einer offenen Bauweise festgesetzt. Die Baugrenzen erlauben eine Blockbebauung mit einer Haustiefe von 15 m. Die maximalen Gebäudehöhen betragen 13,5 m bzw. im hinteren Bereich 16,5 m. Große Bereiche innerhalb des Wohnblockes sind als Tiefgarage festgesetzt.

Im Folgenden sind die Festsetzungen tabellarisch aufgeführt:

Geltungsbereich:	knapp 1 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 9.000 qm
GRZ:	0,35
GFZ:	1,2
Vollgeschosse:	4
Bauweise:	offen
Gebäudehöhe:	13,50 bzw. 16,50 m
Baugrenzen:	Blockbebauung mit einer Haustiefe von 15 m
Straßenverkehrsfläche	ca. 1.000 qm
Spielplatz:	ca. 200 qm

### 5.2.2 Übergeordnete Planung

Landschaftsplan Stadt Wedel (STADT WEDEL 2009a)

Der Landschaftsplan für die Stadt Wedel stellt den Geltungsbereich als „Wohngebiet“ bzw. die Rudolf-Breitscheid-Straße als „Straßenverkehrsfläche“ dar.

Flächennutzungsplan Stadt Wedel (STADT WEDEL 2009b)

Der Flächennutzungsplan für die Stadt Wedel stellt den Geltungsbereich als „Wohnbauflächen“ bzw. die Rudolf-Breitscheid-Straße als „überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße“ dar.

Schutzgebiete

Etwa 400 m nördlich des Geltungsbereiches befinden sich entlang der Wedeler Au das FFH-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbestuar und angrenzende Flächen“ sowie das Landschaftsschutzgebiet „Holmer Sandberge und Moorbereiche“. Zwischen dem Geltungsbereich und den Schutzgebieten liegt die B431.

## 5.3 Beschreibung und Bewertung der Bestandssituation

Die Beschreibung der Bestandssituation basiert auf einer Geländebegehung im April 2015 sowie einer Auswertung bestehender Unterlagen.

### 5.3.1 Mensch

Für das Schutzgut Mensch sind insbesondere die Wohn- und die Erholungsfunktion von Bedeutung. Der Geltungsbereich ist derzeit als „allgemeines Wohngebiet“ ausgewiesen und wird mit 5 dreistöckigen Gebäuden dementsprechend genutzt. Das Gebiet mit großzügigen, wohnungsnahen Freiflächen hat eine hohe Bedeutung für die Wohnnutzung.

Für die wohnungsnaher Erholungsnutzung stehen Rasenflächen im inneren Bereich zur Verfügung sowie ein Spielplatz für Kleinkinder. Auch hier besitzt das Gebiet eine hohe Bedeutung.



Abbildung 7: Wohnnutzung



Abbildung 8: Wohnungsnahe Erholungsnutzung, Spielplatz

### 5.3.2 Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt

Die Erfassung des Pflanzenbestandes erfolgte im April 2015 im Rahmen einer Biotopkartierung (s. Anlagen: Karte 1).

Die Abgrenzung und Benennung der vorhandenen Biotoptypen orientiert sich an dem Kartierschlüssel für Biotoptypen für Schleswig-Holstein (Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Schleswig-Holstein, 2014).

Der Geltungsbereich ist geprägt durch fünf dreigeschossige Gebäude (SBz). Der gesamte Innenbereich zwischen den Häusern sowie die Randbereiche des Geltungsbereiches werden von regelmäßig gemähten Rasenflächen (ca. 4.100 qm) mit einzelnen Bäumen eingenommen. Eingerahmt werden die großzügigen Rasenflächen durch gepflegte Beete mit verschiedenen Ziergehölzen (u.a. Forsythie, Eibe, Rhododendron, Hartriegel) an den Gebäuden. Weiterhin sind Wegeflächen sowie Zufahrten zu den Tiefgaragen in geringem Umfang mit Betonplatten.





Abbildung 9: Rasenfläche im Innenhof



Abbildung 10: versiegelte Bereiche

Die Ränder des Geltungsbereiches werden überwiegend durch Gehölze mittleren Alters geprägt mit einzelnen prägenden Bäumen. Als Altbaumbestand sind eine im Innenhof stehende frei gewachsene Rotbuche mit einem Stammdurchmesser von 1 m sowie zwei alte Eichen und ein Ahorn im Norden zu nennen.





Abbildung 11: Rotbuche

Teilweise stehen auf den Nachbargrundstücken Bäume, deren Kronen in den Geltungsbereich hineinragen.

Entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße prägen drei junge Mehlbeeren, eine Hainbuchenhecke und gärtnerisch mit Ziergehölzen angelegte, gepflegt Beete den Vorgarten.



Abbildung 12: Struktur entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße

### 5.3.3 Boden

Der Boden innerhalb des Geltungsbereiches mit Ausnahme der Gebäude und Fußwege ist überwiegend unversiegelt, so dass Bodenfunktionen im Sinne des BBodSchG weitgehend übernommen werden. In Teilbereichen bestehen auch unterhalb nicht versiegelter Bereiche derzeit Tiefgaragen, so dass die Bodenfunktionen hier eingeschränkt sind.

Insgesamt wird dem Boden innerhalb des Geltungsbereiches eine siedlungstypische mittlere Bedeutung zugewiesen.

### 5.3.4 Wasser

#### Oberflächengewässer

Innerhalb des Geltungsbereiches bestehen keine Oberflächengewässer. Das auf den Grünflächen anfallende Regenwasser wird derzeit auf dem Grundstück versickert, das Regenwasser der Dachflächen wird in den Regenwasserkanal abgeführt.

#### Grundwasser

Bedingt durch das geologische Ausgangsmaterial ist im Untersuchungsgebiet von wasser-durchlässigen Böden auszugehen (vgl. Entwässerungskonzept, d+p 2015). Da das im Geltungsbereich anfallende Regenwasser abgeleitet wird, tragen lediglich die privaten Grünflächen zu einem sehr geringen Anteil zur Grundwasserneubildung bei.

### 5.3.5 Klima / Luft

Das Klima in der Stadt Wedel ist durch die Nachbarschaft von Stromtal und Geesthang sowie den Wind aus der Hauptwindrichtung West bzw. Südwest geprägt.

Innerhalb des Geltungsbereiches führen die Versiegelungen der Straße und der Wege in geringem Maße zu veränderten lokalklimatischen Verhältnissen. Zur lufthygienischen Belastung liegen keine Aussagen vor, des Weiteren gibt es innerhalb des Geltungsbereiches keine nennenswerten Emittenten. Insgesamt wird dem Geltungsbereich eine mittlere Bedeutung für das Schutzgut Klima / Luft zugewiesen.

### 5.3.6 Landschaft

Das Orts- und Landschaftsbild des Geltungsbereiches wird durch die dreigeschossige Zeilenbebauung und Rasenflächen mit locker angeordneten Laubbäumen im Inneren und Baumgruppen an den Rändern geprägt, so dass insgesamt ein grüneprägter Hofcharakter besteht.

Auf Grund der Seltenheit solcher großzügigen privaten Grünanlagen in Wedel ist das Gebiet von mittlerer Bedeutung für das Landschaftsbild.



Abbildung 13: Grünflächencharakter im Innenhof

### 5.3.7 Kultur- und Sachgüter

Innerhalb des Geltungsbereiches sowie in der näheren Umgebung sind keine archäologischen Denkmäler oder andere archäologisch bedeutende Funde und keine sonstigen Kultur- und Sachgüter bekannt und erfasst.

## 5.4 Prüfung artenschutzrechtlicher Belange (§ 44 BNatSchG)

### 5.4.1 Artenschutzrechtliche Grundlagen

Die rechtliche Grundlage für die Prüfung artenschutzrechtlicher Belange bildet § 44 Abs. 1 BNatSchG (Zugriffsverbote). Hiernach ist es verboten,

1. wild lebenden Tieren der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
2. wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert,
3. Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören,
4. wild lebende Pflanzen der besonders geschützten Arten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, sie oder ihre Standorte zu beschädigen oder zu zerstören (Zugriffsverbote).

Vor diesem rechtlichen Hintergrund sind folgende Gruppen bzw. Arten zu betrachten:

- europäische Vögel,
- FFH-Anhang IV- Arten sowie
- Arten, die ausschließlich nach Bundes- und EG-Artenschutzverordnung als streng geschützt gelten.



Darüber hinaus ist § 3 Abs. 2 des Umweltschadengesetzes (USchadG) i. V. mit dem BNatSchG zu beachten.

#### 5.4.2 Abschätzung der Bedeutung der vorhandenen Habitatstrukturen für die Fauna und Flora

Innerhalb des Geltungsbereichs der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9b „Müllerkamp“ sind die Gehölze potenziell von Bedeutung als Nisthabitat für Brutvögel sowie als Jagdhabitat für Fledermäuse. Ggf. können die Bäume auch als Sommerquartier und drei ältere Einzelbäume als Winterquartier für Fledermäuse fungieren. Nach Durchführung der örtlichen Bestandsaufnahme wird auf Grund fehlender Hohlräume/ Öffnungen an den Wohngebäuden davon ausgegangen, dass an den Gebäuden nach Augenschein keine Potentiale/ Quartiere für Fledermäuse vorhanden sind.

Weitere Artengruppen wie Libellen, Heuschrecken sowie Tag-/ Nachfalter, d. h. streng geschützte Arten dieser Gruppen sind aufgrund der artspezifischen Habitatansprüche sowie der Verbreitung in Schleswig-Holstein im Untersuchungsgebiet nicht zu erwarten. Vor diesem Hintergrund bleiben sie im Folgenden unberücksichtigt.

Pflanzenarten des Anhangs IV sind auf Grund der Biotopausstattung im Untersuchungsgebiet ebenfalls nicht zu erwarten.

#### 5.4.3 Auswirkungen auf die planungsrelevanten geschützten Arten/ Prüfung des Eintretens von Verbotstatbeständen

##### **Arten des Anhangs IV der FFH-RL**

###### Fledermäuse

Zur Vermeidung des Verlusts von Tages- und potenziellen Winterquartieren für Fledermäuse werden die älteren Einzelbäume innerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans erhalten. Während der Baumaßnahme sind zudem Baumschutzmaßnahmen vorzusehen.

Da der Geltungsbereich über den Altbaumbestand hinaus eine relativ geringe Bedeutung als Lebensraum bzw. Nahrungshabitat für Fledermäuse hat, kann eine Verschlechterung des Erhaltungszustandes der lokalen Population der betroffenen Arten durch den Eingriff ebenfalls ausgeschlossen werden.

Erhebliche Störungen während der Bauphase im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG sind auf Grund der Bestandssituation und des vorgesehenen Erhaltungsgebots nicht zu erwarten. Insgesamt kann festgehalten werden, dass für Fledermäuse keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 1 - 3 BNatSchG eintreten.

##### **Europäische Vogelarten**

Um einen direkten Zugriff auf besetzte Nester zu vermeiden, werden die ggf. in geringem Umfang erforderlichen Rodungsarbeiten, unter Berücksichtigung der gesetzlich vorgeschriebenen Ausschlussfristen (gemäß § 39 BNatSchG), durchgeführt. Somit sind auch erhebliche Störungen (im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG) des Brutgeschehens ausgeschlossen.

Die im Vorhabenbereich befindlichen Brutstätten sind visuellen Störreizen und Lärmemissionen durch die voraussichtlich in mehreren Phasen stattfindende Umsetzung der B-Planänderung ausgesetzt, die auch auf benachbarte Habitatstrukturen einwirken. Durch die bestehende Wohn- und Gartennutzung und die angrenzende Straße ist der Geltungsbereich bereits vorbelastet. Vor diesem Hintergrund ist davon auszugehen, dass sich dort vorrangig

störungsunempfindliche Arten ansiedeln und keine erheblichen Störungen im Sinne des § 44 Abs. 1 Nr. 2 BNatSchG ausgelöst werden.

Ausgedehnte Nahrungshabitate der Nahrungsgäste befinden sich nicht innerhalb der Grenzen des Geltungsbereichs, da es sich um einen baulich geprägten Wohnbereich handelt. Insgesamt besteht zudem im räumlichen Zusammenhang keine wesentliche Beeinträchtigung der ökologischen Funktion zwischen Fortpflanzungsstätten und Nahrungshabitaten.

### Fazit

Zusammenfassend wird festgestellt, dass durch die vorgesehenen Ausweisungen der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9b keine Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG ausgelöst werden.

## 5.5 Grünplanung

Da der grünplanerische Fachbeitrag keine eigene Rechtsverbindlichkeit besitzt, werden die Inhalte und Empfehlungen der Planung erst mit Übernahme in die Planzeichnung und die Festsetzungen der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b rechtsverbindlich.

### 5.5.1 Ziele und Grundsätze

Für den Änderungsbereich lassen sich aus gesetzlichen Vorgaben und übergeordneten Planungen folgende planungsrelevante Zielerfordernisse ableiten:

#### Erhaltung und Entwicklung von Lebensräumen für die Pflanzen und Tierwelt

- Sicherung und Entwicklung von ortsprägenden Bäumen als faunistisch und floristisch bedeutsame Lebensräume und zur Förderung des Biotopverbunds

#### Sicherung und Erhaltung des Bodens und seiner Funktion

- sparsamer und schonender Umgang mit Grund und Boden,
- möglichst geringe Bodenversiegelung,
- Erhaltung und Reaktivierung der Speicher, Puffer und Lebensraumfunktionen des Bodens nach Fertigstellung der Baumaßnahmen

#### Schutz von Grundwasser und Oberflächengewässern

- Minimierung der Bodenversiegelung,
- weitest gehende Versickerung bzw. Rückhaltung des Oberflächenabflusses hinsichtlich einer Minimierung von Beeinträchtigungen des Wasserhaushalts.

#### Schutz und Entwicklung des Orts- und Landschaftsbildes/ Freiflächen

- Erhalt und Entwicklung wertgebender Grünstrukturen,
- Erhalt des Kleinkinderspielplatzes,
- Erhalt und Entwicklung einer ortstypischen straßenbegleitenden Grünstruktur.

### 5.5.2 Grünplanerisches Konzept

Das grünplanerische Konzept basiert auf den Erhalt der wertgebenden Grün- und Freiflächenstrukturen innerhalb des Geltungsbereichs, die ortsbildprägend sind und auf Grund der Innenhoflage und des großzügigen Grünflächencharakters wesentlich zur Qualität des Wohnumfeldes beitragen.

Drei vorhandene, prägende Bäume mit besonderer Bedeutung als faunistische Lebensräume werden in der 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b zum Erhalt festgesetzt. Des Weiteren sind Bäume und Gehölzstrukturen in Randlege weitgehend zu erhalten, ebenso eine Rotbuche im Innenhof. Es wird davon ausgegangen, dass sie im Zuge der phasenweisen Umsetzung grundsätzlich durch Baumschutzmaßnahmen und den Vorgaben der Baumschutzsatzung Wedel gesichert werden. Falls dennoch die Rodung einzelner Bäume erforderlich sein sollte, werden sie in den Randbereichen des Grundstückes ersetzt.

Dies würde ggf. auch im Zuge der möglichen Nachverdichtung für die Rotbuche in Innenhoflage zutreffen, falls die Rodung des Baumes innerhalb der Tiefgaragen-Erweiterungsfläche erforderlich wäre. In diesem Fall könnte die im Folgenden beschriebene Anpflanzung von Laubbäumen an der Rudolf-Breidscheid-Straße als gleichwertiger Ersatz angerechnet werden.

Bei einer derzeit dreigeschossigen und maximal zulässigen Wohnbebauung von 4 Geschossen ist es zur Gestaltung des Vorgartens an der Rudolf-Breidscheid-Straße grünplanerisch wichtig, eine Mindestanzahl großkroniger Laubbäume (hier 6 Stck.) anzupflanzen. Als Pflanzempfehlung (s. Kap. 4.7 Hinweise) werden für den ca. 6 m breiten Vorgartenbereich schmalkronige Laubbäume vorgeschlagen, die gemäß GALK-Liste diesen Kronendurchmesser nicht überschreiten und als geeignet für den Straßenraum benannt werden. Abweichungen von den Standorten in der Planzeichnung, die sich ggf. durch die Erschließung der Tiefgarage ergeben, sind gemäß Festsetzung zulässig. Regelmäßige Abstände zwischen den anzupflanzenden Bäumen sollten jedoch eingehalten werden.

Der vorhandene Kinderspielplatz ist zu erhalten und im Rahmen einer Nachverdichtung funktionell und gestalterisch aufzuwerten.

Um den Grünflächencharakter der inneren Grünfläche zu erhalten, ist bei dem Bau einer Tiefgarage Substrat in einer Stärke von mindestens 0,50 m aufzubringen und außerhalb von überbauten Bereichen eine Vegetationsschicht aus Rasen, Stauden oder/ und Sträuchern anzulegen. Neben der gestalterischen Bedeutung, stellt dies eine Verminderungsmaßnahme für den Bau der Tiefgarage dar. Bei dem Aufbau der Vegetationsschicht sollte auf die Versickerungsfähigkeit des Substrates geachtet werden und ggf. auch Möglichkeiten für die weitere Verzögerung des Oberflächenwasserabflusses einbezogen werden.

Auf Grundlage wasserwirtschaftlicher Anforderungen, dass der zukünftige Oberflächenwasserabfluss dem derzeitigen im Wesentlichen entsprechen muss, sind ggf. erforderliche befestigte Flächen so auszuführen, dass sie den Abflussbeiwert 0,6 nicht überschreiten. Sollten z.B. Feuerwehraufstellflächen gebaut werden, sind diese, sofern möglich, durch entsprechende Tragschichten im Unterbau und oberirdische Kennzeichnung anzulegen, ansonsten sollten sie als Schotterrasen oder Teil der Fußwege gestalterisch untergeordnet sein.

Für die endgültige Umsetzung der insgesamt ca. 36 zusätzlichen Wohneinheiten und die Erweiterung der Tiefgarage wird empfohlen, ein Gestaltungskonzept erstellen zu lassen.

Hierbei sollten die Gestaltung und Nutzbarkeit der Grünflächen, eine barrierefreie Wegeführung und die Förderung der Aufenthaltsqualität im Wohnumfeld im Vordergrund stehen.

## **5.6 Erläuterung und Begründung der zeichnerischen und textlichen grünplanerischen Festsetzungen**

### **Begründung zum Erhalt und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen**

Die Erhalts- und Anpflanzgebote im Änderungsbereich dienen der dauerhaften Sicherung des Orts- und Landschaftsbildes des Wohngebietes mit seinem Grünflächencharakter sowie einer Gliederung des Vorgarten- und Straßenraumes an der Rudolf-Breitscheid-Straße.

Zudem werden durch die Festsetzung zum Erhalt von alten Einzelbäumen potentielle Sommer- und Winterquartieren für Fledermäuse und Lebensräume für Vögel gesichert und somit die Gefahr einer Auslösung von Verbotstatbeständen nach § 44 Abs. 1 BNatSchG vermieden.

Der Erhalt mittelalter Bäume an den Grundstücksgrenzen und die vorgesehene Anpflanzung von Obstbäumen im inneren Bereich sowie entlang der Rudolf-Breitscheid-Straße bilden Nahrungs- und Lebensräume für Insekten, Kleinsäuger und Vogelarten sowie wichtige Vernetzungselemente und tragen zum Biotopverbund bei.

Die Anpflanzungen wirken ebenfalls positiv auf das Kleinklima des Wohngebietes, da durch Beschattung und Verdunstung ein kleinräumiger Temperatúrausgleich entsteht und Stäube gebunden werden.

### **Begründung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft**

Das Aufbringen einer Vegetationsschicht auf die geplante Tiefgarage ermöglicht den Erhalt von Teilfunktionen für die Entwicklung von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere und trägt im Zusammenhang mit dem Bau der Tiefgarage zur Verminderung von Beeinträchtigungen der Naturhaushaltsfunktionen und des Landschaftsbildes bei.

### **Begründung zum Schutz des Boden- und Wasserhaushalts**

Die Festsetzung der weitestgehenden Regenwasserrückhaltung im Plangebiet dient dem Erhalt der Naturhaushaltsfunktionen des Wasserhaushalts.

### **Begründung der Hinweise/ Empfehlungen**

Der Hinweis, bei ggf. erforderlicher Gehölzrodung die Prüfung von artenschutzrechtlichen Belangen zu berücksichtigen, ist gemäß § 44 BNatSchG vorgeschrieben und dient der Vermeidung von Verbotstatbeständen.

Die Berücksichtigung von Baumschutzmaßnahmen sollen bei der Umsetzung der Planung bewirken, dass die Vitalität der Gehölze und somit deren Lebensraumfunktionen nicht gefährdet werden.

Die empfohlene Verwendung heimischer Gehölze dient der Schaffung naturraumtypischer Lebensräume für heimische Tierarten.

Benachbart zur Rudolf-Breitscheid-Straße wurden schmalkronige Laubbaumarten empfohlen, mit denen gemäß Gartenamtsleiterkonferenz (GALK - Liste der Straßenbäume) positive Erfahrungen zum langfristigen Erhalt dieser Baumarten im Straßenraum gemacht wurden.

## **6      ERSCHLIEßUNG DES GELÄNDES**

### **Anbindung an das übergeordnete Straßennetz**

Die Anbindung des Plangebietes an das übergeordnete Straßennetz erfolgt über die Rudolf-Breitscheid Straße. Die Anbindung an den überregionalen Verkehr ist nach Norden an die Bundesstraße B 431 Richtung Hamburg bzw. Elmshorn gegeben.

### **Innere Erschließung**

Die Zufahrt zur Tiefgarage in dem Plangebiet erfolgt im nordöstlichen sowie im südöstlichen Bereich über die Rudolf-Breitscheid Straße. Innerhalb des Plangebietes ist nur eine Fußläufige Erschließung vorgesehen.

Das Plangebiet befindet sich ca. 500 m südöstlich des S-Bahn-Haltespunktes Wedel (Holst). Somit ist eine schienengebundene, regelmäßige Anbindung an das öffentliche Personenverkehrsnetz der Stadt Hamburg gewährleistet. Des Weiteren befindet sich in einer Entfernung von etwa 200 m eine Bushaltestelle, Wedel Müllerkamp, mit zahlreichen Busanbindungen.

## **7      VER- UND ENTSORGUNG**

### **7.1    Entwässerung**

Für das Plangebiet besteht eine Einleitgenehmigung in das öffentliche Sied.

Die geplante Erweiterung bedeutet in dem vorgelegten Konzept eine erhöhte Versiegelung der Fläche. Das durch die größeren Dachflächen und im Bereich der Wege anfallende Oberflächenwasser kann dezentral in Rigolen versickert werden. Dies ist im Zuge der Entwurfsplanung zu berücksichtigen und detailliert zu planen.

Im Sinne des Wasserhaushaltsgesetzes wird empfohlen einen Teil des Oberflächenwassers örtlich zu versickern und dem Wasserhaushalt zurückzuführen. Für die notwendige Betriebssicherheit sollte ein Notüberlauf mit Anschluss an das öffentliche Leitungsnetz vorgesehen werden.

In dem Bebauungsplan ist eine Umgrenzung von Flächen für eine Tiefgarage außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche mit einer Größe von ca. 1.900 qm festgesetzt.

### **7.2    Abfallbeseitigung**

Die Abfallbeseitigung wird durch den Fachdienst Abfall des Kreises Pinneberg gewährleistet.

### **7.3    Brandschutz**

Das Konzept zum Brandschutz zukünftiger Bauvorhaben ist Bestandteil des Baugenehmigungsverfahrens. Die Feuerwehrezufahrten zum Grundstück und die Feuerwehrumfahrt der Gebäude auf den privaten Flächen werden im Genehmigungsverfahren abgestimmt.

#### **7.4 Versorgungsanlagen**

Für die geplanten Nutzungen wird eine Versorgung mit Strom, Wasser, Elektrizität oder Gas benötigt.

Für die Versorgung sind derzeit folgende Unternehmen zuständig:

Stromversorgung:	Stadtwerke Wedel
Wasserversorgung:	Möller Wasserwerk
Gasversorgung:	Stadtwerke Wedel
Fernmeldeversorgung:	Deutsche Telekom
Kabelfernsehen:	Kabel Deutschland

Die bestehenden Versorgungsanlagen werden bedarfsgerecht ausgebaut.

## 8 IMMISSIONSSCHUTZ

### 8.1 Allgemeines

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 9b „Müllerkamp“ der Stadt Wedel will die Stadt auf dem Flurstück 18/3 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erhöhung der zulässigen Geschossigkeit für Mehrfamilienhäuser westlich zur Rudolf-Breitscheid-Straße schaffen.

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die zu erwartenden schallschutzrechtlichen Auswirkungen des Vorhabens aufgezeigt und beurteilt.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005 Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“. Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

### 8.2 Verkehrslärm

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden die Belastungen aus Verkehrslärm berechnet. Dabei wurde der Straßenverkehrslärm auf den maßgeblichen Straßenabschnitten berücksichtigt. Die Straßenbelastung der Straßen Autal, der Bundesstraße B 431 (Rissener Straße/ Rosenstraße) und der Rudolf-Breitscheid-Straße wurden dem Verkehrsmodell Wedel aus dem Jahr 2005 von der Fa. ARGUS entnommen. Alle Belastungen wurden auf den Prognose-Horizont 2025/30 hochgerechnet.

Die Berechnung der Schallausbreitung erfolgte auf Grundlage der Rechenregeln der RLS-90 für den Straßenverkehrslärm.

Im vorliegenden Fall ist durch die Planung nicht mit einer erheblichen Zunahme im öffentlichen Straßenverkehr zu rechnen, so dass sich der B-Plan-induzierte Zusatzverkehr vom Prognose-Nullfall zum Prognose-Planfall nicht beurteilungsrelevant verändert.

Die Orientierungswerte für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts werden im gesamten Plangeltungsbereich überschritten. Der Immissionsgrenzwert von 59 dB(A) tags wird ab einem Abstand von 85 m zur Straßenmitte der Rudolf-Breitscheid-Straße, der Immissionsgrenzwert von 49 dB(A) nachts im südwestlichen Eckbereich des Plangeltungsbereiches eingehalten.

Schutzmaßnahmen in Form von aktivem Lärmschutz sind aus Belegenheitsgründen und der Erschließung des Plangebietes nicht möglich.

Gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in den Erd- sowie den Obergeschossen können aufgrund der Bauweise durch Grundrissgestaltung (Verlegung der schützenswerten Nutzungen auf die lärmabgewandte Seite), Abrücken der Baugrenze oder passiven Schallschutz geschaffen werden.

Der Schutz vor Verkehrslärm wird durch passiven Schallschutz sichergestellt. Hierzu werden Lärmpegelbereiche gemäß DIN 4109 festgesetzt.

Zum Schutz der Nachtruhe sind im gesamten Plangeltungsbereich bei Neu-, Um- und Ausbauten für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.

## **9 FLÄCHEN- UND KOSTENBILANZ**

### **9.1 Flächen**

Der Geltungsbereich dieser 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b „Müllerkamp“ hat eine Gesamtgröße von ca. 9.890 qm, davon werden ca. 920 qm als Straßenverkehrsfläche dargestellt.

### **9.2 Kosten**

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen für die Stadt Wedel Kosten für die Bauleitplanung. Die Kosten hierfür werden der Stadt allerdings größtenteils seitens des Entwicklungsträgers erstattet. Über die Kostenerstattungen wurde eine Vereinbarung geschlossen.

Stadt Wedel, den .....

---

(Der Bürgermeister)



## 10 ANLAGEN

**Karte 1: Bestand Biotoptypen**, Grünplanerischer Fachbeitrag zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“, EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Juni 2015

**Karte 2: Grünordnerisches Konzept**, Grünplanerischer Fachbeitrag zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“, EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Juni 2015

## 11 GUTACHTEN

**Schalltechnische Untersuchung** zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“ in der Stadt Wedel, LAIRM CONSULT, Juni 2015

**Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG** zur 2. Änderung Bebauungsplan Nr. 9b „Müllerkamp“, EGL - Entwicklung und Gestaltung von Landschaft GmbH, Juni 2015

**Entwässerungskonzept**, Änderung Bebauungsplan 9b „Müllerkamp“, dänekamp und partner Beratende Ingenieure VBI, Juni 2015

**Verkehrsuntersuchung**, Änderung Bebauungsplan 9b „Müllerkamp“, dänekamp und partner Beratende Ingenieure VBI, Juni 2015

**Geotechnisches Gutachten** Rudolf-Breitscheid-Straße 2-8 Wedel, BBI Geo- und Umwelttechnik Ingenieurgesellschaft mbH, November 2012

## 12 GRUNDLAGEN

### Gesetze / Programme / Pläne / Verordnungen

**Baugesetzbuch** (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2414), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 20. November 2014 (BGBl. I S. 1748) geändert worden ist,

**Baunutzungsverordnung** (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132), die zu-letzt durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548) geändert worden ist,

**Planzeichenverordnung** 1990 (PlanzV 90) in der Fassung vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509) geändert worden ist,

**Landesbauordnung** für das Land Schleswig-Holstein (LBO SH) vom 22. Januar 2009, (GVObI. 2009, S. 6) in der zuletzt geänderten Fassung,

**Bundesnaturschutzgesetz** (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), das zuletzt durch Artikel 4 Absatz 100 des Gesetzes vom 7. August 2013 (BGBl. I S. 3154) geändert worden ist,

**Gesetz zum Schutz der Natur** (Landesnaturschutzgesetz - LNatSchG SH) vom 24. Februar 2010 (GVObI. S. 301), in der zuletzt geänderten Fassung,

**Landesverordnung** über gesetzlich geschützte Biotope (Biotopverordnung) vom 22. Januar 2009 (GOVBl. 2009, S. 52), in der zuletzt geänderten Fassung,

**Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein 2010 (LEP) (Amtsbl. Schl.-H. 2010 S. 1262),

**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume** Schleswig-Holstein (2014): Kartierschlüssel für Biotoptypen. Standardliste, Schlüssel



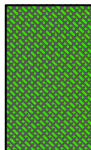
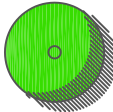
**Regionalplan** für den Planungsraum I, Schleswig-Holstein Süd, Fortschreibung 1998,

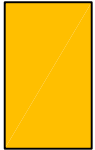
**Flächennutzungsplan** der Stadt Wedel mit Stand aus dem Jahr 2010,

**Landschaftsplan** Stadt Wedel mit Stand aus dem Jahr 2010.



**Bestand Biotoptypen (kartiert nach LLUR 2014)**

	SGr	Rasen, regelmäßig gemäht	
	SGs	Ziergehölze und -stauden	
	Hecke		
	Einzelbaum		
Ah	Ahorn	Pf	Zierpflaume
Bi	Birke	Ta	Tanne
Bu	Rot-Buche	Me	Schwedische Mehlbeere
Ei	Eiche		

 SXk Kinderspielplatz

 SBz Zeilen- und Blockrandbauung

 SVs vollversiegelte befestigte Fläche (Wege, Betonplatten)

 SVs vollversiegelte befestigte Fläche (Straße, asphaltiert)

 Geltungsbereich 2. Änderung Bebauungsplan 9b

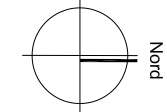
<b>Projekt</b>	<b>Maßstab</b>
Grünplanerischer Fachbeitrag	1 : 500
zur 2. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 9b "Müllerkamp"	Karte 1

<b>Auftraggeber</b>	<b>Datum/Änderung</b>
Stadt Wedel	21.05.2015
Rathausplatz 3-5	Projektnummer
22880 Wedel	11508

<b>Planinhalt</b>	<b>Bearbeiter/Zeichner</b>
	lü / ke ke

<b>Bestand Biotoptypen</b>	<b>Unzerstraße 1-3</b>
	22767 Hamburg
	Teil.: 040/38 91 280
	Fax: 040/38 34 51

<b>Planung Entwurf Gestaltung</b>	<b>Entwicklung und Gestaltung</b>
Landschaft Stadtraum Grünflächen Gärten	Gestaltung von Landschaft
Grünordnung Naturschutz UVP Ingenieurlandschaft	



E G L

