

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	BESCHLUSSVORLAGE

Geschäftszeichen 2-61/ke	Datum 14.10.2020	BV/2020/076
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Vorberatung	10.11.2020
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	26.11.2020

**Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“, 1. Vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd
hier: Satzungsbeschluss gemäß § 10 (1) BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

1. die während der öffentlichen Auslegung gemäß § 3 (2) BauGB) von der Öffentlichkeit abgegebenen und die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentliche Belange im Rahmen der Beteiligungen gemäß § 4 (1) und (2) abgegebenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen,
2. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 2a „Doppeleiche“, 1. Vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung,
3. die Begründung des Bebauungsplans Nr. 2a „Doppeleiche“, 1. Vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd zu billigen.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses

(Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)

Die städtische Wohnungsbaupolitik berücksichtigt die Bedürfnisse aller Einkommensschichten. Die Stadtstrukturen werden unter Berücksichtigung des Umweltschutzes und unter Wahrung der Identität und der städtebaulichen Vielfalt weiterentwickelt.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

./.

Darstellung des Sachverhaltes

Die Projektabsicht der Stadtparkasse im Bereich der Doppeleiche ein Wohngebäude mit gewerblicher Nutzung im Erdgeschoss zu errichten, wurde erstmalig am 23.10.2018 im Planungsausschuss vorgestellt. Der Rat hat in seiner Sitzung am 06.12.2018 dem Projekt, dem Verkauf städtischer Flächen und der Durchführung eines Wettbewerbsverfahrens zugestimmt.

Um die Öffentlichkeit möglichst frühzeitig über die geplante Bebauung des Grundstücks zu informieren und in die Planung mit einzubeziehen, fand am 31.01.2019 eine Veranstaltung in der ehemaligen Filiale der Stadtparkasse statt.

Im März 2019 wurde ein eingeladenener kooperativer hochbaulicher Realisierungswettbewerb ausgelobt, aus dem das Büro FUSI & AMMANN Architekten, Hamburg als Sieger hervorgegangen ist. Der Siegerentwurf wurde dem Planungsausschuss in seiner Sitzung am 07.01.2020 vorgestellt.

Die planungsrechtliche Grundlage für die betreffende Fläche stellt der Durchführungsplan Nr. 2a aus dem Jahre 1958 dar, der eine Bebauung in der beabsichtigten Form nicht zulässt. Aus diesem Grund wurde am 23.01.2020 vom Rat der Stadt Wedel der Einleitungsbeschluss für einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB erfolgte mit Schreiben vom 12.02.2020.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurden folgende Gutachten/Untersuchungen erstellt:

- Verschattungsstudie
- Schalltechnische Untersuchung
- Potenzialeinschätzung und Baumkontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme für den geplanten Abriss des Sparkassengebäudes bei der Doppeleiche.

In der Planungsausschusssitzung am 09.06.2020 wurde der Entwurf des Bebauungsplans mit dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie die Durchführung der Bürger- und Behördenbeteiligung beschlossen.

Die Gebäudeplanung sieht die Errichtung eines bis zu achtgeschossigen Wohn- und Geschäftshauses mit 28 Wohneinheiten inklusive 10 Wohneinheiten analog des 2. Förderweges der Sozialen Wohnraumförderung des Landes Schleswig-Holstein vor.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB erfolgte im Zeitraum vom 22.06. bis 24.07.2020. Die Behörden wurden gemäß § 4 (2) BauGB mit Schreiben vom 19.06.2020 beteiligt.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung sieht die Umsetzung des Wettbewerbsentwurfes auf der Grundlage eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als zielführend an, um das Gebiet an der Doppeleiche gestalterisch und funktional aufzuwerten.

Voraussetzung für den Satzungsbeschluss ist der Beschluss des Rates über den Durchführungsvertrag, der separat beschlossen wird. Darin verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Durchführung des Vorhabens nach den gesetzlichen Bestimmungen, den Regelungen des Durchführungsvertrages, den Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einschließlich Vorhabenplan, den Vorgaben der Gutachten und Pläne und den Bestimmungen und Auflagen der Baugenehmigungen. Unter anderem wird die Zahl der Wohneinheiten im sozialen Wohnungsbau auf 10 vertraglich vereinbart.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Der Verzicht auf eine Bebauung würde der Chance einer städtebaulichen Aufwertung des stadträumlich bedeutenden Bereichs an der Doppeleiche bzw. des südlichen Abschnittes der Bahnhofstraße entgegenstehen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

☐ ja ☒ nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

☐ ja ☐ teilweise ☐ nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

☐ ja ☐ nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

- ☐ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit) sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2020 alt	2020 neu	2021	2022	2023	2024 ff.
			in EURO			
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*						
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2020 alt	2020 neu	2021	2022	2023	2024 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 Abwägung Behörden
- 2 Abwägung Öffentlichkeit
- 3 Plan groß (NUR DIGITAL)
- 4 Sammelmappe
- 5 Begründung

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1	Kreis Pinneberg, 15.07.2020 Zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Wedel haben seitens der Träger öffentlicher Belange des Kreises Pinneberg folgende Fachbehörden des Kreises Pinneberg detailliert Stellung bezogen. Fachbehörden des Fachdienstes Umwelt Von anderen TöB des Kreises Pinneberg wurden keine Anregungen vorgetragen.	Zu den Stellungnahmen der Fachbehörden siehe unten. Kenntnisnahme.
	Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, 06.07.2020 Untere Bodenschutzbehörde Die Stadt Wedel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2a „Bei der Doppeleiche“ im Verfahrensschritt der Beteiligung nach TöB 4-2. <i>Hinweis: Abbildungen mit B-Plan-Ausschnitt, Stand 25.06.20 s. Originalstellungnahme.</i> Der unteren Bodenschutzbehörde sind seit dem Scoping keine Informationen bekannt geworden, die eine Untersuchungspflicht zur bodenschutzrechtlichen Gefahrerkundung erfordern. Der Hinweis bezüglich der Meldepflicht wurde in die Begründung aufgenommen. Die untere Bodenschutzbehörde stimmt der vorgelegten Planung zu. Auskunft erteilt: Herr (...)	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
	Untere Wasserbehörde Es bestehen keine Bedenken. Auskunft erteilt: Frau (...)	Kenntnisnahme.
	Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser Grundwasser Keine weiteren Anmerkungen. Ansprechpartner: Frau (...)	Kenntnisnahme.
	Untere Naturschutzbehörde Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise jedoch auf folgendes hin:	Kenntnisnahme.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

Die Fällung von Bäumen innerhalb der gesetzlichen Schutzfrist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG bedarf immer einer Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde. Eine fachkundige Überprüfung ist nicht ausreichend. Auskunft erteilt: Frau (...)	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und in der Begründung ergänzt.
Gesundheitlicher Umweltschutz Verschattung Die vorliegende Studie zeigt zwar die Verschattung zu bestimmten Aussage trifft aber keine stockwerkbezogene Auswertung. Diese sollten nachgereicht werden. Begründung: Hinsichtlich der für ein gesundes Wohnen und Arbeiten notwendigen solaren Einstrahlung, Anzahl an Sonnenstunden oder Helligkeit existieren keine gesetzlichen Regelungen. Allerdings definiert die DIN-Norm 5034-1 [1] Anforderungen an die Belichtung von Innenräumen mit Tageslicht. Nach deren Abschnitt 4.4 trägt „eine ausreichende Besonnung [von Wohnräumen] zur Gesundheit und zum Wohlbefinden bei“. Um diese sicherzustellen werden zwei Kriterien definiert: Die mögliche Besonnungsdauer soll in mindestens einem Aufenthaltsraum einer Wohnung • zur Tag- und Nachtgleiche (21. März bzw. 23. September) mindestens 4 Stunden und • am 17. Januar mindestens 1 Stunde betragen. Diese Anforderungen gelten für die Fenstermitte in Fassadenebene. Die von Jahr zu Jahr unterschiedlichen meteorologischen Verhältnisse an diesen Tagen spielen keine Rolle, so dass nur die astronomisch mögliche Besonnungsdauer zu bewerten ist. Die Anforderungen der DIN 5034-1 sind zwar wichtige Mindestanforderungen, können aber in der Realität besonders in Innenstädten häufig nicht eingehalten werden. Als Beispiele seien in Erdgeschosswohnungen in der Innenstadt oder komplett nach Nordwest bis Nordost ausgerichtete Wohnungen genannt. Dennoch sollte im Planungsprozess angestrebt werden, diesen Kriterien durch geeignete Gebäudegeometrie möglichst nahe zu kommen. Hilfreich kann insbesondere in solchen Fällen, in denen die Mindestbesonnung aufgrund äußerer Umstände nicht realisierbar ist, eine ergänzende Beurteilung anhand anderer Größen wie der Globalstrahlung (als Maß für die Helligkeit) oder anhand	Der Anregung wird nicht gefolgt. Eine stockwerksbezogene Auswertung der Verschattungssituation wird für die Abwägung der Belange als nicht erforderlich angesehen. Mit der Anordnung der Hauptbaumasse im Südwesten des Baugebietes und der Abstufung des Gebäudes nach Nordosten werden optimierte Besonnungs- und Belichtungsverhältnisse für die Nachbargebäude erreicht. Die für den Neubau erstellte Verschattungssimulation verdeutlicht, dass sich durch die versetzte Anordnung des Neubaus gegenüber dem bestehenden acht-geschossigen Gebäude und die Abstufungen von acht über fünf auf zwei Geschosse nach Osten, die Besonnung aus Richtung Süden durch den Neubau kaum verändert, während die Veränderungen mit der im Tageslauf westwärts wandernden Sonne größer werden. Durch den Erhalt des Platzes nördlich des Neubaus bleibt zu der nördlichen Nachbarbebauung und dem nordöstlichen acht-geschossigen Wohnhaus jedoch eine nach Westen geöffnete Freifläche erhalten, mit der gute Belichtungsverhältnisse gesichert werden. Richtung Osten, Süden und Westen entstehen durch die angrenzenden Straßenräume größere Abstände, so dass gegenseitige Verschattungen zwischen dem Neubau und den Gebäuden der gegenüberliegenden Straßenseiten reduziert werden und gute Belichtungsverhältnisse bestehen. Im Erdgeschoss, in dem regelmäßig die Verschattung am stärksten ist, sind im Neubau zudem keine Wohnungen zulässig und auch in der Umgebung überwiegend gewerbliche Nutzungen angesiedelt. Die mit der Neubebauung zusätzlich entstehenden Verschattungen werden angesichts der innerstädtischen Lage, in denen aufgrund der höher verdichteten Stadtstrukturen Verschattungen regelmäßig stärker sind als z.B. in Wohngebieten am Stadtrand und der insgesamt guten und für den Standort optimierten Belichtungsverhältnisse, als vertretbar angesehen. Dies erfolgt auch in der Abwägung mit dem Ziel in zentraler Lage Wohnraum und Flächenangeboten für gewerbliche

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

des relativen Vergleichs von Globalstrahlung oder Verschattung zwischen Ist- und Planzustand sein.	Nutzungen zu schaffen sowie am Ende der Bahnhofstraße und angrenzend an eine innerstädtische Kreuzung eine prägende Bebauung zu erreichen. Eine detaillierte Verschattungsuntersuchung nach Etagen bzw. Bewertung entsprechend der DIN-5034-1 würde für die städtebaulichen Beurteilung keinen relevanten Erkenntnisgewinn haben. Der mit der Untersuchung verbundene Aufwand wäre damit nicht zielführend und nicht verhältnismäßig.
Zur textlichen Festsetzung 5.2: In der textlichen Festsetzung werden Aussagen zum passiven Schallschutz getroffen, die es aus Sicht des gesundheitlichen Umweltschutzes genauer benannt werden sollten: Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet lärmabgewandten Fassadenabschnitten des Gebäudes zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an die lärmabgewandten Fassadenabschnitte nicht möglich ist, sind vorrangig die Fenster der Schlafräume diesen Gebäudefassaden zuzuordnen. Wohn-/ Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Aus den Berechnungen ergeben sich die in Abbildung 1 (bitte Anlage 1 aus der schalltechnischen Untersuchung übernehmen) dargestellten Lärmpegel nach DIN 4109-1 Pkt. 7 (Stand 2018-01) und die daraus resultierenden Anforderungen an die Außenbauteile. DIN 4109-2 Kap. Pkt. 4.4.5 (Stand 2018-01):	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die getroffenen Festsetzungen sind aus weiter unten genannten Gründen aufgrund des hier vorliegenden Vorhabenbezuges ausreichend bestimmt. Dieser Teil des Festsetzungsvorschlages ist als textliche Festsetzung Nr. 5.1 des Bebauungsplans enthalten. Der Vorschlag zur geänderten Festsetzung des passiven Schallschutzes an den Gebäuden wird nicht übernommen. Im Entwurf des Bebauungsplans ist eine Festsetzung zum passiven Schallschutz enthalten, mit der die Herstellung gesunder Wohn- und Arbeitsbedingungen sicher gestellt wird (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.2). Demnach wird bereits festgesetzt, dass die erforderliche Luftschalldämmung der Außenbauteile im Baugenehmigungsverfahren nachzuweisen ist. Zusätzlich sind Schlaf- und Kinderzimmer zur Sicherung der Nachtruhe mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. Die für die Luftschalldämmung maßgeblichen Außenlärmpegel, die gemäß der aktuellen DIN 4109-Stand 2018-01 die Grundlage für die Bestimmung des Maßes der erforderlichen Luftschalldämmung sind, sind dabei ebenfalls im Baugenehmigungsverfahren zu bestimmen. Dies ist durch die technischen Baubestimmungen des Landes Schleswig-Holstein gefordert (Kapitel A5.1). Dies ermöglicht im Unterschied zur Festsetzung von maßgeblichen Außenlärmpegeln im Bebauungsplan einen auf das konkrete Vorhaben abgestimmten passiven Schallschutz. Für das Vorhaben ergeben sich damit Optimierungsspielräume, da Außenlärmpegel bezogen auf die konkreten Nutzungen und Gebäudekubaturen ermittelt werden können und damit auch lärmmindernde Wirkungen durch die gegenüber der Außenfront zurückspringenden Loggien berücksichtigt

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

Lärmpegelbereich (maßgeblicher Außenlärm)	Anforderungen an Außenbauteile ($R'_{w, res}$) [dB] ¹			Abstand zur Straßenmitte (Senkrecht) [m]	Abstand zur Straßenmitte (parallel) [m]
	Aufenthaltsräume in Wohnungen, Übernachtungsräume in Beherbergungsstätten, Unterrichtsräume u.ä.	Büro	Bettenräume in Krankenhäusern und Sanatorien		
VII > 80 dB	> 50	> 45	> 55		
VI (76–79 dB)	46-49	41-44	51-54		
V (71-75 dB)	41-45	36-44	46-50	bis	bis
IV (66-70 dB)	36-40	31-35	41-49	bis	bis
III (61-65 dB)	31-39	26-30	36-40	bis	bis
II (56-60 dB)	26-30	21-25	31-39	bis	bis

Diese Anforderungen sind im Baugenehmigungsverfahren umzusetzen.

Ergänzung zur textlichen Festsetzung 5.3.:

Wohnungsnaher Freiflächen (Balkone, Terrassen u.a.) werden in dem Bereich, in dem der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 64 dB(A) überschritten wird, ausgeschlossen.

Auskunft erteilt: Frau (...)

werden können. Da der Nachweis im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen ist und zusätzlich nur Vorhaben zulässig sind, die durch den Durchführungsvertrag konkretisiert sind, ist die getroffene Festsetzung im konkreten Fall des vorhabenbezogenen B-Planes hinreichend genau.

Die Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung zeigt nur die Beurteilungspegel jedoch nicht die für die Ermittlung des notwendigen baulichen Schallschutzes zu ermittelnden maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109. Die mit Stand des Jahres 2018 gültige DIN 4109 kennt auch die Ausweisung von Lärmpegelbereichen nicht mehr. Es wird mit der Einführung der DIN 4109 (Stand 2018-01) nach Raumtypen unterschieden, weshalb für einen Raum je nach Nutzung zwei maßgebliche Außenlärmpegel gelten.

Der Anregung wird nicht gefolgt.

Mit der im Entwurf des Bebauungsplans getroffenen Festsetzung Nr. 5.3, gemäß der für die Außenwohnbereiche durch bauliche Maßnahmen sicherzustellen ist, dass eine Schallpegelminderung auf weniger als 60 dB (A) tags erreicht wird (gemessen in einer relativen Höhe von 1,2 m in der Mitte des Außenwohnbereiches) ist gewährleistet, dass die Außenwohnbereiche vor übermäßigem Lärmeintrag geschützt sind. Dies gilt auch für die Außenwohnbereiche, die (ohne den baulichen Schutz) in Bereichen mit Beurteilungspegeln von mehr als 64 dB(A) liegen. Auch dort sind bei Herstellung von Außenwohnbereichen 60 dB(A) innerhalb der Bereiche einzuhalten. Vor diesem Hintergrund und der Tatsache, dass durch bauliche Maßnahmen entsprechende Beurteilungspegel im Außenwohnbereich erreicht werden können, wäre es nicht verhältnismäßig Außenwohnbereiche gänzlich auszuschließen. Das hätte auch zur Folge, dass damit nicht für alle Wohnungen ein Außenwohnbereich hergestellt werden kann. Die Bewohner hätten damit keine eigene Entscheidungsmöglichkeit über eine Nutzung/Nicht-Nutzung, auch in ruhigeren Tageszeiten oder bei Reduzierung des Außenlärms z.B. durch Verkehrsberuhigung oder bei sinkenden Verkehrszahlen (z.B. an Sonn- und Feiertagen). Für die Bewohner stünde dann kein wohnungsbezogener Außenraum zur Verfügung. Anzumerken ist dazu auch, dass die Außenwohnbereiche des

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

		Vorhabens zum Großteil in Form von Loggien vorgesehen sind, in denen bereits geringere Lärmpegel gegenüber den in der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan ermittelten Beurteilungspegeln an der Außenfassade erreicht werden da die Loggien in das Gebäude eingezogen sind und der Schalleintrag an den Seiten deutlich reduziert wird.
Kreis Pinneberg, 11.03.2020 zu der o.g. Bauleitplanung der Stadt Wedel haben seitens der Träger öffentlicher Belange des Kreises Pinneberg folgende Fachbehörden des Kreises Pinneberg detailliert Stellung bezogen. • Fachbehörden des Fachdienstes Umwelt • Fachdienst Abfall Von anderen TöB des Kreises Pinneberg wurden keine Anregungen vorgetragen.		Zu den Stellungnahmen der Fachbehörden siehe unten. Kenntnisnahme.
Kreis Pinneberg, Müllabfuhr, 14.02.2020 Die Abfallbehälter von dem Grundstück Bahnhofstraße 71 stehen neben dem öffentlichen Parkplatz Bei der Doppeleiche. Auf dem Bild ist nicht erkennbar, ob der Standort so bleiben kann. Wo werden die Abfallbehälter für das neue Hochhaus stehen? Die Abfallentsorgung muss sichergestellt sein.		Der Hinweis wird für das Bebauungsplanverfahren zur Kenntnis genommen. Die Planung zur Anordnung der Abfallbehälter erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung. Gemäß gegenwärtigen Planungs- und Abstimmungsstand sollen die Abfallbehälter des Hauses Bahnhofstraße 71 zur Straße Am Lohhof verlegt werden. Die Abfallräume des Neubaus sind in der Tiefgarage vorgesehen.
Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, 24.02.2020 Untere Bodenschutzbehörde Die Stadt Wedel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan „Bei der Doppeleiche“ im Verfahrensschritt der Beteiligung TöB 4-1. <i>Hinweis der Verwaltung: Abbildungen mit B-Plan-Ausschnitt, Stand 24.02.20 und geplantem Untergeschoss gem. Wettbewerb s. Originalstellungnahme.</i> Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Informationen über altlastrelevanten gewerblichen Nutzungen, Alttablagerungen und/ oder schädliche Bodenveränderung für den Plangeltungsbereich vor. Eine Untersuchungspflicht zur bodenschutzrechtlichen Gefährerkundung ist nicht gegeben und wird daher auch nicht gefordert. <i>Hinweis der Verwaltung: Luftbilder des Plangebietes vom 08.09.1953 und 24.06.1960 s. Originalstellungnahme.</i> Es ist geplant, für ein Untergeschoss über das gesamte Grundstück zu verwenden. Die untere Bodenschutzbehörde geht davon aus, dass dazu eine Wasserhaltung notwendig ist. Im Bereich des dafür sich ausbildenden Absenkungstrichters kann		Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und der u.g. Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen. Zudem wurde die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Kenntnis übermittelt.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

nicht ausgeschlossen werden, dass Schadstoffe von altlastverdächtigen Flächen in der Umgebung mit der Grundwasserabsenkung mobilisiert werden. Ich bitte noch folgenden Hinweis in die Begründung aufzunehmen Hinweis: Ergeben sich bei Grundwasserhaltungen, Sondierungen, Abbruch- und/oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/ oder eine Altlast, so ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg (Herr (..), unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutzgesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrermittlung und/ oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können. Auskunft erteilt: Herr (...) Untere Wasserbehörde Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Die Einleitung des Niederschlagswassers erfolgt in den Regenwasserkanal, dafür ist die Stadtentwässerung Wedel zuständig. Für den Bau der Tiefgarage ist voraussichtlich eine Grundwasserabsenkung erforderlich. Bei geplanter Einleitung in den Regenkanal ist das Grundwasser im Vorwege zu untersuchen auf Eisen-gesamt, Ammonium-Stickstoff und CSB. Auskunft erteilt: Frau (...) Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Für die geplante Tiefgarage ist eine Grundwasserhaltung wahrscheinlich. Grundwasserentnahmen bedeuten grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig gestellt werden. Drainagen sollten ausgeschlossen und Keller konstruktiv (z.B. Weiße Wanne) gegen Druckwasser abgedichtet werden. Ansprechpartner: Frau (...)	Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde zum Entwurf in die Begründung aufgenommen. Zudem wurde die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Kenntnis übermittelt. Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde zum Entwurf in die Begründung aufgenommen. Zudem wurde die Stellungnahme dem Vorhabenträger zur Kenntnis übermittelt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Vorhabenkonkretisierung und das Baugenehmigungsverfahren und wurde zum Entwurf als Hinweis in die Begründung aufgenommen. Gemäß derzeitigem Stand ist der Bau einer weißen Wanne vorgesehen.
---	---

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

Untere Naturschutzbehörde: Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Gegen die Darstellungen und Festsetzungen bestehen keine erheblichen Bedenken. Ich weiß jedoch auf folgendes hin: Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen und zur Eingrünung des deutlich höheren und weithin sichtbaren Gebäudes sollten Festsetzungen zur Fassaden- und Dachbegrünung erfolgen. Um die Wirksamkeit der Dachbegrünung optimal zu gestalten sollten mindestens 70 % der Dachflächen begrünt werden. Die Dachbegrünung sollte mindestens 8cm durchwurzelbares Substrat erhalten. Fensterlose Wände von mindestens 5 m Breite sollten begrünt werden. Festsetzung für die Fassadenbegrünung sollten Angaben zur Pflanzenmenge und Qualität enthalten. Die Tiefgarage ist in den Bereichen in denen sie nicht überbaut wird (Plätze und Grünfläche) mit mindestens 60 cm durchwurzelbarer Erdschicht zu bedecken, damit eine Eingrünung erfolgreich stattfinden kann. Die dargestellten Feuerwehraufstellflächen im öffentlichen Straßenraum können zu einer Beeinträchtigung der vorhandenen Straßenbäume führen. Dies ist im weiteren Verfahren zu beachten. Es ist zu prüfen, ob durch bauliche Maßnahmen (Rettungstreppenhaus) die Feuerwehraufstellflächen reduziert werden können. Auskunft erteilt: Frau (...)	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme Siehe hierzu folgende Abwägung zu den einzelnen Punkten. Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt. Es wird eine Dachbegrünung auf mind. 60% der Dachfläche insgesamt und eine Mindestsubstratdicke von 8 cm festgesetzt. Ein Mindestanteil von 70 % der Dachfläche ist nicht möglich, da ein Teil der Flächen als Dachterrassen genutzt werden sollen und Teilflächen, z.B. im Übergang zur Attika oder für technische Anlagen nicht für eine Dachflächenbegrünung zur Verfügung stehen. Von der Festsetzung einer Fassadenbegrünung wird abgesehen, da hierfür kein Bedarf besteht. Das geplante Vorhaben sieht an allen Fassaden große Flächenanteile mit Fenstern oder Loggien vor, die sich in ein gleichmäßiges Gliederungsraster mit Fassadenrücksprüngen einfügen. Geschlossene Flächen mit nur etwas mehr als 5m Breite sind nur an einer einzigen Stelle und nur im Erdgeschoss vorgesehen, so dass Fassadenbegrünungen nicht zu dem Konzept passen würden. Die Anregung wird im Rahmen des B-Planverfahrens zur Kenntnis genommen und bei der weiteren Konkretisierung der Vorhaben- und Freiflächenplanung soweit wie möglich berücksichtigt. Im östlichen Bereich des Vorhabengebietes, in dem die geplante Grün-/Spielfläche angeordnet werden soll, kann die vorgeschlagene Mächtigkeit der Erdschicht voraussichtlich realisiert werden. Im Bereich des Platzes ist dies aufgrund des niedrigeren Geländeniveaus und der Höhenlage der Tiefgarage sowie dem Erfordernis, Stauvolumen für die Rückhaltung von Niederschlagswasser einzuplanen, nicht möglich. Für Baumpflanzungen soll jedoch jeweils ein durchwurzelbarer Raum von 12 cbm berücksichtigt werden. Die Artenauswahl soll angepasst auf die Standortbedingungen erfolgen. Der Hinweis wird im Rahmen des B-Planverfahrens zur Kenntnis genommen. Durch die Baumaßnahme werden auch die an das Grundstück angrenzenden Flächen beansprucht und dabei die bestehenden Bäume zum Großteil entfallen. Zu der Vorhabenplanung wird bzw. wurde eine Freiraumplanung erstellt, die auch den wieder herzustellenden Bereich zwischen dem Neubau und der bestehenden Fahrbahn einbezieht. Die Planung neuer Baumpflanzungen erfolgt dabei unter
--	---

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

Gesundheitlicher Umweltschutz: Im weiteren Verfahren sind Aussagen zum Schallschutz und Verschattung verursacht durch das geplante Vorhaben notwendig. Dies sollte durch Gutachter begleitet werden. Auskunft erteilt: Frau (...)	Berücksichtigung der Anforderungen an den Verkehrsraum und die Feuerwehraufstellflächen. Die Anforderungen an den Brand- und Rettungsschutz sind abschließend im Rahmen der Vorhabenplanung und der Baugenehmigung zu klären. Dabei kann auch beurteilt werden, inwiefern ein Sicherheitstreppehaus sinnvoll ist und die damit verbundenen hohen Anforderungen verhältnismäßig wären. Der Anregung wurde gefolgt. Zum Entwurf wurde eine schalltechnische Untersuchung und eine Schattenstudie erstellt und die Ergebnisse bei der Entwurfsbearbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes beachtet.
2 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz, 14.07.2020 Das Vorhaben liegt nach hiesigem Erkenntnisstand nicht in einem Achtungsabstand ohne Detailkenntnisse eines Betriebsbereichs. Aus Sicht des Immissionsschutzes wird folgende Anregung mitgeteilt: Die Ausführungen zur Schallschutzwand werden nicht geteilt. Im vorliegenden Planungsvorhaben wäre eine vorgehängte geschlossene Glasfassade als Schallschutzwand an den lärmbelasteten Gebäudeseiten durchaus denkbar. Diese müsste erst ab den Stockwerken der Wohnnutzung beginnen und würde daher keine Zufahrten und Zugänge behindern. Bei Planänderungen und Ergänzungen wird um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile gebeten.	Kenntnisnahme. Die Anregung wird insofern berücksichtigt, als dass die Ausführung in Kap. 9 der Begründung, in der erläutert wird, warum eine Lärmschutzwand als eine aktive Lärmschutzmaßnahme nicht in Betracht kommt, um eine Aussage bezüglich einer vorgehängten Glasfassade ergänzt wird. Eine vorgehängte geschlossene Glasfassade kommt jedoch für das Vorhaben nicht in Betracht. Ein Gebäude mit einer vorgehängten Glasfassade würde sich nicht in das Stadtbild einfügen, da es gegenüber dem Umfeld einen abschottenden Charakter hätte und hinsichtlich Material und Größe der entstehenden ungegliederten Fassade im Kontrast zu der ansonsten vorhandenen kleinteiligen Bebauungsstruktur mit regulären Fensterfassaden stehen würde. Eine vorgehängte Glasfassade wäre auch nicht mit dem geplanten Vorhaben, das in einem hochbaulichen Realisierungswettbewerb für den Standort ausgewählt wurde, vereinbar. Zudem wäre eine vorgehängte Glasfassade nicht mit der geplanten Wohnnutzung verträglich, da die Wohnungen hierdurch vom Außenraum sehr stark abgegrenzt wären. Auch wäre sie nicht verhältnismäßig, da der erforderliche Schallschutz durch andere bauliche Maßnahmen, die mit dem Wohnen gut verträglich sind, erreicht werden kann. Eine im Zuge der Vorbereitung des Bauantrages erstellte schalltechnische Stellungnahme zum Schallschutz der für das Bauvorhaben vorgesehenen teilgeöffneten Loggien, kommt zum Beispiel zu dem Ergebnis, dass für diese Außenwohnbereiche bereits mit geschlossenen Brüstungen von 1,3 m bzw. 1,1 m bereits Beurteilungspegel von weniger als 60 dB (A) am Tag erreicht werden können. Es können also bereits mit vergleichsweise geringen baulichen Maßnahmen offene

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz Außenstelle Südwest, 13.03.2020 zu dem o.a. Vorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Stellungnahme für das weitere Planverfahren abgegeben: Das Vorhaben liegt in einem erheblich mit Verkehrslärm belasteten Gebiet. Der Bereich ist gemäß dem Lärmaktionsplan der Stadt Wedel als Lärmbrennpunkt gekennzeichnet. Gemäß dem LLUR Umgebungslärm-Atlas sind bereits an den vorhandenen Bebauungen Pegel von LDay = 67 dB(A) bzw. LNight = 58 dB(A) zu erwarten, so dass sich daraus schließen lässt, dass die Planungswerte der DIN 18005 als auch der Verkehrslärmschutzverordnung (Immissionsgrenzwert 64 dB(A) tags, 54 dB(A) nachts) bereits an der Bestandsbebauung nicht eingehalten werden können. Erschwerend kommt hinzu, dass zum einen in diesen Lärmbrennpunkt hineingeplant, die Bevölkerungsdichte dort somit erhöht wird zum anderen die geplante Bebauung noch näher an Straße heranrückt. Aus diesem Grund bedarf es eines dezidierten Abwägungsverfahrens zu den immissionsschutzrechtlichen Belangen: Zur Konfliktvermeidung innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes sind Maßnahmen zur Lärminderung zu vollziehen. Lärmkonflikte unterhalb der Gesundheitsgefährdungsschwelle und oberhalb der zulässigen Richtwerte der DIN 18005 können durch folgende Maßnahmen vermindert werden. Diese sind dabei nach Priorität hinsichtlich der gewünschten Reihenfolge zur Konfliktbewältigung dargestellt: 1. Abstandsgebot § 50 BImSchG 2. Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand 3. Herabsenken der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den schallemissionsrelevanten Straßen oder Anpassung des Straßenbelages (lärmarmen Straßenbelag) 4. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109: 2018-01. Bei der Konfliktbewältigung sind die Orientierungssätze der BVerwG-Entscheidung vom 17.02.2010 (Az.: 4BN 59/09) zu berücksichtigen. 1. <i>Lärmbelästigungen sind nicht erst dann abwägungsbeachtlich, wenn sie als schädliche Umwelteinwirkungen zu qualifizieren sind oder gar die Schwelle zur Gesundheitsgefährdung überschreiten. (Rn.4)</i>	Außenwohnbereiche mit lärmakustisch gesunden Aufenthaltsbedingungen hergestellt werden. Die Hinweise zu den zu erwartenden Verkehrslärmbelastungen wurden berücksichtigt. Zu dem Bebauungsplan wurde eine schalltechnische Untersuchung erstellt, in der die zu erwartende Lärmbelastung untersucht wird und Festsetzungsvorschläge für den Bebauungsplan zur Bewältigung des Lärmkonfliktes erarbeitet wurden. Diese wurden in den Bebauungsplan aufgenommen. Die Nachteile der Neuplanung eines Wohn- und Geschäftshauses in einem verkehrslärmbelasteten Bereich werden in der Abwägung mit den Vorteilen, die sich durch die Bereitstellung von dringend benötigtem Wohnraum in einem sehr zentralen innerörtlichen Bereich ergeben (kurze Wege, guter ÖPNV-Anschluss, sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Wiedernutzung einer bereits bebauten Fläche, Vitalisierungsmaßnahme in der Hauptgeschäftsstraße) als vertretbar angesehen. Der Hinweis zur erforderlichen Abwägung wurde berücksichtigt. Gemäß der schalltechnische Untersuchung liegen die zu erwartenden Pegel aus Verkehrslärm über den Richtwerten der DIN 18005 und unterhalb der Schwellwerte für eine Gesundheitsgefährdung. Die zur Konfliktbewältigung genannten Maßnahmen Nr. 1 bis Nr. 3 kommen für die vorliegende Planung nicht in Frage: ▪ Eine Vergrößerung des Abstandes soll in der Abwägung mit anderen städtebaulich relevanten Belange nicht erfolgen. ▪ Auch der Bau einer Schallschutzwand, mit der das Gebiet vom übrigen Stadtraum getrennt werden würde, ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich. Zudem ließen sich die oberen Geschosse schalltechnisch durch eine Lärmschutzwand nicht ausreichend schützen. Auch eine vorgehängte Glasfassade kommt aus städtebaulich-architektonischen sowie wohnqualitativen Gründen nicht in Betracht (vgl. Abwägung zur Stellungnahme vom 13.03.2020) ▪ Die Stadt Wedel ist bemüht die zulässige Höchstgeschwindigkeit auf der Bahnhofstraße auf 30 km/h zu reduzieren, wodurch eine Abnahme des Beurteilungspegels zur Bahnhofstraße von bis zu 3 dB möglich sein wird. Über eine Geschwindigkeitsreduzierung wird jedoch in einem vom Bebauungsplan unabhängigen Verfahren beschlossen, eine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan besteht nicht. Die Wirksamkeit eines lärmarmen Straßenbelags wäre im
--	---

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

2. Die Werte der DIN 18005-1 "Schallschutz im Städtebau" können zur Bestimmung der zumutbaren Lärmbelastung eines Wohngebiets im Rahmen einer gerechten Abwägung lediglich als Orientierungshilfe herangezogen werden; je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005 überschritten werden, desto gewichtiger müssen allerdings die für die Planung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkungen zu verhindern. (Rn.4)

Dabei markiert die Überschreitung der Gesundheitsgefährdungsschwelle eine absolute Planungssperre (BVerwG 4 BN/19/04, Beschluss vom 08.06.2004).

Zur -bislang- juristisch anerkannten Gesundheitsgefährdungsschwelle am Tag (≥ 70 dB(A)) und in der Nacht (≥ 60 dB(A)) wird auf eine neue Entscheidung des BVerwG (Beschluss vom 25. April 2018 – 9 A 16/16, RN 87) verwiesen, in dem sich eine neue Bewertung der Sachlage abzeichnet.

„Die vorgenannten Werte scheinen dem Senat aus einem weiteren Grund überdenkenswert:

Die in Nr. 37.1 der Richtlinie für den Verkehrslärmschutz an Bundesfernstraßen in der Baulast des Bundes (VkB1. 1997, 434) - VLärmSchR 97 - enthaltenen Richtwerte, an denen sich die vorgenannte Rechtsprechung zur grundrechtlichen Zumutbarkeitsschwelle teilweise ausdrücklich orientiert, wurden im Zusammenhang mit dem Bundeshaushalt 2010 um 3 dB(A) abgesenkt; die frühere Bezeichnung "Immissionsgrenzwerte" wurde durch den Begriff "Auslösewerte" (zur Lärmsanierung) ersetzt.... Hiervon ausgehend dürfte einiges dafürsprechen, auch die grundrechtliche Zumutbarkeitsschwelle nicht höher als 67 dB(A) tags und 57 dB(A) nachts in allgemeinen Wohngebieten bzw. 69 dB(A) tags und 59 dB(A) nachts in Kern-, Dorf- und Mischgebieten anzusetzen.“

Und vorgehend in RN 86

„Eine solche Differenzierung nach Baugebieten hält der Senat mit Blick darauf, dass die Werte von 70/60 dB(A) nicht nur im Eigentumsschutz, sondern auch im vorsorgenden Gesundheitsschutz verankert werden (BVerwG, Urteil vom 8. September 2016, a.a.O. Rn. 54), für zweifelhaft.“

vorliegenden Bereich fraglich, da dieser seine Wirksamkeit i.d.R. erst ab einer Geschwindigkeit von ca. 40 km/h entfaltet.

Im Bebauungsplan wird der Schallschutz daher über Festsetzungen zum passiven Schallschutz sichergestellt. Dabei ist berücksichtigt worden, dass Fenster von Wohn- und Schlafräumen auch in Außenwohnbereiche hinein orientiert sein können. Diese werden, soweit am Tag in den Außenwohnbereichen mehr als 60 dB(A) zu erwarten sind, zusätzlich durch bauliche Maßnahmen vor Lärmeintrag geschützt (siehe unten). Grundsätzlich ist es in den geplanten Außenwohnbereichen auch bereits ohne zusätzliche bauliche Maßnahmen durch den Einzug in das Plangebäude leiser als die Berechnungsergebnisse an den Außenfassaden dies prognostizieren.

Nähere Ausführungen zur Abwägung können der zum Entwurf ergänzten schalltechnischen Untersuchung und der aktualisierten Begründung entnommen werden.

Kenntnisnahme. Die juristisch anerkannten Schwellwerte der Gesundheitsgefährdung werden nicht überschritten.

Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Es wird kein Erfordernis gesehen, über die juristisch bestätigten Anforderungen hinausgehende strengere Werte anzusetzen, so dass für die Abwägung von den juristisch anerkannten Gesundheitsgefährdungsschwelle am Tag (≥ 70 dB(A)) und in der Nacht (≥ 60 dB(A)) ausgegangen wird. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass mit den festgesetzten baulichen Schallschutzmaßnahmen in den Innenräumen und in den Außenwohnbereichen (Terrassen, Loggien) für die Nutzer Schallminderungen erreicht werden, die gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sicher stellen.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

Unter diesem Gesichtspunkt - im Sinne eines vorsorgenden Immissionsschutzes bei der Bauleitplanung - hält es das LLUR für sachgerecht die Baugrenze des Plangebietes nicht oberhalb der 67 dB(A)-Tagisophone zu legen.

Außenwohnbereiche in einem urbanen Gebiet sind gemäß der DIN 18005 ab einem Tag-Beurteilungspegel von 60 dB(A) geschlossen auszuführen.

Die vorgenannten Punkte möge die Stadt bei der geplanten Erstellung des Schallgutachtens als auch im Abwägungsprozess insbesondere in Verbindung mit ihrer Lärmaktionsplanung berücksichtigen.



Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

3	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 19.06.2020 unsere Stellungnahme vom 13.02.2020 wurde sinngemäß in die Begründung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Stadt Wedel übernommen. Sie ist weiterhin gültig.	Kenntnisnahme. Der bereits in der Begründung aufgenommen Hinweis bleibt unverändert bestehen.
	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, 13.02.2020 wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf §15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden zum Entwurf in die Begründung aufgenommen.
4	Landesamt für Denkmalpflege Schleswig-Holstein, 12.03.2020 die beabsichtigte Schaffung planungsrechtlicher Voraussetzungen für die Errichtung eines Wohn- und Geschäftshauses betrifft die unmittelbare Umgebung des Kulturdenkmals „Doppeleiche“, Bei der Doppeleiche. Denkmalpflegerische Belange werden daher von der Planung berührt. Bezüglich der eigentlichen Errichtung des bis zu acht Geschossen hohen Neubaus bestehen keine denkmalpflegerischen Bedenken, da von keiner wesentlichen Beeinträchtigung ausgegangen wird. Allerdings ist der Schutz der Doppeleiche im Zuge der folgenden Baumaßnahmen zu gewährleisten.	Kenntnisnahme. Zur weiteren Abwägung siehe unten. Kenntnisnahme. Die Hinweise zur Beachtung des Kulturdenkmals „Doppeleiche“ im Zuge späterer Um- oder Neugestaltungen des Straßenraumes werden zur Kenntnis genommen und wurden zum Entwurf in die Begründung aufgenommen. Zur Klarstellung wird

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

	Sofern die Umgestaltung der Straßenverkehrsflächen (hier: Kreisverkehr) o.Ä. geplant wird, hat frühzeitig eine Absprache mit den Denkmalschutzbehörden zu erfolgen und ist rechtzeitig eine denkmalrechtliche Genehmigung gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH zu beantragen. Bei einer Neu-/Umgestaltung des Straßenraums ist eine Verbesserung des Ist-Zustandes anzustreben. Dies kann bspw. bedeuten, dass die Baumscheibe in einer Größe auszuführen ist, die mind. dem Kronendurchmesser der Doppeleiche entspricht. Auf die Genehmigungspflicht gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG SH (Umgebungs-schutz) ist in den Planunterlagen hinzuweisen.	darauf hingewiesen, dass die Doppeleiche außerhalb des Geltungsbereiches steht und die vorliegende Bebauungsplanänderung damit nicht die planungsrechtliche Grundlage für die öffentlichen Verkehrsflächen im Nahbereich des Denkmals bildet. Davon unabhängig wird darauf hingewiesen, dass aktuell keine Umgestaltung des Kreuzungsbereichs geplant ist.
5	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – Kampfmittelräumdienst, 22.06.2020 in der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gern. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt, in dem die Hinweise bereits zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Begründung aufgenommen wurde. Der Hinweis ist im Rahmen der Vorhabenumsetzung zu beachten.
	Ministerium für Inneres, ländliche Räume und Integration – Kampfmittelräumdienst, 18.02.2020 in der o. a. Gemeinde/Stadt sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/ Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche/Trasse gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Dezernat 33, Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen und wurden zum Entwurf in die Begründung aufgenommen.
6	Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, 13.02.2020 Fehlangeige.	Kenntnisnahme

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

7	Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr, 20.02.2020 Für die Ausarbeitung und Vorlage meiner Stellungnahme an das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus benötige ich jedoch Planunterlagen in 3-facher Ausfertigung in Papierform. Ich bitte daher um Übersendung von drei Ausfertigungen. Vorsorglich weise ich darauf hin, dass die abschließende Stellungnahme der Straßenbauverwaltung durch das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus erst bei Vorlage vollständiger Unterlagen abgegeben wird. Bis dahin dürfen Sie nicht davon ausgehen, dass die Straßenbauverwaltung dem Bauleitplan nicht widersprochen hat oder dass der Bauleitplan unter Mitwirkung der von mir vertretenen Träger der Straßenbaulast zustande gekommen ist.	Kenntnisnahme. Der Bitte wurde entsprochen und drei Planausfertigungen zugesandt. Eine Stellungnahme wurde nicht abgegeben. Kenntnisnahme. Das Ministerium hat mit Datum 13.02.20 eine Fehlanzeige, d.h. kein Bedarf für die Abgabe einer Stellungnahme, mitgeteilt. (s. Nr. 6)
8	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, 26.06.2020 Zur o. g. Bauleitplanung nehme ich Stellung wie folgt: Aus forstbehördlicher Sicht bestehen gegen die o. g. Bauleitplanung keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde, Außenstelle Mitte, 13.03.2020 Aus forstbehördlicher Sicht bestehen gegen die o.g. Bauleitplanung keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
9	Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein, 26.02.2020 Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu der o.a. Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	Kenntnisnahme.
10	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Hamburg, 19.06.2020 aus Sicht des WSA Hamburg spricht nichts gegen die 1. Änderung des o.g. Bebauungsplanes. Die Hinweise meiner Stellungnahme vom 04.03.2020 wurden in die Begründung aufgenommen. Ich bitte um weitere Beteiligung im Verfahren.	Kenntnisnahme. Der bereits in die Begründung aufgenommene Hinweis bleibt unverändert bestehen. Der Entwurf wird nicht mehr geändert. Weitere Beteiligungen werden daher nicht durchgeführt.
	Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Hamburg, 04.03.2020 zum oben genannten Vorhaben gebe ich folgende Stellungnahme ab: Aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Einleitung des o.g. Bebauungsplanes, wenn folgendes beachtet wird:	Kenntnisnahme.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

	1. Es dürfen im Plangebiet keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern können (§34 WaStrG). (H) 2. Die Baustellenbeleuchtung ist blendfrei einzurichten. Sie darf die Erkennbarkeit der Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigen, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen und keine für die Schifffahrt beeinträchtigenden Reflexionen auf dem Wasser hervorrufen (§34 WaStrG). (H) Ich bitte um Aufnahme in den Bebauungsplan. Bei Fragen wenden Sie sich gerne an mich.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Bauphase und spätere Nutzung des Gebäudes. Sie wurden hierfür in die Begründung aufgenommen und wurden dem Vorhabenträger zur Kenntnis gegeben. Unabhängig davon wird die Möglichkeit, dass es zu entsprechenden Verwechslungen kommen könnte aufgrund der Entfernung von rund 700 m zur Elbe und der vorhandenen Bebauung zwischen dem Vorhabengebiet und der Elbe als sehr gering eingeschätzt.
11	Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt, 13.02.2020 in Beantwortung Ihrer nachfolgenden E-Mail teile ich mit, dass die Belange der Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt hinsichtlich der Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 2a "Doppeleiche", 1. Änderung, Teilbereich Süd nicht berührt werden. Daher habe ich keine Hinweise und Einwände.	Kenntnisnahme.
12	Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV), 19.06.2020 Mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden.	Kenntnisnahme.
	Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV), 13.02.2020 mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden. Bei der in der Begründung, Kapitel 6 angekündigten Konkretisierung der öffentlichen Verkehrsflächen bitten wir um frühzeitige Abstimmung mit der VHH.	Kenntnisnahme. Der VHH hat im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung mit Datum vom 13.02.2020 eine Stellungnahme abgegeben (vgl. Stellungnahme Nr. 14), in der es heißt: <i>„ (...) bitten wir bei der Flächendimensionierung der Straßenverkehrsflächen darauf zu achten, dass die für den ÖPNV benötigten Fahrbeziehungen weiterhin ohne Einschränkungen möglich sein werden. Als Bemessungsfahrzeug ist der 15m-Bus geeignet, da er die größten Hüllkurven bei der Kurvenfahrt hat.“</i> Die im Zuge der Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses vorgesehenen Umgestaltungen der angrenzenden Verkehrsflächen beschränken sich auf den Bereich zwischen Grundstücksgrenze und derzeitiger Fahrbahn. Die Fahrbahnen bleiben unverändert, so dass für den Busverkehr keine Veränderungen entstehen.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

13	SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft, 12.02.2020 Kap. 6 Verkehr Zum Thema ÖPNV-Erschließung wird zutreffend auf die Nähe zum S-Bahnhof und die dort verkehrende Linie S1 als Standortvorteil hingewiesen. Buchstäblich noch näherliegend ist allerdings die ÖPNV-Erschließung über die Buslinie 189, die mit ihrem hochattraktiven 10-Min-Takt quasi direkt vor der Tür hält und im Sinne einer ganzheitlichen Betrachtung der ÖPNV-Erschließungssituation erwähnt werden sollte. Wir bitten um Berücksichtigung und Ergänzung dieses Aspekts.	Der Anregung wurde gefolgt. Aussagen zur Anbindung an den öffentlichen Busverkehr wurden zum Entwurf in der Begründung ergänzt.
14	Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH (VHH), 13.02.2020 bezugnehmend auf die Stellungnahme des HVV bitten wir bei der Flächendimensionierung der Straßenverkehrsflächen darauf zu achten, dass die für den ÖPNV benötigten Fahrbeziehungen weiterhin ohne Einschränkungen möglich sein werden. Als Bemessungsfahrzeug ist der 15m-Bus geeignet, da er die größten Hüllkurven bei der Kurvenfahrt hat. Hinweis: Zur Beteiligung der VHH an Planverfahren aller Art haben wir das Funktionspostfach planung@vhhbus.de eingerichtet, um dessen Verwendung wir bitten. Für Rückfragen und weitere Planungsgespräche stehen wir gern zur Verfügung und verbleiben.	Die im Zuge der Realisierung des Wohn- und Geschäftshauses vorgesehenen Umgestaltungen der angrenzenden Verkehrsflächen beschränken sich auf den Bereich zwischen Grundstücksgrenze und derzeitiger Fahrbahn. Die Fahrbahnen bleiben unverändert, so dass für den Busverkehr keine Veränderungen entstehen. Kenntnisnahme. Die Bitte betrifft nicht die Inhalte des B-Planes. Über den gewählten Weg zur Beteiligung der betroffenen Verkehrsbetriebe wird gesondert entschieden. Kenntnisnahme.
15	Handwerkskammer Lübeck, 09.07.2020 Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden. Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet. Handwerkskammer Lübeck, 05.02.2020 nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.	Kenntnisnahme. Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Planung sieht eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Läden/gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und ggf. den unteren Obergeschossen vor. Entsprechende Nutzungen sind bereits in der Umgebung vorhanden, so dass keine Veränderungen hinsichtlich der nachbarschaftlichen Rücksichtnahmepflichten entstehen. Kenntnisnahme.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

	Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Es sind keine Beeinträchtigungen zu erwarten. Die Planung sieht eine gemischte Nutzung aus Wohnen und Läden/gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und ggf. den unteren Obergeschossen vor. Entsprechende Nutzungen sind bereits in der Umgebung vorhanden, so dass keine Veränderungen hinsichtlich der nachbarschaftlichen Rücksichtnahmepflichten entstehen.
16	Bundesnetzagentur, 19.03.2020 Auf der Grundlage der von Ihnen zur Verfügung gestellten Angaben habe ich eine Überprüfung des angefragten Gebiets durchgeführt. Nachfolgend können Sie die Namen und Anschriften der in dem ermittelten Koordinatenbereich tätigen Richtfunkbetreiber, die für Sie als Ansprechpartner in Frage kommen, entnehmen. Durch deren rechtzeitige Einbeziehung in die weitere Planung ist es ggf. möglich, Störungen des Betriebs von Richtfunkstrecken zu vermeiden. Betreiber von Richtfunkstrecken Vorgangsnummer: 30625 Baubereich: Wedel, Landkreis Pinneberg Koordinaten-Bereich (WGS 84 in Grad/Min./Sek.) NW: SO: 09E4218 53N3431 09E4227 53N3425 Betreiber und Anschrift: - Vodafone GmbH, Ferdinand-Braun-Platz 1, 40549 Düsseldorf Die angefragte Standortplanung befindet sich im Schutzbereich mehrerer Funkstellen für den Ortungsfunk/Radar. Da Beeinträchtigungen dieser Funkstellen durch die geplante Baumaßnahme nicht ausgeschlossen werden können, empfehle ich Ihnen, sich auch mit den nachfolgend genannten Betreibern in Verbindung zu setzen. Betreiber von Anlagen für Ortungsfunk bzw. Radar Vorgangsnummer: 30625 In der Nähe des Baubereiches: Bahnhofstr., Tinsdaler Weg, Am Lohhof; 22880 Wedel Betreiber und Anschrift: - Hamburg Port Authority AöR, Neuer Wandrahm 4, 20457 Hamburg - Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Hamburg	Die Hinweise wurden berücksichtigt. Die genannten Betreiber wurden, sofern sie nicht bereits beteiligt worden waren, um Stellungnahmen gebeten. Zur Stellungnahme der Vodafone GmbH (Richtfunk) siehe Stellungnahme Nr. 19. Zur Stellungnahme der Hamburg Port Authority AöR siehe Stellungnahme Nr. 20. Zur Stellungnahme des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Hamburg siehe Stellungnahme Nr. 10

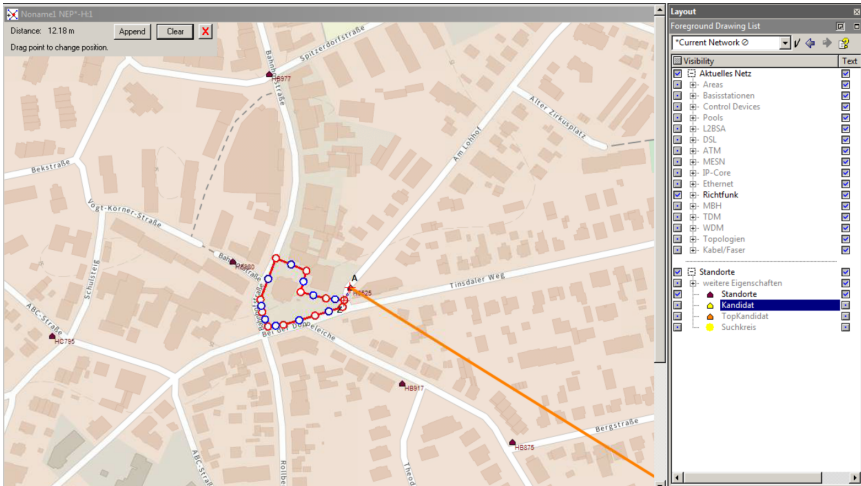
Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

- Verkehrszentrale Brunsbüttel, Schleuseninsel, 25541 Brunsbüttel Für Ihre zukünftigen Anfragen verwenden Sie bitte das Formular im Anhang und senden es zusammen mit Ihrem Lageplan und den Koordinaten im Format „WGS84“ an: 226.Postfach@BNetzA.de<mailto:226.Postfach@BNetzA.de> Wichtige Informationen zur Bauleitplanung finden Sie auf der Internetseite der Bundesnetzagentur unter: www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung<http://www.bundesnetzagentur.de/bauleitplanung>	Die Verkehrszentrale Brunsbüttel ist eine Außenstelle des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Hamburg. Von einer gesonderten Beteiligung der Verkehrszentrale Brunsbüttel wurde daher abgesehen. Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass sich aus der Beteiligung der Betreiber keine Hinweise auf störende Wirkungen durch das vorliegende Planungsvorhaben ergeben haben. Über die Art und Weise, mit der die Bundesnetzagentur als Träger öffentlicher Belange im Rahmen von Aufstellungsverfahren nach dem BauGB beteiligt wird, wird zu gegebener Zeit in den jeweiligen Verfahren entschieden.
17 Ericsson Services GmbH, 01.07.2020 Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson-Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth, richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde insofern bereits berücksichtigt, indem die Deutsche Telekom, Niederlassung Lübeck beteiligt wurde. Es wurden keine Hinweise zu Richtfunkverbindungen gegeben (vgl. Stellungnahme Nr. 26). Zudem wird gemäß Stellungnahme der Bundesnetzagentur (vgl. Stellungnahme Nr. 17) die Deutsche Telekom nicht als potenziell betroffener Betreiber von Richtfunk benannt. Eine Betroffenheit ist somit nicht erkennbar.
Ericsson Services GmbH, 05.03.2020 Bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Stellungnahme wurde insofern bereits berücksichtigt, indem die Deutsche Telekom, Niederlassung Lübeck beteiligt wurde. Es wurden keine Hinweise zu Richtfunkverbindungen gegeben (vgl. Stellungnahme Nr. 26). Zudem wird gemäß Stellungnahme der Bundesnetzagentur (vgl. Stellungnahme Nr. 17) die Deutsche

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH, Ziegelleite 2-4, 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.	Telekom nicht als potenziell betroffener Betreiber von Richtfunk benannt. Eine Betroffenheit ist somit nicht erkennbar.
18 Vodafone Deutschland, Auskunft Richtfunk, 25.03.2020 unter Bezugnahme auf Ihre Mail vom 2020/03/24 möchte ich Ihnen den Verlauf unserer Richtfunkstrecken im Bereich Wedel darstellen. Die Richtfunkstrecken sind in den Anlagen als Linien (Orange) dargestellt. Die Koordinaten und Antennenhöhen können Sie der angehängten Excel-Datei entnehmen. Für einen störungsfreien Betrieb, muss um diese "Linien" ein Freiraum (Mast und Rotor) von mindestens 25m in jede Richtung eingehalten werden. Der konkret freizuhaltende Raum ist u.a. abhängig vom Rotorradius. Die uns mitgeteilten Koordinaten des geplanten Bauvorhabens halten den benötigten Sicherheitsabstand zu unseren in Betrieb befindlichen Richtfunkverbindungen ein. Daher besteht in diesem Fall kein Konfliktpotenzial seitens der Vodafone GmbH. Anlage 1 	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gemäß der Anlagen 1 und 2 der Abstand zwischen der Antenne und dem Plangebiet 12m beträgt, im vorliegenden Fall jedoch trotz des Unterschreitens des genannten Sicherheitsabstandes von 25m durch das Planvorhaben keine Störungen für den Richtfunkbetrieb erwartet werden. Dies wurde durch E-Mail der Vodafone vom 30.03.2020 nochmals bestätigt. Eine besondere Berücksichtigung der Richtfunkanlage im B-Plan-Verfahren ist somit nicht erforderlich. In die Begründung wurde ein Hinweis auf die benachbarte Richtfunkanlage aufgenommen.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

	Anlage 2 Um die genannten Richtfunkverbindungen ist in alle Richtungen ein Sicherheitsabstand von mindestens 25m einzuhalten. Bei Windkraftanlagen bezieht sich dieser Abstand auf den Rotor und nicht auf die Nabe Richtfunkverbindungen über angefragtem Gebiet: lfd. Nr.1 Standort A: Koordinaten WGS 84: 53-34-28.4 N / 9-42-24.7 E Antennenhöhe: 26,0m Standort B: Koordinaten WGS 84: 53-34-1.4 N / 9-43-32.7 E Antennenhöhe: 150,0m Störung erwartet: Nein Kommentar: Der Abstand von der Position zum gewünschten Bereich beträgt 12 Meter. Daher wird der Sicherheitsabstand von 25 Metern nicht eingehalten.	
19	Hamburg Port Authority AöR, 26.03.2020 Nach Durchsicht der Unterlagen und Rücksprache mit den betroffenen Kollegen bei HPA stelle ich fest, dass es keine Betroffenheit im Bereich der Schiffsverkehrstechnik/Radar für das Bauvorhaben gibt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
20	Stadtwerke Wedel, 13.07.2020 Die Stadtwerke Wedel sind von der Baumaßnahme betroffen. Mit Bezug auf die Stellungnahme der Stadtwerke Wedel vom 11.03.2020, des Nachtrages zur Löschwasserversorgung am 07.05.2020 durch Herr (...) und der in Abschnitt 10 der Begründung dargestellten Sachverhalte zur Versorgung des Baugebietes folgende Rückmeldung. Die am 11.03.2020 und 07.05.2020 erfolgten Stellungnahmen behalten weiterhin ihre Gültigkeit. Zusätzlicher Hinweis: Entlang des westlichen BPlan Gebietes verlaufen längs zur Bahnhofstraße auf deren östlicher Seite Trinkwasser- und Gasnetzleitungen, vermutlich unter bestehendem Baumbewuchs. Die Verlegung dieser ist bis dato nicht geplant.	Kenntnisnahme Zu den Stellungnahmen vom 11.03.2020 und 07.05.2020 siehe unten. Der Hinweis zu den Leitungen wird zur Kenntnis genommen. Eine nähere Beurteilung, ob eine Verlegung der Leitungen erforderlich wird und der sich hieraus gegebenenfalls resultierende Abstimmungsbedarf mit den Stadtwerken Wedel, betrifft die Planungen der Baumaßnahme. Der in der Begründung enthaltene Hinweis zu vorhandenen Ver- und Entsorgungsanlagen wird um die ergänzend genannten Trinkwasser- und Gasnetzleitungen entlang der Ostseite der Bahnhofstraße ergänzt.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

Zur Einplanung der nötigen Vorarbeiten wird um frühzeitige Einbindung in den weiteren Planungsprozess gebeten. Hierfür stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft Umsetzung des geplanten Wohn- und Geschäftshauses einschließlich der damit einhergehenden Neugestaltung der angrenzenden Flächen.
Stadtwerke Wedel, 07.05.2020: wie telefonisch mit Herrn (...) besprochen ist es den Stadtwerke Wedel prinzipiell möglich für den geplanten Neubau an der Doppeleiche eine Löschwasserversorgung von 96m³/h über einen Zeitraum von 2 Stunden zu Verfügung zu stellen. Eine Definitive Aussage zur Verfügung von Löschwasser bekommen sie für das Objekt nach Beantragung eines Löschwassernachweises.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wurde in die Begründung aufgenommen. Die abschließende Festlegung des Löschwasserbedarfs der geplanten Bebauung und der Nachweise einer entsprechenden Löschwasserversorgung erfolgt in Baugenehmigungsverfahren.
Stadtwerke Wedel, 11.03.2020 Die Stadtwerke Wedel sind von der Baumaßnahme betroffen. Bestehende Leitungen und Anlagen der Stadtwerke Wedel GmbH: • Straßenbeleuchtungsmasten, -kabel und Steuerschrank • Niederspannungskabel • Mittelspannungskabel • Transformatorstation • Netzsteuerkabel und Verteilerschrank • Hausanschlussleitungen zur Gas und Trinkwasserversorgung • Hausanschlussleitungen zur Wärmeversorgung für das Gebäude Bahnhofstraße 71 • E-Ladestation inkl. Ausrüstung StVO Zur Versorgung des Baugebietes mit Elektrizität wird ein Standort für eine Transformatorstation (ca. 4m x 6m) in der Nähe des Baugebietes benötigt. Hierzu bietet sich ein bereits durch die StW genutztes Grundstück Gemarkung Schulau-Spitzendorf Flur 3 1/78 an, deren Nutzung am 08.03.2019 durch die StW beantragt wurde. Wir melden aktuell keine Bedenken zurück das Baugebiet mit Trinkwasser und Gas zu versorgen. Zur Verlegung der Hausanschlussleitungen zur Wärmeversorgung für das Gebäude Bahnhofstraße 71 wird eine beschränkt, persönliche Dienstbarkeit zugunsten der StW auf dem Grundstück Gemarkung Schulau Spitzendorf Flur 5 20/10 benötigt.	Kenntnisnahme. Die Hinweise zu den bestehenden Leitungen werden zur Kenntnis genommen und wurden in die Begründung aufgenommen. Eine detaillierte Überprüfung, welche Anlagen von der geplanten Baumaßnahmen betroffen sind und wie mit ihnen umgegangen wird, erfolgt im Rahmen der konkreten Vorhabenplanung. Da das Vorhabengrundstück nahezu vollständig durch eine Tiefgarage unterbaut werden soll, wird für alle im Vorhabengebiet vorhandenen Leitungen und sonstigen Anlagen eine Verlegung erforderlich. Die hierfür erforderlichen Abstimmungen mit den Leitungsträgern wurden bereits im Rahmen der Vorhabenplanung eingeleitet. Gemäß dem derzeitigen Planungsstand sollen nach Möglichkeit alle übergeordneten Versorgungsanlagen innerhalb öffentlicher Flächen und die zu verlegenden Hausanschlüsse des Nachbargebäudes sowie die Hausanschlüsse des Neubauvorhabens auf dem jeweils eigenen Grundstück verlegt werden. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Abstimmungen, ob der beantragte Standort auf dem Flurstück 1/78 (westlich der Bahnhofstraße, Durchgang Vogt-Körner-Straße) oder ggf. ein Alternativstandort ausgewählt wird, erfolgen im Rahmen der Erschließungsplanung. Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die o.g. Planungen zur Verlegung der Leitungen und für die Umsetzung ggf. erforderliche privatrechtliche Regelungen.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

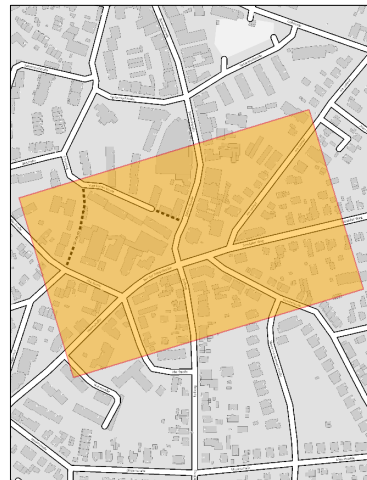
	Zur Löschwasserversorgung wird, bei Nutzung der Hydranten im Versorgungsnetz, eine Löschwassermenge von 48m³/h gewährleistet. Zur Einplanung der nötigen Vorarbeiten wird um frühzeitige Einbindung in den weiteren Planungsprozess gebeten. Hierfür stehen wir Ihnen gern zur Verfügung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Gemäß Auskunft der Stadtwerke Wedel bezieht sich die Löschwasserangabe von 48m³/h auf die Bereitstellung in der Bahnhofstraße und kann unter Hinzuziehung zusätzlicher Leitungen in weiteren angrenzenden Straßen eine größere Löschwassermenge bereit gestellt werden. Mit E-Mail vom 07.05.2020 (siehe unten) haben die Stadtwerke bestätigt, dass für das Vorhaben prinzipiell eine Löschwasserversorgung von 96m³/h über 2 Stunden zur Verfügung gestellt werden kann. Eine definitive Aussage zur Löschwasserverfügung wird nach Beantragung eines Löschwassernachweises erteilt, der im Rahmen der Vorhabenplanung zu stellen ist. Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft die Umsetzung des Vorhabens. Die Stellungnahme wurde dem Vorhabenträger zur Kenntnis übermittelt.
21	Stadtentwässerung Wedel, 09.03.2020 Eine Erhöhung der Niederschlagswasser-Einleitmengen ist aufgrund der begrenzten Kapazitäten der vorhandenen öffentlichen Entwässerungssysteme nicht möglich. Das Grundstück verfügt derzeit über einen DN 150 Hausanschluss in Richtung Bahnhofstraße mit einer Aufnahmekapazität von 14 l/s. Die Spitzenabflüsse des Niederschlagswassers sind über zu schaffende Rückhaltesysteme entsprechend verzögert dem öffentlichen Kanal zuzuführen. Eine Nutzung der im B-Plan festgelegten Gründächer ist hierfür zu überprüfen. Die Stadtentwässerung empfiehlt hierfür die Durchführung einer dem Vorhaben angepassten siedlungswasserwirtschaftlichen Studie. Diese ist in Abstimmung mit der SEW durch einen Fachplaner für Siedlungswasserwirtschaft im Vorwege zu erstellen. Aus den Unterlagen (Anlage 1) der Stadtentwässerung geht hervor, dass über das B-Plan Gebiet private Abwasserleitungen der Nachbargrundstücke verlaufen. Sofern diese Leitungen weiterhin im Betrieb verbleiben, sind diese über eine entsprechende Eintragung in den Grundbüchern abzusichern. <i>Anlage 1 Lageplan Stadtentwässerung siehe Originalstellungnahme.</i>	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und wird im Rahmen der Vorhabenplanung berücksichtigt. Gemäß der Vorplanung zur Entwässerung soll die erforderliche Rückhaltung durch ein Stauvolumen auf der Tiefgarage unterhalb der Platzfläche erfolgen. Die Einleitung in das Stadtentwässerungsnetz erfolgt über ein Drosselwerk. Eine Vorabstimmung der Konzeptes mit der Stadtentwässerung ist bereits erfolgt. Der endgültige Nachweis wird im Entwässerungsantrag erbracht. Da der Bebauungsplan lediglich das Vorhabengebiet und angrenzende bereits vorhandene Verkehrsflächen umfasst, wird das o.g. Entwässerungskonzept und der endgültige Nachweis im Rahmen des Entwässerungsantrags als ausreichend angesehen. Ein Erfordernis für eine siedlungswasserwirtschaftliche Studie eines größeren Einzugsgebiets im Rahmen der Bebauungsplanänderung besteht nicht. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Konkretisierung des Vorhabens. Da das Vorhabengrundstück nahezu vollständig durch einen Tiefgarage unterbaut werden soll, ist kein Erhalt der Leitung vorgesehen. Gemäß dem derzeitigen Planungsstand der Vorhabenplanung soll eine Verlegung der Hausanschlussleitung nördlich des Geltungsbereiches auf dem Nachbargrundstück selbst erfolgen.
22	Hamburg Wasser, 18.02.2020 gegen die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 2a der Stadt Wedel werden keine Einwendungen erhoben. Im Bereich des Bebauungsplanes befinden sich keine Anlagen von HAMBURG WASSER.	Kenntnisnahme.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

23	Schleswig-Holstein Netz AG, 02.03.2020 gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“, 1. Änderung, Teilbereich Süd der Stadt Wedel bestehen aus Sicht der Schleswig-Holstein Netz keine grundsätzlichen Bedenken. In dem von Ihnen beplanten Bereich betreibt die Schleswig-Holstein Netz keine Leitungen oder Anlagen.	Kenntnisnahme.
24	1&1 Versatel, 19.06.2020 vielen Dank für die Mitteilung über Ihre geplante Baumaßnahme zum o. g. Bauvorhaben. Die von Ihnen gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planauszug. Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und -anlagen ersichtlich. Bitte beachten Sie, dass Sie auch dann einen Planauszug erhalten, wenn in dem angefragten Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden sind. Die Leitungsauskunft ist innerhalb der 1&1 Versatel Gruppe zentral organisiert. Sofern die Auskunft auch Kabelanlagen anderer 1&1 Versatel Gesellschaften beinhaltet, ist die 1&1 Versatel Deutschland GmbH von der jeweiligen Gesellschaft zur Auskunftserteilung bevollmächtigt worden. Mit dem Schreiben erhalten Sie unsere „Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung. Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter 030-8188-1205 zur Verfügung.	Kenntnisnahme. Gemäß dem zur Verfügung gestellten Plan sind am westlichen Rand der Bahnhofstraße Leitungen der 1&1 Versatel und damit im oder am Rand der festgesetzten Verkehrsfläche vorhanden. Im Vorhabengebiet selbst sind keine Leitungen eingetragen. In die Begründung wurde ein Hinweis auf die Leitungen aufgenommen. Kenntnisnahme. Die Hinweise zur Leitungsauskunft betreffen die späteren Erschließungsplanungen und Baumaßnahmen und werden zur Kenntnis genommen.

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)



Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

1&1 Versatel, 02.03.2020 vielen Dank für die Mitteilung über Ihre geplante Baumaßnahme zum o. g. Bauvorhaben. Die von Ihnen gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte dem beigegeführten Planauszug. Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und -anlagen ersichtlich. <i>(Anmerkung Stadtverwaltung: Karten siehe Originalstellungnahme)</i> Bitte beachten Sie, dass Sie auch dann einen Planauszug erhalten, wenn in dem angefragten Planungsgebiet keine Kabelanlagen der 1&1 Versatel Deutschland GmbH vorhanden sind. Die Leitungsauskunft ist innerhalb der 1&1 Versatel Gruppe zentral organisiert. Sofern die Auskunft auch Kabelanlagen anderer 1&1 Versatel Gesellschaften beinhaltet, ist die 1&1 Versatel Deutschland GmbH von der jeweiligen Gesellschaft zur Auskunftserteilung bevollmächtigt worden. Mit dem Schreiben erhalten Sie unsere „Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung. <i>(Anmerkung Stadtverwaltung: Nutzungsbedingungen siehe Originalstellungnahme)</i> Für Rückfragen stehen wir Ihnen gerne unter 030-8188-1205 zur Verfügung	Gemäß dem zur Verfügung gestellten Plan sind am westlichen Rand der Bahnhofstraße Leitungen der 1&1 Versatel und damit im oder am Rand der festgesetzten Verkehrsfläche vorhanden. Im Vorhabengebiet selbst sind keine Leitungen eingetragen. In die Begründung wird ein Hinweis auf die Leitungen aufgenommen. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die Hinweise zur Leitungsauskunft betreffen die späteren Erschließungsplanungen und Baumaßnahmen und werden zur Kenntnis genommen.
25 Deutsche Telekom Technik GmbH, 24.06.2020 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) - als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Gegen die o.a. Planung haben wir keine Bedenken und verweisen auf unser/unseres Schreiben vom 19.02.2020. Wir weisen erneut darauf hin: Im Bereich des Neubaus befinden sich hochwertige Kabeltrassen der Telekom. Sollten diese Kabeltrassen verlegt werden müssen, ist mit einem Zeitaufwand von 12 bis 24 Monaten zu planen. Wir bitten Sie, uns mitzuteilen, ob eine Verlegung erwünscht ist und welche unserer Trassen betroffen sind oder ob unsere Trassen dort liegen bleiben und diese überbaut werden können.	Kenntnisnahme. Zu der Stellungnahme vom 19.02.2020 siehe unten. Siehe Abwägung zur Stellungnahme vom 19.02.2020, in der der gleichlautende Hinweis gegeben wurde.
Deutsche Telekom Technik GmbH, 19.02.2020 Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt)- als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom	Kenntnisnahme.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung: Im Bereich des Neubaus befinden sich hochwertige Kabeltrassen der Telekom. Sollten diese Kabeltrassen verlegt werden müssen, ist mit einem Zeitaufwand von 12 bis 24 Monaten zu planen. Wir bitten Sie, uns mitzuteilen, ob eine Verlegung erwünscht ist und welche unserer Trassen betroffen sind oder ob unsere Trassen dort liegen bleiben und diese überbaut werden können. Anliegend die entsprechenden Bestandspläne über die vorhandenen Anlagen der Telekom Deutschland GmbH. Die dargestellten Trassen werden nur in 1-Strich-Zeichnung dargestellt. In den Trassen können auch mehrere Anlagen verlaufen. Wir bitten Sie, die Ihnen überlassene(n) Planunterlage(n) nur für interne Zwecke zu benutzen und nicht an Dritte weiterzugeben. Die Zusendung dieser Bestandspläne entbindet Sie/Ihre beauftragte Tiefbaufirma nicht davon, sich vor Beginn der Baumaßnahme bei unserer offiziellen Planauskunft die aktuellen Bestandspläne anzufordern.	Die Hinweise zu den Kabeltrassen werden zur Kenntnis genommen. Im Bereich des geplanten Neubaus wird eine Verlegung der Kabel erforderlich werden. Die näheren Abstimmungen erfolgen im Rahmen der Planungen der Baumaßnahme. In die Begründung wurde zum Entwurf ein entsprechender Hinweis aufgenommen. Dem Vorhabenträger wurde die Stellungnahme zur Kenntnis übermittelt.
26 Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 01.07.2020 Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien. Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU, Südwestpark 15, 90449 Nürnberg Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland Zeichenerklärung Vodafone Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen die Erschließungsplanung. Das Gebiet ist bereits erschlossen.
Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH, 09.03.2020 Eine Ausbauentcheidung trifft Vodafone nach internen Wirtschaftlichkeitskriterien.	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen die Erschließungsplanung. Das Gebiet ist bereits erschlossen.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

	Dazu erfolgt eine Bewertung entsprechend Ihrer Anfrage zu einem Neubaugebiet. Bei Interesse setzen Sie sich bitte mit dem Team Neubaugebiete in Verbindung: Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH, Neubaugebiete KMU Südwestpark 15, 90449 Nürnberg, Neubaugebiete.de@vodafone.com Bitte legen Sie einen Erschließungsplan des Gebietes Ihrer Kostenanfrage bei. Weiterführende Dokumente: Kabelschutzanweisung Vodafone Kabelschutzanweisung Vodafone Kabel Deutschland Zeichenerklärung Vodafone Zeichenerklärung Vodafone Kabel Deutschland	
27	TenneT, 24.06.2020 Die Überprüfung der uns zugesandten Unterlagen hat ergeben, dass in dem Bereich keine Versorgungsanlagen der TenneT TSO GmbH vorhanden sind. Gegen das Vorhaben bestehen von unserer Seite keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
28	AZV Südholstein, 03.07.2020 Gegen die o.g. Bauleitplanung bestehen seitens des AZV Südholstein keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
29	Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH, 10.03.2020 Im Rahmen des TÖB-Verfahrens bitten wir Sie vorsorglich, bei der Umsetzung der baulichen Maßnahmen die für den Bereich der Abfallentsorgung maßgeblichen Vorschriften (UVV, RAST EAE 85-95) zu beachten und insbesondere die Zufahrten, Kurven und Wendebereiche frei von baulichen Einrichtungen (Schaltschränke, Lampen etc.) und Bepflanzungen (Bäume, Sträucher) zu halten. Wir wünschen Ihnen viel Erfolg bei der weiteren Umsetzung.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Fahrbahnen der öffentlichen Straßen bleiben unverändert bestehen. Die Planung der Abfallsammlung und -bereitstellung betrifft die Konkretisierung des Vorhabens und die spätere Nutzung.
30	Gewässer- und Landschaftsverband Pinneberg, 22.06.2020 Von Seiten des Wasser- und Bodenverbandes Wedeler Außendeich bestehen gegen den vorgelegten B-Plan keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
31	NABU Schleswig-Holstein, 14.07.2020 Der NABU Schleswig-Holstein und NABU Hamburg bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen und nimmt nach Rücksprache mit dem NABU Wedel wie folgt Stellung dazu: „Gegen das Vorhaben auf dem ca. 0,13ha großen Plangebiet am südlichen Ende der	Kenntnisnahme.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

Bahnhofstraße das Grundstück der ehemaligen zweigeschossigen Filiale der Stadtsparkasse Wedel, die seit 2017 leersteht, im Rahmen der Innenentwicklung mit einem bis zu 8-geschossigen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit neuen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und einer Tiefgarage einer neuen Nutzung zuzuführen, bestehen keine Bedenken seitens des NABU Schleswig-Holstein. Da dort Mauersegler jagen und in der Nähe wohl nisten, sollte man an der obersten Etage Nistkästen für Mauersegler als Kolonie, entweder an der Außenwand anbringen oder am besten direkt in der Fassade während des Neubaus schon einmauern oder einlassen. Hier besteht zwar kein artenschutzrechtliches Erfordernis, dennoch bittet der NABU diese Anregung als freiwillige Maßnahme aufzugreifen und im Rahmen der Vorhabenplanung zu integrieren. Auch die Festsetzung der Begrünung auf insgesamt mindestens 60% der Dachflächen im BPlan, sofern sie nicht für technische Anlagen und Aufbauten oder Dachterrassen beansprucht werden, wird vom NABU Schleswig-Holstein begrüßt. Durch die Nutzung von regenerativer Solarthermie und/oder Photovoltaik kann der CO₂-Ausstoß reduziert werden. Auch weitere Maßnahmen, wie die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz, sowie Schaffung von Elektroladestationen, Car-Sharing-Plätzen und geeigneten Fahrradabstellmöglichkeiten können kleine Einzelbausteine für den örtlichen Klimaschutz darstellen. Da eine Rodung von Gehölzen im Umfeld der ehemaligen Sparkassenfiliale durchgeführt werden muss, sollte dies außerhalb der Brutzeit der Gehölzfreibrüter gem. § 39 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres geschehen. Sollte der Abriss/Fällung innerhalb der Fledermaussommerquartierzeit (01.03. bis 30.11.) erfolgen, müsste vor Beginn der Arbeiten eine Kontrolle auf Fledermaus- und Vogelbesatz mit negativem Befund erfolgen, um Tötungen oder Verletzungen zu verhindern. Hier stimmt der NABU der artenschutzrechtlichen Stellungnahme von Dipl.-Biol. Björn Leupolt zu. Die Fassadenpegel-Berechnungsergebnisse (Geräuscheinwirkungen durch die relevanten Straßenverkehrswege und die geplante Tiefgarage) zeigen, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 von 60 dB(A) für den Tagzeitraum und 50 dB(A) für den Nachtzeitraum unter den getroffenen Annahmen an allen straßenzugewandten Gebäudefassaden über alle Geschosse überschritten werden. Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird hingegen weder im Tagzeitraum noch im Nachtzeitraum erreicht oder überschritten.	Kenntnisnahme. Die Anregung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen und bei der Vorhabenrealisierung berücksichtigt. Mit dem Vorhabenträger wurde abgestimmt, dass Nistkästen für Mauersegler in die Fassade integriert werden und eine entsprechende Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Kenntnisnahme. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Umsetzung des Vorhabens. In der Begründung wird ein Hinweis auf die allgemein geltende Schutzfrist gemäß § 39 BNatSchG ergänzt. Sie liegt innerhalb der gutachterlich festgestellten Schonfrist aufgrund potenzieller Fledermausvorkommen im Sommer, so dass aus ihr keine geänderten Anforderungen an die Rodungsfristen resultieren. Kenntnisnahme. Die genannten artenschutzrechtlichen Hinweise aus der zum Vorhaben erstellten artenschutzrechtlichen Potenzialeinschätzung, sind zum Entwurf in die Begründung aufgenommen worden. Kenntnisnahme. Kenntnisnahme.
--	---

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

	Zur Verringerung der Verkehrsgeräusche am Planvorhaben schließen wir uns der Empfehlung der LÄRMKONTOR GmbH an und schlagen die Einführung einer Tempo 30-Zone entlang der Bahnhofstraße, ggf. auch der Tinsdaler Straße vor. Dadurch wäre eine Absenkung des Beurteilungspegels um rd. 3 dB für den Tag- als auch den Nachtzeitraum möglich. Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.“	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Über eine Geschwindigkeitsreduzierung ist in einem vom Bebauungsplan unabhängigen Verfahren zu entscheiden, eine Regelungsmöglichkeit im Bebauungsplan besteht nicht. Der Entwurf wird nicht mehr geändert, weitere Beteiligungen werden daher nicht durchgeführt.
32	NABU Schleswig-Holstein, 12.03.2020 Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen und nimmt nach Rücksprache mit Jörn Mohrdieck vom NABU Wedel wie folgt Stellung dazu: Gegen das Vorhaben auf dem ca. 0,13ha großen Plangebiet am südlichen Ende der Bahnhofstraße das Grundstück der ehemaligen zweigeschossigen Filiale der Stadtsparkasse Wedel, die seit 2017 leer steht, im Rahmen der Innenentwicklung mit einem achtgeschossigen Neubau eines Wohn- und Geschäftshauses mit neuen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und einer Tiefgarage einer neuen Nutzung zuzuführen, bestehen keine Bedenken seitens des NABU Schleswig-Holstein. Die übrigen Flächen sind fast vollständig versiegelt, daher ist die Planung einer privaten Grünfläche mit Kinderspielfläche nordöstlich des Gebäudes für die Bewohner zu befürworten. Es sollten einheimische und standortgerechte Laubbäume gepflanzt werden und die Grünfläche einheimische Büsche, wie z.B. Schlehe, Weißdorn und Pfaffenhütchen beinhalten. Da dort Mauersegler jagen und in der Nähe wohl nisten, sollte man an der obersten Etage Nistkästen für Mauersegler als Kolonie, entweder an der Außenwand anbringen oder am besten direkt in der Fassade während des Neubaus schon einmauern oder einlassen. Auch die Festsetzung der Begrünung der Dachflächen im B-Plan, sofern sie nicht für technische Anlagen und Aufbauten oder Dachterrassen beansprucht werden, wird vom NABU Schleswig-Holstein begrüßt. Durch die Nutzung von regenerativer Solarthermie und/oder Photovoltaik kann der CO₂-Ausstoß reduziert werden. Auch weitere Maßnahmen, wie die Möglichkeit des Anschlusses an das Fernwärmenetz, sowie Schaffung von Elektroladestationen, Car-Sharing-Plätzen und geeigneten Fahrradabstellmöglichkeiten können kleine Einzelbausteine für den örtlichen Klimaschutz darstellen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Hinweise zu der geplanten Grünfläche mit Kinderspielfläche werden zur Kenntnis genommen. Die Auswahl der Bepflanzung erfolgt im Rahmen der Planung für die Freiflächengestaltung. Dabei wird zu entscheiden sein, inwieweit sich einheimische Pflanzen integrieren lassen, die den Standortbedingungen der innerstädtischen Lage und der Unterbauung im Untergrund sowie den funktionalen und gestalterischen Anforderungen gerecht werden. Erhöhte Anforderungen an eine naturnahe Bepflanzung bestehen für den innerstädtischen Planungsraum nicht. Die Anregung wird im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen und bei der Vorhabenrealisierung berücksichtigt. Mit dem Vorhabenträger wurde abgestimmt, dass Nistkästen für Mauersegler in die Fassade integriert werden und eine entsprechende Regelung in den Durchführungsvertrag aufgenommen. Kenntnisnahme.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

	Da eine Rodung von Gehölzen im Umfeld der ehemaligen Sparkassenfiliale durchgeführt werden muss, sollte dies außerhalb der Brutzeit der Gehölzfreibrüter gem. § 39 BNatSchG zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar des Folgejahres geschehen. Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die Umsetzung des Vorhabens. Für die geplante Rodung und den geplanten Gebäudeabriss wurde zum Entwurf eine artenschutzrechtliche Potenzialeinschätzung erstellt. Die sich daraus ergebenden artenschutzrechtlichen Hinweise, die sich neben Brutvögeln auch auf Fledermäuse beziehen, wurden zum Entwurf des Bebauungsplanes in die Begründung aufgenommen. In der endgültigen Planfassung wird zudem ein Hinweis auf die allgemein geltende Schutzfrist gemäß § 39 BNatSchG ergänzt. Der Bitte wurde entsprochen. Der NABU hatte die Möglichkeit im Rahmen der Behördenbeteiligung nach § 4 (2) oder der öffentlichen Auslegung nach § 3(2) BauGB erneut eine Stellungnahme abzugeben.
33	BUND Schleswig Holstein, 14.07.2020 Der BUND bedankt sich für die Übersendung der Unterlagen und nimmt wie folgt Stellung: 6 Verkehr Zur Verringerung der klimarelevanten Schadstoffe und einer Reduzierung der Lärmbelastung im Stadtbereich empfehlen wir eine Mindestanzahl an Fahrradabstellanlagen festzusetzen: • Je Wohneinheit ist mindestens ein barrierefrei erreichbar, überdachter Fahrradabstellplatz vorzusehen. Sie sollen über einen Stromanschluss verfügen, um die Aufladung von Akku betriebenen Elektrofahrrädern zu ermöglichen. • Bei der Planung von Fahrradstellplätzen ist zu beachten, dass sich Lastenräder und Anhänger zunehmender Beliebtheit erfreuen – die Stellplätze und Verkehrsberuhigungen (Kurvenradien) sollten entsprechend gestaltet sein. Für den Geschäftsbereich sollten ebenso Anzahl und Lage der Fahrradabstellanlagen genau definiert werden. 7 Grünordnung und Artenschutz In der Stellungnahme des Nabu SH vom 12.03.2020 wurde empfohlen, Pfaffenhütchen zu pflanzen. Davon raten wir jedoch dringend ab. Das Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz und Reaktorsicherheit hat am 17. April 2000 die offizielle Liste giftiger Pflanzen im Bundesanzeiger (v. 06.05.2000, Jahrgang 52, Nr. 86, S. 8517) neu veröffentlicht. Diese Liste enthält ausschließlich Pflanzen, die auch bei Aufnahme geringer Mengen an Pflanzenmaterial mittelschwere bis schwere Vergiftungen verursachen können. Es wird davor gewarnt, diese Pflanzen an Plätzen anzupflanzen oder aufwachsen zu lassen, die Kindern als Aufenthalts- und Spielort	Die Anregung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens sind für das geplanten Wohn- und Geschäftshaus ausreichend Fahrradabstellanlagen nachzuweisen, eine Festsetzung im Bebauungsplan ist nicht erforderlich. Die konkrete Anzahl und Ausgestaltung der Fahrradabstellanlagen betrifft die Vorhabenplanung. Gemäß deren aktuellen Stand sind deutlich mehr als ein barrierefreier, überdachter Fahrradstellplatz je Wohneinheit vorgesehen und Ladestationen für E-Bikes berücksichtigt. Darüber hinaus sind gemäß der zum Vorhaben erstellten Freiraumplanung Fahrradabstellanlagen im öffentlichen Raum angrenzend an die Bahnhofstraße und dem Tinsdaler Weg vorgesehen. Die Hinweise zur Bepflanzung werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Freiraumplanung des Vorhabens und sind im Zuge der weiteren Vorhabenkonkretisierung durch die Fachplanung zu beurteilen und mit der Stadtverwaltung abzustimmen. Die Stellungnahme wurden dem Vorhabenträger zur Kenntnis übermittelt.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

dienen. Zu den Pflanzen auf dieser Liste gehört auch das Pfaffenhütchen (euonymus europaeus). Giftig sind Samen, Blätter und Rinde! Auch in der DIN 18034 "Spielplätze und Freiräume zum Spielen - Anforderungen und Hinweise für die Planung und den Betrieb" werden Giftpflanzen aufgelistet, die nicht im Bereich von Spielplätzen oder ähnlichen Anlagen (z.B. Kindergärten, Schulen) gepflanzt werden dürfen: Goldregen, Pfaffenhütchen, Seidelbast und Stechpalme. Wir empfehlen zudem als heimische Baumart den Feldahorn mit in die Pflanzliste aufzunehmen, er bleibt kleinkronig, ist relativ unempfindlich und wächst auf fast allen Böden. 12 Bodenordnung Analog zu unserer Stellungnahme zum B-Plan 20g der Stadt Wedel empfehlen wir auch hier aufgrund der Planung einer Tiefgarage das Vorkommen von Salzkissen zu thematisieren. Hier der Auszug unserer Anmerkungen: • Wedel liegt am Rand des Glückstadt-Grabens, es ist sehr wahrscheinlich, dass das Plangebiet noch über dem Salzkissen liegt und dass die vorhandenen Bodenstrukturen Auswirkungen auf den Bau von Tiefgaragen haben können. Tiefgaragen werden tiefer gegründet als Keller und liegt womöglich ein hoher Grundwasserstand vor, muss mit einer erheblichen Entwässerung des Baugrundes gerechnet werden. Das kann wiederum zu negativen Auswirkungen im Boden, bzw. durch den Salzstock führen, die kaum vorhersehbar sind. Aus diesem Grund bedarf es einer genauen Analyse der Boden- und Grundwasserverhältnisse und der Einstufung in die Kategorien der Erdfallgefährdung im Gips- und Karbonatkarst mit entsprechenden Handlungsanweisungen. Das Infoblatt vom Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie des Landes Niedersachsens informiert über Anforderungen für Wohngebäude und Keller, die besonderen Erfordernisse für den Bau von Tiefgaragen werden nicht erwähnt, können aber als Richtlinie für den Bau der Tiefgaragen herangezogen werden. Schutzgut Wasser In einem wasserwirtschaftlichen Konzept sollte u.a. auch die Ableitung des Oberflächenwassers und des Eingriffs in den Boden durch den Bau der Tiefgaragen beschrieben werden. So ist für den Bau der Tiefgarage damit zu rechnen, dass sperrende Bodenschichten durchbrochen werden. Dies kann zur Entspannung von Grundwasserleitern (Gebäudeschäden) und Eintrag von Schadstoffen ins Grundwasser führen. Zudem ist es nicht ausgeschlossen, dass es aufgrund der Lage über dem Salzkissen zu Reaktionen von Grundwasser und Salzkissen kommen kann (s. Boden) und somit im ungünstigsten Fall zu einem Erdfall führen würde.	Die Anregung wurde geprüft. Die geäußerten Bedenken werden nicht geteilt. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde als Grundlage für die Tragwerksplanung eine Baugrunduntersuchung erstellt. Demnach bestehen gemäß Aussage des beauftragten Fachbüros bis zu einer Tiefe von 3 Metern Sandauffüllungen und bis ca. 9 bis 12 Meter Sand, darunter Geschiebelehm. Wasser wurde in einer Tiefe von ca. 4,5 Meter und damit ca. 0,80 Meter unter Aushubhöhe angetroffen. Wasserabsenkungen werden aufgrund der über dem mittleren Grundwasser liegenden Gründungsebene während der Bauphase nicht oder allenfalls in sehr geringem Umfang erforderlich. Auch während des dauerhaften Bestandes erfolgt kein Wasserentzug, da die Tiefgarage mittels einer wasserdruckhaltenden Wanne trocken gehalten wird. Ein Erfordernis für ein wasserwirtschaftliches Konzept im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens besteht nicht. Eine geordnete Oberflächenentwässerung ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen. Die entsprechenden Vorabstimmungen mit der Stadtentwässerung sind erfolgt. Die bezüglich des Grundwassers geäußerten Bedenken werden nicht geteilt und kein Bedarf für weitere diesbezügliche Untersuchungen gesehen. Hierzu wird auf die oben stehenden Ausführungen zur Baugrunduntersuchung verwiesen. Das Fachplanungsbüro hat bestätigt, dass angesichts der angetroffenen Boden- und
--	---

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

	Wir bitten um Zusendung des Abwägungsvorschlages.	Grundwasserverhältnisse keine sperrenden Bodenschichten durchbohrt werden und es somit nicht zu einer Vermischung des oberen und unteren Grundwasserleiters kommen kann.
34	ADFC Wedel, 13.03.2020 wir bedauern sehr, dass die Großzügigkeit des Platzes „Doppeleiche“ durch die flächendeckende Bebauung stark eingeschränkt werden soll. Aus Sicht des Radverkehrs ist insbesondere die Route Elbhochufer - Goethestraße - Doppeleiche - Bahnhofstraße - Bahnhof von dieser Änderung nachteilig betroffen: Die derzeitige Radführung würde ersatzlos gestrichen. Wir fordern daher vorab eine Führung des Radverkehrs im Kreuzungsbereich großflächig konkret zu berücksichtigen. Die derzeitige Route quert, von der Goethestraße kommend, den Tinsdaler Weg bzw die Straße „Bei der Doppeleiche“ und führt über den abgesenkten Kantstein des derzeitigen kleinen Parkplatzes weiter über einen Radweg (am Briefkasten vorbei) in die Bahnhofstraße. Da die Bahnhofstraße derzeit eine Einbahnstraße ist, bietet es sich an bereits frühzeitig vor der Ampel auf den gehwegbegleitenden Radweg zu fahren. Durch die derzeitige diagonale Querung des heutigen Platzes wird ein direktes Einfahren in den unfallträchtigen Kreuzungsbereich an der Ampel vermieden. Weder mit den Kfz noch mit den Fußgängern an der Ampel gibt es kritische Berührungspunkte. Das Einfädeln in die Bahnhofstraße erfolgt derzeit ebenfalls problemlos, da der Platz ausreichend Übersicht gibt. Die vorgesehene B-Plan Änderung verzichtet völlig auf diesen großzügigen Platz und bebaut diesen. Es bleibt lediglich ein notwendiger Gehweg von 6 m Breite, der den einen oder anderen Baum erhalten könnte. Eine Querung oder anderweitige Führung des Radverkehrs von der Goethestraße in die Bahnhofstraße ist nicht vorgesehen. Dies bemängeln wir ausdrücklich und fordern eine Führung des Radverkehrs im Rahmen der B-Plan-Änderung vorab zu planen. <i>"Die festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen sind für die Unterbringung der bestehenden Straßen und anschließende Flächen für Geh- und ggf. Radwege ausreichend dimensioniert."</i> Die Radwege sind neu zu dimensionieren, weil hier derzeit im B-Plan keine Radwege vorgesehen sind und der bisherige diagonale Radweg wegfallen würde. <i>"Gleichzeitig ist ein höherer Bedarf für Fahrradabstellmöglichkeiten wahrscheinlich, deren Unterbringung eine Aufgabe der weiteren Gebäude- und Freiflächenplanung ist."</i>	Die Auffassung wird zur Kenntnis genommen. Die geplante Bebauung wird als Chance gesehen, den Bereich, der wenig frequentiert wird und in seiner Gestaltung nicht mehr zeitgemäß und attraktiv ist, gestalterisch und funktional aufzuwerten. Die städtebaulich prägnante Bebauung wird für diesen zentralen Standort am südlichen Ende der Bahnhofstraße als richtig angesehen. Die Anregung zur Radverkehrsplanung wird insofern berücksichtigt, dass zu der Vorhabenplanung eine Freiraumplanung erarbeitet wurde, welche die direkt an das Baugrundstück angrenzenden Verkehrsflächen einbezieht und die Belange des Radverkehrs berücksichtigt. Gemäß der Freiflächenplanung soll die Radverkehr zukünftig im Tinsdaler Weg im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt werden und von Osten ein Einfahren in den Radweg Bahnhofstraße über eine Aufleitung an der Kreuzung ermöglicht werden. Die abschließende Regelung wird im Rahmen der Vorhaben- und Freiraumplanung abgestimmt. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Es ist richtig, dass die Planung der Fahrradabstellanlagen im Zuge der weiteren Vorhabenkonkretisierung erfolgt.

Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Beteiligung nach § 4 (2) BauGB (durchgeführt in Juni/Juli 2020) und frühzeitigen Beteiligung nach § 4 (1) BauGB (durchgeführt in Februar/März 2020)

Aus unserer Sicht ist eine Interpretation der Bauordnung dahingehend möglich, dass auch eine Festschreibung im B-Plan für die Festlegung der Größe einer Rad-Abstellanlage möglich ist - und nicht allein Aufgabe der weiteren Planung ist. Wir würden uns wünschen die Route Elbhochufer - Bahnhof weiter auszubauen statt zu behindern.	Festsetzungen zur Lage und Größe von Fahrradabstellanlagen werden für den vorliegenden Bebauungsplan als nicht sinnvoll erachtet, da es sich nicht um große zentrale Abstellanlagen handelt und eine sinnvolle Anordnung im Rahmen der weiteren Vorhabenkonkretisierung besser beurteilt werden kann und ohne eine Fixierung im Bebauungsplan auch für zukünftige Anpassungsbedarfe Spielraum gelassen wird. Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die gesonderte Radverkehrsplanung bzw. es wird, soweit das Plangebiet des B-Planes Nr. 2a, 1. Änderung betroffen ist, auf die oben stehende Abwägung verwiesen.
---	--

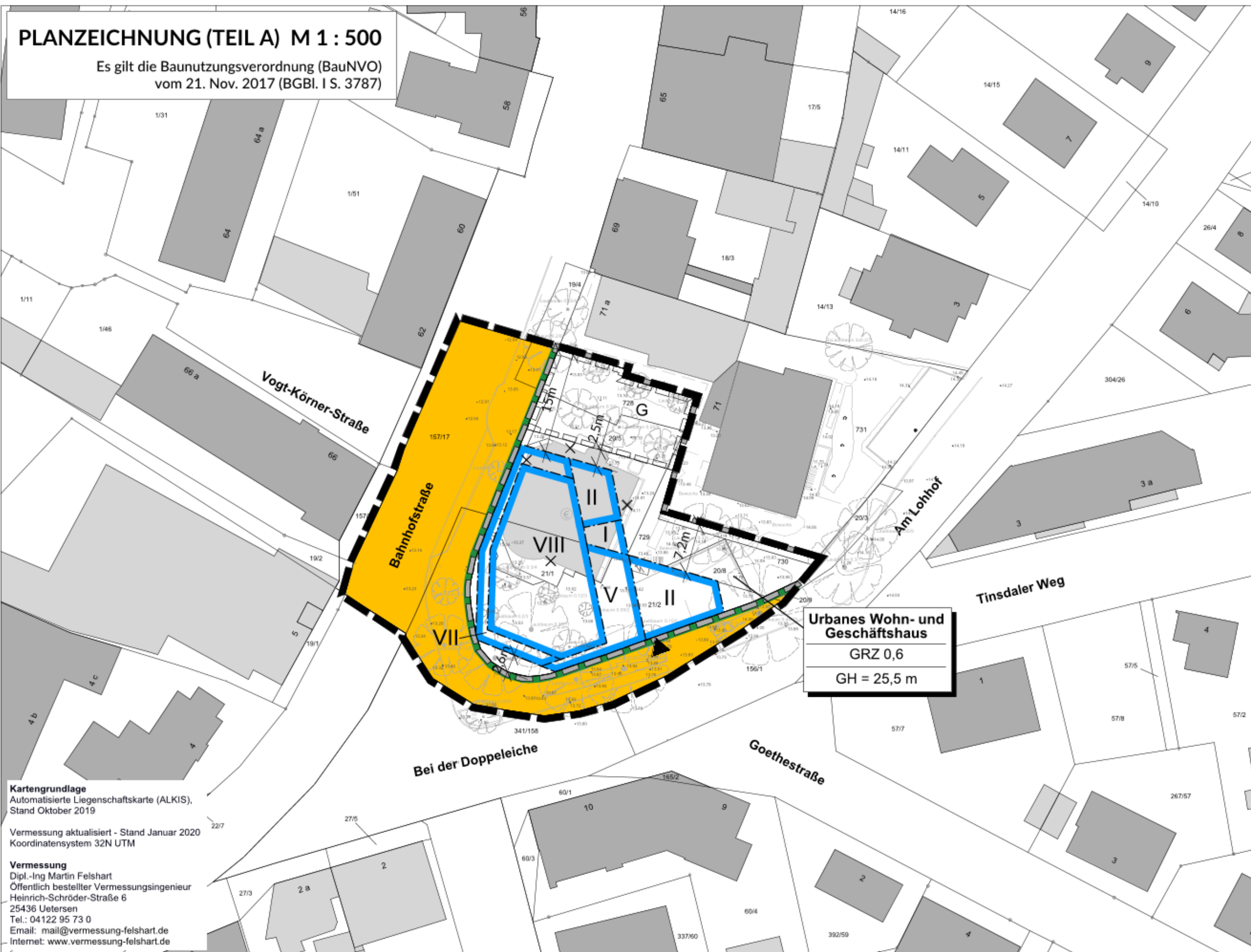
Stadt Wedel – Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd

Abwägung der Stellungnahmen der Öffentlichkeit im Rahmen der Beteiligung nach § 3 (2) BauGB

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1	Anwohner Bahnhofstraße (über Architektin), Wedel, 20.07.2020 Eine neue Bebauung soll sich immer in das Straßenbild einfügen – das ist hier nicht der Fall. Alle Umgebungsbauten sind deutlich weniger hoch, wie soll sich das neue Gebäude dort einfügen? Das geplante Gebäude fügt sich weder in die Umgebung ein, noch ergänzt es die städtebauliche Situation dort. Zu dem 1958 gebauten vorhandenen 8-geschossigen Gebäude gehört ein „großzügiger Platz“ als Ausgleich laut dem B-Plan von 1958. Nicht nur, dass dieser Platz nicht wirklich je existiert hätte, er wird nun auch noch komplett überbaut mit einem mindestens genau so hohem Gebäude. Ist ein Ausgleich hierfür geplant? Was sagt der Beirat für Stadtgestaltung zu dem Bauvorhaben und zu der geplanten B-Plan-Änderung? Dazu habe ich bisher keine Informationen finden können. Mobilfunkabstand – laut Stellungnahme nicht eingehalten Entwässerung – laut Stellungnahme nicht direkt möglich Einhaltung prüfen, sonst später im schlimmsten Fall hohe Kosten/ Regress der Geschädigten	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine hohe Verdichtung und Betonung durch ein vergleichsweise hohes Gebäude wird für den Standort im Süden der Bahnhofstraße und angrenzend an den Schnittpunkt mehrerer Straßen als städtebaulich passend angesehen. Im Rahmen des durchgeführten Wettbewerbes wurde unter Beachtung auch von städtebaulichen Kriterien der Entwurf ausgewählt, der für diesen Standort nach Urteil des Preisgerichtes am besten geeignet ist. Das geplante Gebäude bildet dabei auch einen Kontrapunkt zu dem ähnlich hohen Nachbargebäude und hält mit der Anordnung der höheren Gebäudeteile im Südwesten und einer Abstufung nach Nordosten einen größtmöglichen Abstand zu diesem und zu der weiteren nördlichen Nachbarbebauung. Mit der geplanten Fassade aus rotem Klinker wird Bezug auf in der Umgebung vorhandene Gebäuden aufgenommen. Die städtebaulichen Anforderungen und Zielsetzungen haben sich seit der Planung des vorhandenen achtgeschossigen Nachbargebäudes geändert. Eine wichtige aktuelle städtebauliche Zielsetzung ist die Innenentwicklung, der mit dem aktuell geplanten Neubauvorhabens entsprochen wird. Für den Erhalt des bisherigen zum verkehrsreichen Tinsdaler Weg ausgerichteten Platz besteht kein Bedarf. Ein Erfordernis diesen z.B. durch Schaffung neuer Plätze im näheren Umfeld „auszugleichen“ besteht nicht. Der Platz nördlich des bisherigen Sparkassengebäudes wird erhalten und im Rahmen der Vorhabenrealisierung neu gestaltet und damit als innerstädtischer Aufenthaltsraum aufgewertet. Weitere städtisch geprägte Aufenthaltsbereiche bestehen in ausreichender Weise entlang der Bahnhofstraße. Die Stadt Wedel hat keinen Beirat für Stadtgestaltung. Die Entscheidung über die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung und den dazugehörigen Durchführungsvertrag wird durch den Rat der Wedel getroffen. Eine intensive Auseinandersetzung mit dem Ziel eine für den Standort städtebaulich optimierte Bebauung zu erhalten, ist zusätzlich mit dem vorgeschalteten Wettbewerbsverfahren erfolgt. Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Die von den Behörden und Trägern öffentlicher Belange werden gesondert abgewogen. Sie sind auch dem Vorhabenträger bekannt und soweit erforderlich im Rahmen der Vorhabenplanung zu beachten.

SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2A "DOPPELEICHE", 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG, TEILBEREICH SÜD

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom ____ folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 2a "Doppeleiche", 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) und dem Vorhabenplan (Teil C), erlassen.



TEXT (TEIL B) / FESTSETZUNGEN UND BESTIMMUNGEN

- 1.0 Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 12 Abs. 3 und Abs. 3a BauGB)
- 1.1 Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein „urbanes Wohn- und Geschäftshaus“ bestimmt. Zulässig ist ein Wohn- und Geschäftshaus.
- Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Praxisnutzungen, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. In dem maximal II-geschossigen Gebäudeteil im Osten sind außerdem Wohnnutzungen zulässig.
 - In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen zulässig. Im 1. und 2. Obergeschoss sind außerdem Büro- und Praxisnutzungen zulässig.
- 1.2 Innerhalb des Vorhabengebietes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)
- 2.0 Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
- 2.1 Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.
- 2.2 Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes und der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) die Höhe des Geländes mit einer Höhe von 13,30 NHN in Meter über Normalhöhennull (NHN). (§ 18 BauNVO)
- 2.3 Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten einschließlich Aufzüge und Überdachungen von Treppenhäusern um bis zu 2,0 m überschritten werden.

- 3.0 Flächen für Stellplätze und Garagen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
- 3.1 Im Vorhabengebiet sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage zulässig. Die Tiefgarage darf innerhalb des Baugrundstückes über die Baugrenzen hinaus hergestellt werden.

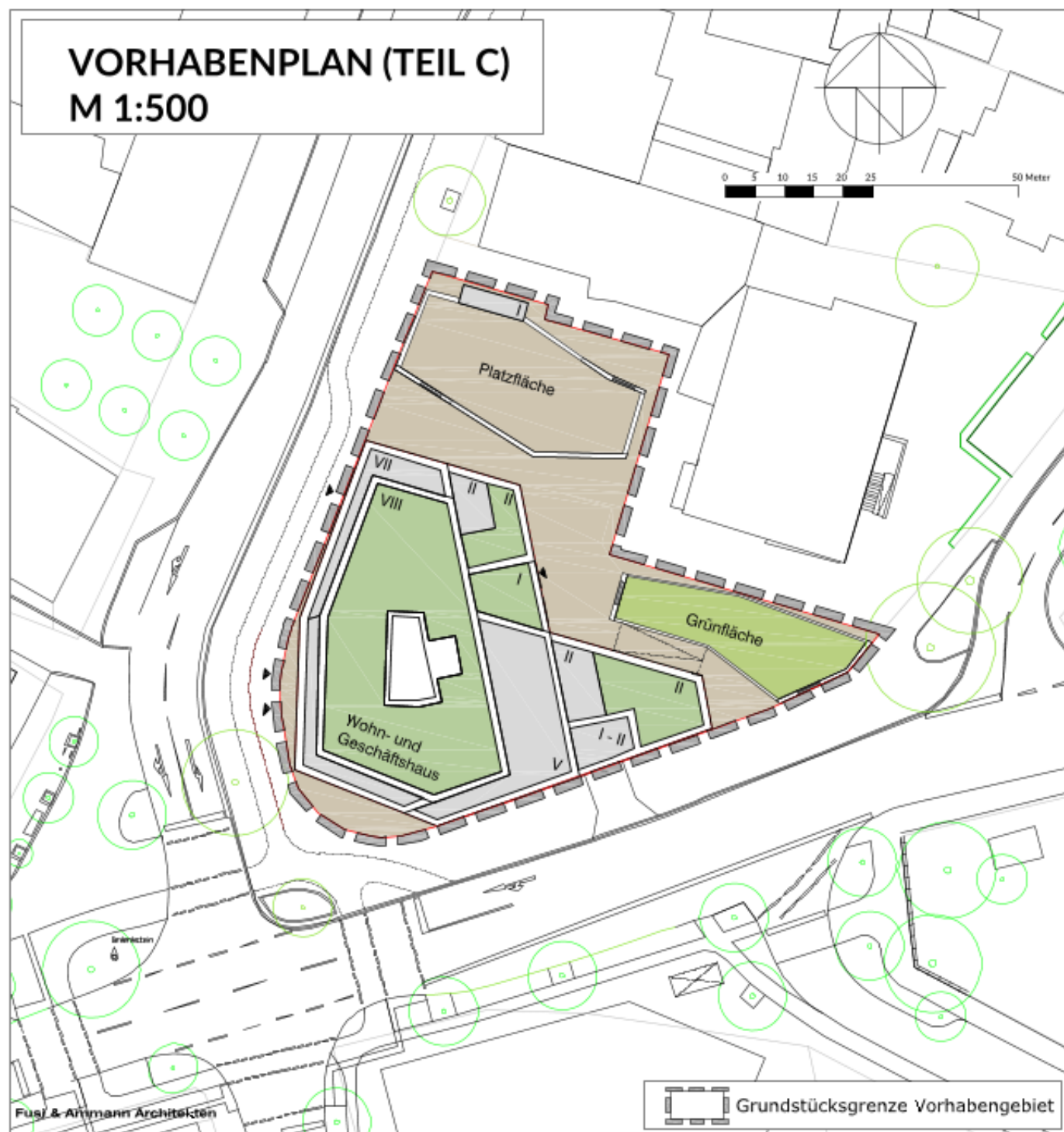
- 4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
- 4.1 Die Dachflächen sind auf insgesamt mindestens 60% zu begrünen. Das durchwurzelbare Substrat muss eine Höhe von mindestens 8 cm haben. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik ist zulässig.

- 5.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche** (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

Hinweis
Die nachfolgend genannte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1 und Teil 2 vom Januar 2018 kann bei der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

- 5.1 Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Geltungsbereich lärmabgewandten Fassadenabschnitten des Gebäudes zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an die lärmabgewandten Fassadenabschnitte nicht möglich ist, sind vorrangig die Fenster der Schlafräume diesen Gebäudefassaden zuzuordnen. Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 5.2 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109: 2018-01, Teil 1 und DIN 4109: 2018-01, Teil 2 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zu bestimmen. Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.
- 5.3 Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass in der Mitte des Außenwohnbereiches in einer relativen Höhe von 1,2 m ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

VORHABENPLAN (TEIL C) M 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 23.01.2020. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) am 12.06.2020.
2. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 12.02.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Planungsausschuss hat am 09.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.06.2020 bis 24.07.2020 während der Öffnungszeiten und nach Absprache nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.06.2020 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und dem Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am 12.06.2020 unter www.wedel.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 19.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wedel, den Siegel Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen sowie Gebäude mit Stand vom in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Uetersen, den
Dipl.-Ing. Martin Felshart
(Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur)

8. Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Rat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

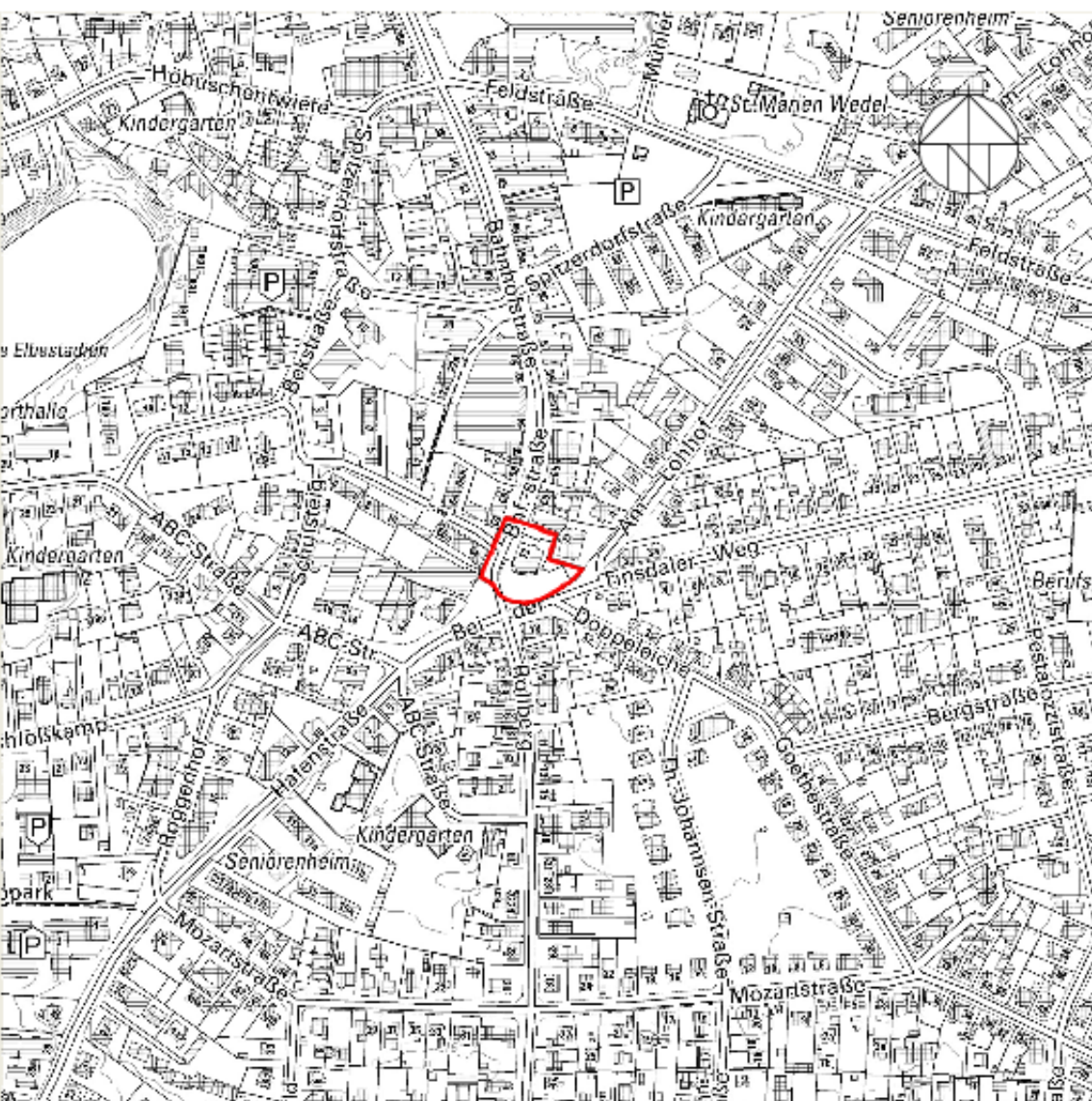
Wedel, den Siegel Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhabenplan (Teil C) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wedel, den Siegel Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt wurde zusätzlich am unter der Internetadresse www.wedel.de ins Internet eingestellt. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Wedel, den Siegel Bürgermeister



Übersichtsplan M 1:5.000

SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN

BEBAUUNGSPLAN NR. 2A "DOPPELEICHE" 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG, TEILBEREICH SÜD



Endgültige Planfassung
10.11.2020 (Planungsausschuss)

040 - 44 14 19
Graumannweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
entwickeln und gestalten

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN / BESTIMMUNGEN

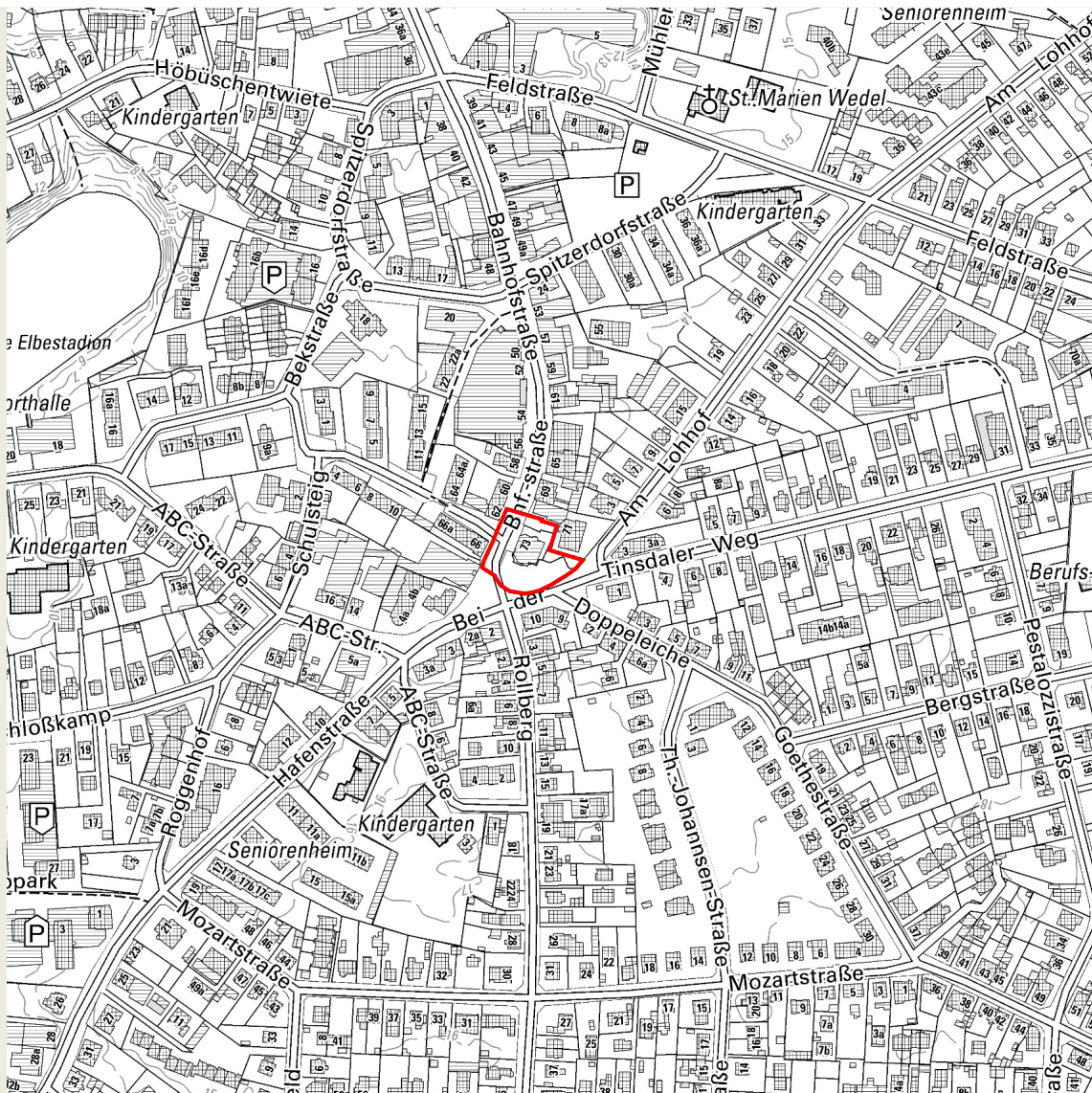
ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung	§ 12 Abs. 3 BauGB
Urbanes Wohn- und Geschäftshaus	§ 12 Abs. 3 BauGB
Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß
z.B. VIII	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß
Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
Baugrenzen	§ 23 BauNVO
Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
Straßenbegrenzungslinie	
Einfahrt Tiefgarage	
Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
Umgrenzung von Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit	
Sonstige Planzeichen	
Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
Grenze des Vorhabengebietes	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- Gebäude, vorhanden
- Gebäude, entfallend
- Vorhandene Flurstücksgrenzen
- z.B. 21/6
- Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben



Übersichtsplan M 1:5.000

SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 2A "DOPPELEICHE" 1. VORHABENBEZOGENE ÄNDERUNG, TEILBEREICH SÜD



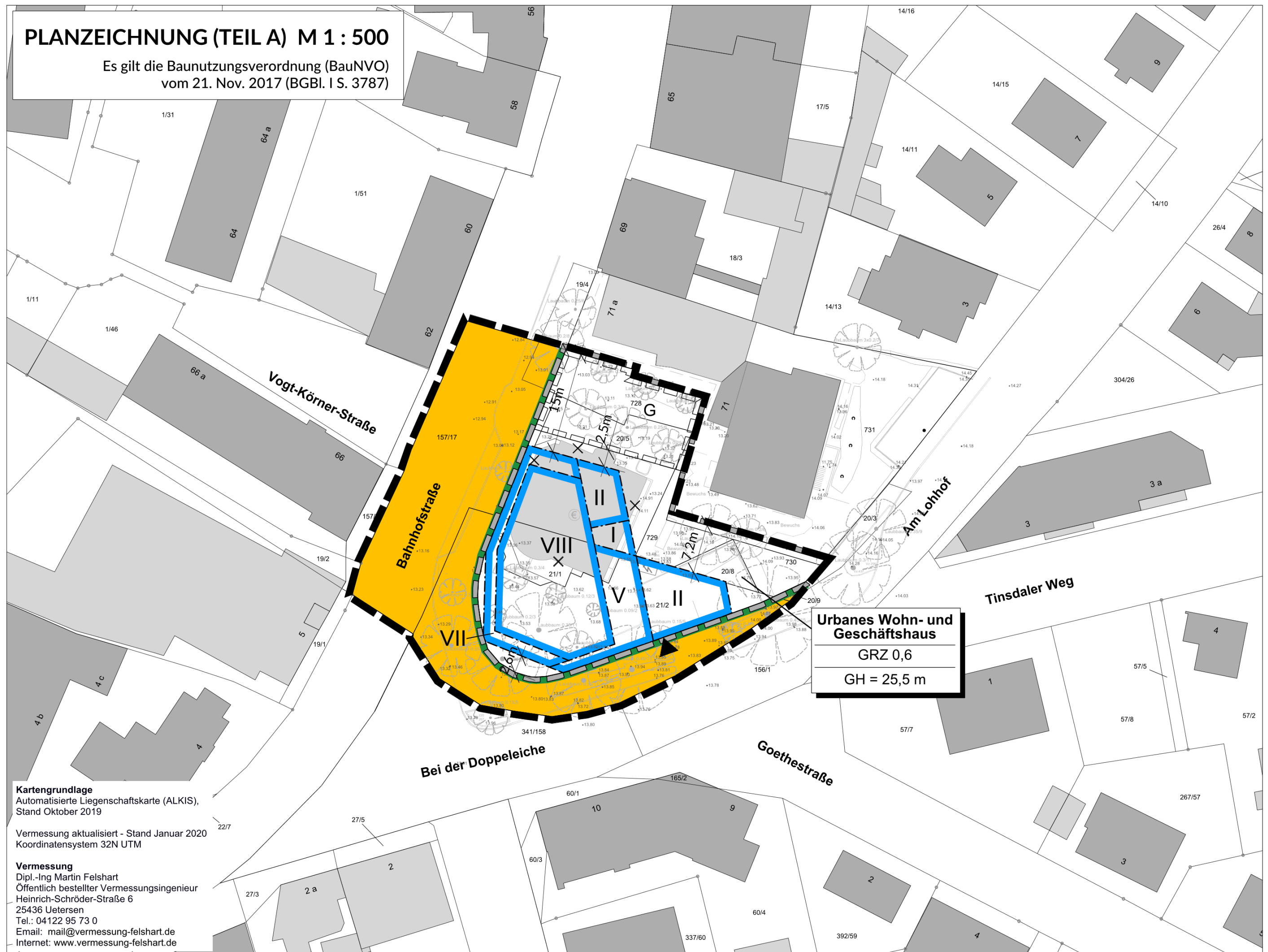
Endgültige Planfassung
10.11.2020 (Planungsausschuss)

040 - 44 14 19
Graumannsweg 69
22087 Hamburg
www.archi-stadt.de

**ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG**
entwickeln und gestalten

PLANZEICHNUNG (TEIL A) M 1 : 500

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 21. Nov. 2017 (BGBl. I S. 3787)



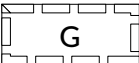
Kartengrundlage
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS),
Stand Oktober 2019

Vermessung aktualisiert - Stand Januar 2020
Koordinatensystem 32N UTM

Vermessung
Dipl.-Ing Martin Felshart
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Heinrich-Schröder-Straße 6
25436 Uetersen
Tel.: 04122 95 73 0
Email: mail@vermessung-felshart.de
Internet: www.vermessung-felshart.de

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN / BESTIMMUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	§ 12 Abs. 3 BauGB
	Urbanes Wohn- und Geschäftshaus	§ 12 Abs. 3 BauGB
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ	Grundflächenzahl als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
z.B. VIII	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
GH	Gebäudehöhe als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Verkehrsflächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenverkehrsfläche	§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB
	Straßenbegrenzungslinie	
	Einfahrt Tiefgarage	
	Mit Geh- Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
	Umgrenzung von Flächen mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit	
	Sonstige Planzeichen	
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB
	Grenze des Vorhabengebietes	

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

	Gebäude, vorhanden
	Gebäude, entfallend
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. 21/6	Flurstücksbezeichnung

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT (TEIL B) / FESTSETZUNGEN UND BESTIMMUNGEN

1.0	Art der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB / § 12 Abs. 3 und Abs. 3a BauGB)
1.1	Gemäß § 12 Abs. 3 BauGB wird als Art der baulichen Nutzung ein „urbanes Wohn- und Geschäftshaus“ bestimmt. Zulässig ist ein Wohn- und Geschäftshaus. • Im Erdgeschoss sind Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Praxisnutzungen, sonstige Gewerbebetriebe und Anlagen für Verwaltungen sowie für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig, die die Wohnnutzung nicht wesentlich stören. In dem maximal II-geschossigen Gebäudeteil im Osten sind außerdem Wohnnutzungen zulässig. • In den Obergeschossen sind Wohnnutzungen zulässig. Im 1. und 2. Obergeschoss sind außerdem Büro- und Praxisnutzungen zulässig.	
1.2	Innerhalb des Vorhabengebietes sind im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. (§ 12 Abs. 3a BauGB i.V.m. § 9 Abs. 2 BauGB)	
2.0	Maß der baulichen Nutzung	(§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
2.1	Die in der Planzeichnung festgesetzte Grundflächenzahl darf durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO bezeichneten Anlagen (Garagen, Stellplätze mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen, bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche) bis zu einer Grundflächenzahl von 1,0 überschritten werden.	
2.2	Der obere Bezugspunkt für die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut des Gebäudes und der untere Bezugspunkt (+ 0,00 m) die Höhe des Geländes mit einer Höhe von 13,30 NHN in Meter über Normalhöhennull (NHN). (§ 18 BauNVO)	
2.3	Die in der Planzeichnung festgesetzte maximale Gebäudehöhe darf für technische Aufbauten einschließlich Aufzüge und Überdachungen von Treppenhäusern um bis zu 2,0 m überschritten werden.	
3.0	Flächen für Stellplätze und Garagen	(§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)
3.1	Im Vorhabengebiet sind Stellplätze nur in einer Tiefgarage zulässig. Die Tiefgarage darf innerhalb des Baugrundstückes über die Baugrenzen hinaus hergestellt werden.	

4.0 Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

- 4.1 Die Dachflächen sind auf insgesamt mindestens 60% zu begrünen. Das durchwurzeltbare Substrat muss eine Höhe von mindestens 8 cm haben. Eine Kombination von Dachbegrünung und Anlagen für Solarthermie und Photovoltaik ist zulässig.

5.0 Maßnahmen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche (§ 9 Abs.1 Nr. 24 BauGB)

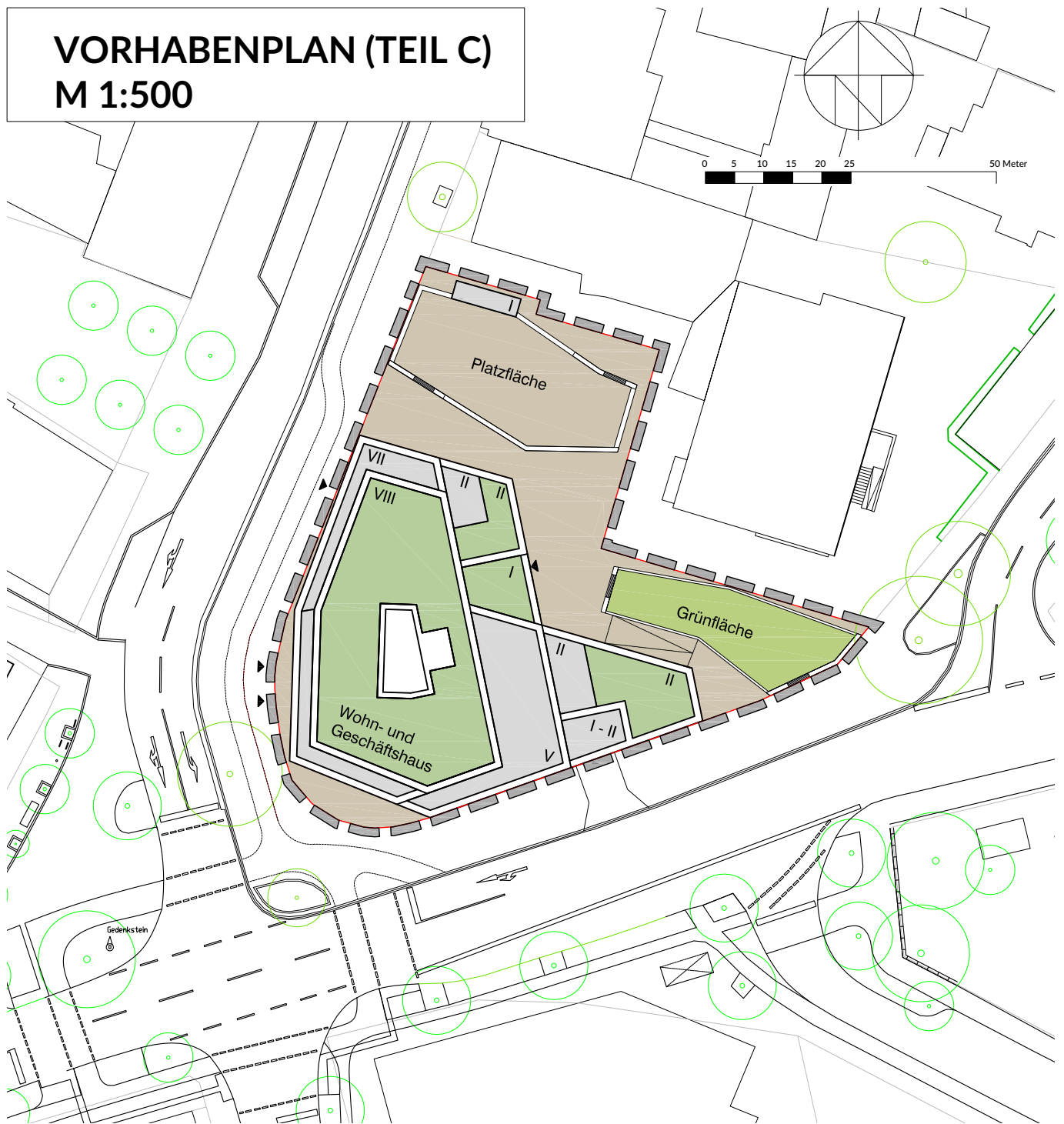
Hinweis

Die nachfolgend genannte DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau", Teil 1 und Teil 2 vom Januar 2018 kann bei der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

- 5.1 Durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Geltungsbereich lärmabgewandten Fassadenabschnitten des Gebäudes zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an die lärmabgewandten Fassadenabschnitte nicht möglich ist, sind vorrangig die Fenster der Schlafräume diesen Gebäudefassaden zuzuordnen.
Wohn- / Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.
- 5.2 Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109: 2018-01, Teil 1 und DIN 4109: 2018-01, Teil 2 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können und für Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, zu bestimmen.
Zur Sicherstellung der Nachtruhe sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann.
Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.
- 5.3 Für einen Außenwohnbereich einer Wohnung ist durch bauliche Schallschutzmaßnahmen sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegelminderung erzielt wird, die es ermöglicht, dass in der Mitte des Außenwohnbereiches in einer relativen Höhe von 1,2 m ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

VORHABENPLAN (TEIL C)

M 1:500



VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 23.01.2020
Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch
Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Regionalteil des Hamburger
Abendblattes (Pinneberger Zeitung) am 12.06.2020.
2. Nach § 13a Abs. 2 Nr. 1 i.V.m. § 13 Abs. 2 Nr. 1 BauGB wurde von einer
frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit abgesehen.
3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung
berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben
vom 12.02.2020 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.
4. Der Planungsausschuss hat am 09.06.2020 den Entwurf des Bebauungsplanes
mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.
5. Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und
dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.06.2020 bis
24.07.2020 während der Öffnungszeiten und nach Absprache
nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegen. Die öffentliche Auslegung wurde mit
dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen
Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können,
am 12.06.2020 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und dem Regionalteil
des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) ortsüblich bekanntgemacht.
Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die
nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden am 12.06.2020 unter
www.wedel.de ins Internet eingestellt.
6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung
berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben
vom 19.06.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wedel, den Siegel

.....
Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen
Flurstücksgrenzen sowie Gebäude mit Stand vom in den
Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Uetersen, den

.....
Dipl.-Ing. Martin Felshart
(Öffentlich bestellter
Vermessungsingenieur)

8. Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am _____. geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.
9. Der Rat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am _____. als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wedel, den Siegel

.....
Bürgermeister

10. Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Text (Teil B) sowie dem Vorhabenplan (Teil C) wird hiermit ausgefertigt und ist bekannt zu machen.

Wedel, den Siegel

.....
Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tageblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt wurde zusätzlich am unter der Internetadresse www.wedel.de ins Internet eingestellt.

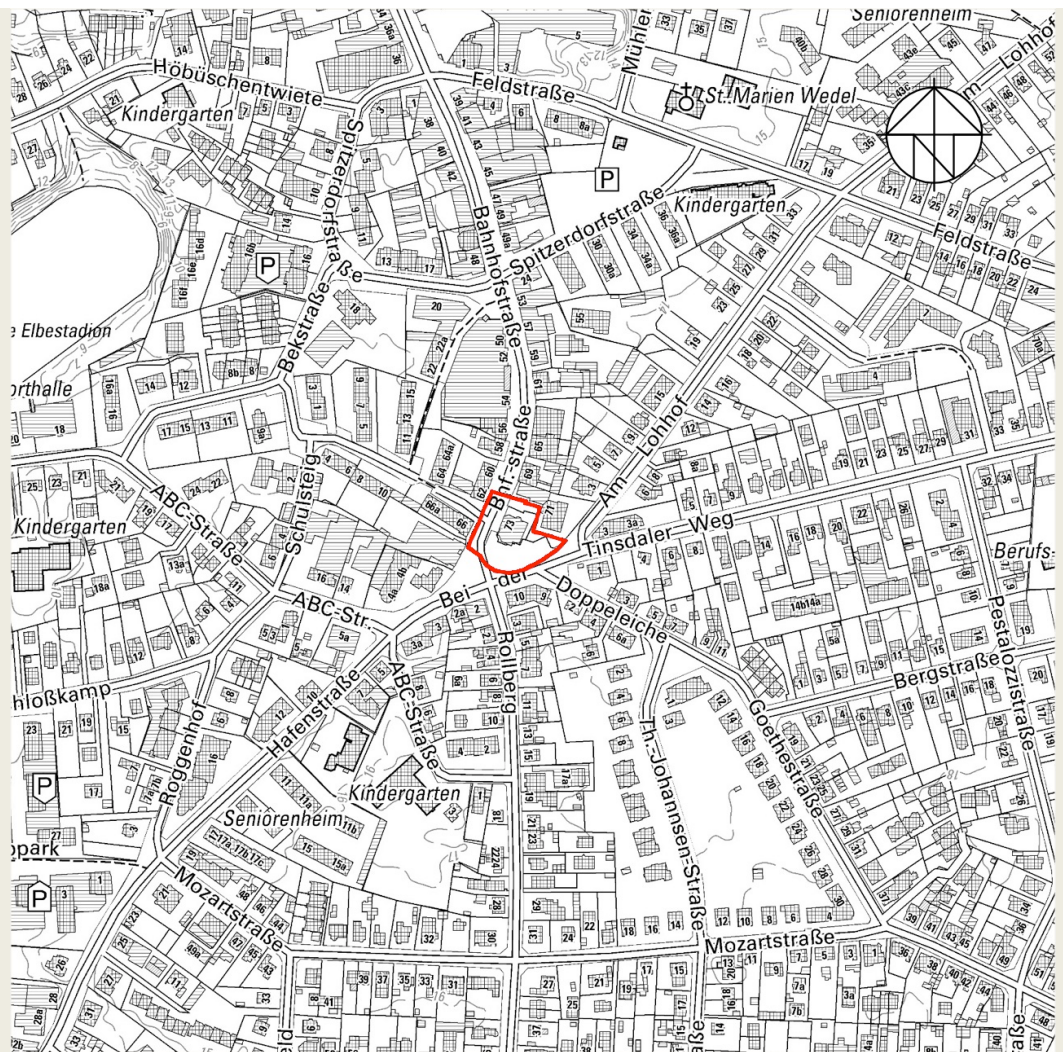
In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Entschädigungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen.

Die Satzung ist mithin am in Kraft getreten.

Wedel, den Siegel

.....
Bürgermeister

Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“ 1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd der Stadt Wedel



Endgültige Planfassung
10.11.2020 (Planungsausschuss)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren	2
1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	4
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	4
2 Anlass und Ziele	5
3 Vorhaben	6
4 Übergeordnete Planungen	10
5 Städtebauliche Festsetzungen und Bestimmungen.....	11
5.1 Art der baulichen Nutzung.....	11
5.2 Maß der baulichen Nutzung	11
5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen	13
5.4 Gestaltung.....	13
6 Verkehr.....	14
7 Grünordnung und Artenschutz	15
8 Klimaschutz / Klimaanpassung	17
9 Emissionen und Immissionen	18
10 Ver- und Entsorgung / Brandschutz	20
11 Denkmalschutz / Altlasten / Kampfmittel / Bundeswasserstraße / Richtfunk ..	22
12 Bodenordnung	23
13 Flächenangaben.....	24
14 Kosten	24

Anlagen

- Verschattungsstudie, Fusi & Ammann Architekten 09.04.2020
- Potenzialeinschätzung (Gebäudebrüter, Fledermäuse) und Baumkontrolle auf artenschutzrechtlich relevante Arten sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme für den geplanten Abriss des Sparkassengebäudes bei der Doppeleiche in Wedel, Dipl.-Biol. Björn Leupolt 12.03.2020
- Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH 03.04.2020

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 23.01.2020, beschlossen das vom Vorhabenträger beantragte Bebauungsplanverfahren für den Bebauungsplan Nr. 2a, 1. vorhabenbezogene Änderung aufzustellen. Vorhabenträger ist die S-Immobilien-gesellschaft Wedel mbH & Co. KG, eine Tochter der Stadtsparkasse Wedel.

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO),
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient der Katasterplan bereitgestellt und um Einmessungen ergänzt durch den öffentlich bestellten Vermessungsingenieur Felshart, Pinneberg. Die Planzeichnung des Bebauungsplans wird im Maßstab 1:500 erstellt.

Für den Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung gilt derzeit der Durchführungsplan Nr. 2/a Doppeleiche, festgestellt durch den Magistrat der Stadt Wedel am 25.11.1958 und genehmigt durch die Genehmigungsbehörde am 25.01.1959. In dem durch die vorhabenbezogene 1. Änderung des Durchführungsplans Nr. 2/a Doppeleiche überlagerten Bereich gelten mit Inkrafttreten der Bebauungsplanänderung, deren Festsetzungen.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Die Bebauungsplanänderung hat die Umsetzung eines konkreten Vorhabens durch einen Vorhabenträger zum Ziel und wird deswegen als vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erstellt.

Da das Plangebiet im vorliegenden Fall bereits erschlossen ist, erfolgen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf Grundlage eines **Vorhabenplans**, der als Teil C Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Als drittes Element wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wedel vor dem Satzungsbeschluss ein **Durchführungsvertrag** abgeschlossen. In ihm können über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Regelungen getroffen werden. So verpflichtet sich der Vorhabenträger u.a. zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer vereinbarten Frist, zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten oder sonstigen Regelungen, mit denen das Vorhaben über den Bebauungsplan hinaus weiter konkretisiert wird. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind auch noch nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes möglich, sofern sich die darin getroffenen Vereinbarungen weiterhin innerhalb des durch den Bebauungsplan bestimmten Rahmens bewegen. Damit nur Vorhaben zulässig sind, die auch den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen, ist eine entsprechende Festsetzung in den Text Teil B der Bebauungsplanänderung

enthalten.

Mit dem Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Stadt größere Einfluss- und Gestaltungsmöglichkeiten auf das konkrete Vorhaben sowie zur Durchführung bestimmter begleitender Maßnahmen als bei einem Angebots-Bebauungsplan. Für den Fall, dass das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist realisiert wird, sieht der § 12 BauGB die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor, ohne dass hierfür vom Vorhabenträger Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können. Der Vorhabenplan sowie der Durchführungsvertrag sind wesentliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

In die vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung werden gemäß § 12 Abs. 4 BauGB Flächen außerhalb des Bereiches des Vorhabenplans einbezogen. Hierbei handelt es sich um an das Vorhabengebiet angrenzende öffentliche Verkehrsflächen, über die die Erschließung des Vorhabengrundstückes erfolgt.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²) aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt im überplanten und bebauten Innenbereich und soll durch die Überplanung einer neuen Nutzung zugeführt und baulich verdichtet werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Mit der Änderung des Bebauungsplanes wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen¹ nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB und der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10a Abs. 1 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

¹ Mit schwerem Unfall ist im Sinne der EU-Richtlinie 2012/12/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie), Artikel 3 Nr. 13 ein Ereignis gemeint, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese EU-Richtlinie fallenden Betrieb (sogenannte Störfallbetriebe) ergibt, das zu einer ernsten Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Die Bearbeitung des Bebauungsplans, der Vorhabenplanung sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgt durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Vorhabenplanung und Schattenstudie: Fusi & Ammann Architekten, Hamburg/Albstadt
- Freiraumplanung zum Vorhaben: arbos Freiraumplanung, Hamburg
- Artenschutzbeitrag: Dipl.-Biol. Björn, Leupolt, Heidmühlen
- Schalltechnische Untersuchung: Lärmkontor GmbH, Hamburg

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich umfasst das Vorhabengebiet sowie die darüber hinaus einbezogenen Flächen. Er wird in der Planzeichnung (Teil A) durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,24 ha. Das Vorhabengebiet ist durch eine gesonderte Signatur gekennzeichnet und hat eine Fläche von etwa 0,13 ha.

Das Vorhabengebiet umfasst das Grundstück der ehemaligen Filiale der Stadtsparkasse Wedel am südlichen Ende der Bahnhofstraße sowie angrenzende, bisher städtische Flächen im Süden und in geringem Umfang im Westen. Des Weiteren werden Teilflächen einbezogen, die ursprünglich Teil des nördlich angrenzenden Grundstücks Bahnhofstraße 71 und 71a waren. Die bisher außerhalb des bisherigen Sparkassengrundstücks befindlichen Flächen wurden durch die Stadtsparkasse Wedel erworben bzw. vertraglich gesichert und sind Teil des neu zu bildenden Baugrundstücks.

Das Vorhabengebiet ist an drei Seiten von Straßenflächen umgeben, die hier zusammen den Großbereich eines städtischen Verkehrsknotens bilden. Westlich verläuft von Norden kommend die Bahnhofstraße, die die Haupteinkaufsstraße der Innenstadt darstellt. Sie mündet im Süden in die Straße Bei der Doppeleiche, die die eigentliche Kreuzung beinhaltet und Richtung Westen die Hafenstraße, Richtung Süden die Straße Rollberg und Richtung Osten den Tinsdaler Weg miteinander verbindet. In den Tinsdaler Weg münden wiederum, ebenfalls auf Höhe des Plangebietes, die Goethestraße und die Straße Am Lohhof.

Bebaut ist das Grundstück mit der ehemaligen zweigeschossigen Sparkassenfiliale, die seit 2017 leer steht. Die übrigen Flächen sind fast vollständig versiegelt. Nördlich ist eine kleine Platzfläche mit Bäumen ausgebildet, über die ein benachbartes achtgeschossiges Wohnhaus und das nördliche Wohn- und Geschäftshaus fußläufig erschlossen werden. Der nördliche und der östliche Rand des Platzes liegen bereits außerhalb des Geltungsbereiches. Südlich des Gebäudes ist eine weitere zu der Kreuzung ausgerichtete Platzfläche mit Bäumen und Nebenanlagen wie z.B. eine Telefonzelle, Trafostation, Litfaßsäule und anderes mehr vorhanden. Im Osten sind ein kleiner Parkplatz und nördlich angrenzende begrünte Bereiche in den Geltungsbereich einbezogen.

In den Geltungsbereich sind über das Vorhabengebiet hinaus der angrenzende Abschnitt der Bahnhofstraße und der südliche Teil der Platzfläche und Straßennebenflächen des Tinsdaler Weges einbezogen worden. Damit werden die Flächen erfasst, über die das Grundstück erschlossen wird. Gleichzeitig wird so der bestehende Durchführungsplan Nr. 2/a Doppeleiche in seinem Südteil komplett durch die vorliegende Bebauungsplan-

änderung überplant.

Die Umgebung des Plangebiets ist von einer heterogenen Bebauungsstruktur mit unterschiedlichen Typologien geprägt:

- Die Bebauung entlang der Bahnhofstraße, deren Endpunkt das Plangebiet bildet, ist baulich insgesamt stark verdichtet. Bis zum ca. 800 m entfernten S-Bahnhof Wedel am nördlichen Ende der Einkaufsstraße reihen sich überwiegend drei- bis fünfgeschossige Wohn- und Geschäftshäuser auf. Direkt nördlich des Geltungsbereichs befindet sich dabei ein zweigeschossiges Gebäude.
- Im weiteren Umfeld, westlich der Bahnhofstraße, lockert sich die Bebauungsstruktur ein wenig auf, und es mischen sich Geschosswohnungsbau mit vereinzelt Ein- und Mehrfamilienhäusern sowie Gemeinbedarfsflächen, darunter Sportplätze und Schulen.
- Nordöstlich an den Geltungsbereich angrenzend, prägt ein achtgeschossiges Wohnhaus das Stadtbild. Es bildet hier einen prägnanten baulichen Endpunkt der Straße Am Lohhof, die ansonsten überwiegend durch eine Wohnbebauung mit Einfamilienhäusern und einigen Mehrfamilienhäusern gekennzeichnet ist; eine Typologie die sich Richtung Osten fortsetzt.
- Die Bebauung direkt südlich der Kreuzung Bei der Doppeleiche weist ebenfalls verdichtete Baustrukturen auf. Sie setzen sich mit etwas aufgelockerten Strukturen entlang der Hafenstraße fort, während sie Richtung Süden wiederum in Gebiete mit überwiegend Einfamilien- und kleineren Mehrfamilienhäusern übergehen.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplanes ist ein von der Stadtparkasse Wedel geplantes Wohn- und Geschäftshaus am Süden der Bahnhofstraße. Mit der Bebauung möchte die Stadtparkasse ihr Grundstück der seit 2017 leerstehenden Sparkassenfiliale einer neuen Nutzung zuführen. In das Vorhabengebiet werden angrenzende bisher städtische und z.T. private Flächen einbezogen, um eine Grundstücksgröße zu erreichen, die eine Gebäudegröße ermöglicht, die der Wirtschaftlichkeit des Vorhabens und der stadträumlichen Lage gerecht wird.

Die Stadt hat ihre grundsätzliche Zustimmung zu dem Projekt und dem Verkauf der benötigten städtischen Flächen Ende 2018 gegeben. Im Jahr 2019 wurde im Einvernehmen zwischen Stadt und Vorhabenträger ein eingeladener kooperativer hochbaulicher Realisierungswettbewerb durchgeführt, um für die städtebaulich bedeutsame Lage eine hohe Architekturqualität zu erhalten.

Als erster Preis des Wettbewerbsverfahrens wurde der Wettbewerbsentwurf des Büros Fusi & Ammann Architekten nominiert. Der Wettbewerbsentwurf mit Fortentwicklungen dient als Grundlage für die Bebauungsplanänderung und die weitere Vorhabenkonkretisierung.

Das Neubauprojekt ist eine Chance, den Bereich gestalterisch und funktional aufzuwerten. Die Lage am südlichen Anfang der Bahnhofstraße und die Scharnierfunktion zwischen Bahnhofstraße, dem ca. 600 m entfernten Hafen im Süden und den benachbarten

Straßen ist städtebaulich prägnant. Dieser Bereich der Bahnhofstraße ist jedoch aufgrund der Nutzungen und des Leerstandes wenig frequentiert und mit seinen vergleichsweise großzügigen Platzflächen und dem freistehenden zweigeschossigen und leerstehenden Gebäude nicht mehr zeitgemäß und attraktiv.

In der Aufgabenbeschreibung für den Wettbewerb heißt es einleitend dementsprechend: *„Die besondere Aufgabe besteht darin, an dieser innenstädtischen Lage zwischen unterschiedlichen städtebaulichen Prägungen und Kontexten ein überzeugendes städtebauliches und architektonisches Konzept vorzulegen, das einen sinnfälligen Beitrag zur städtebaulichen (Neu)Ordnung der Situation leistet. Ziel ist es daher, das Wohnen in der Stadt an diesem Ort zu stärken, die Qualität des öffentlichen Raums durch attraktive Erdgeschossnutzungen und eine schöne Gliederung von Straßenraum und Plätzen zu entfalten und städtebaulich/stadtgestalterisch ein angemessenes Maß an baulicher Verdichtung zu finden.“*

Durch das Vorhaben entstehen mit den neuen gewerblichen Nutzungen im Erdgeschoss und Wohnnutzungen in den Obergeschossen Potenziale für eine Belebung der Innenstadt zu allen Tageszeiten. Mit neuem Wohnraum soll zudem ein Beitrag zur Wohnraumversorgung in zentraler Lage geleistet werden. Vorgesehen ist dabei ein Anteil an gefördertem Wohnraum und eine Mischung unterschiedlicher Wohnungsgrößen, um Angebote für unterschiedliche Bevölkerungsgruppen zu schaffen.

Das geplante Vorhaben ist auf der Grundlage des bisher geltenden Durchführungsplanes Nr. 2/a, der hier im Wesentlichen Verkehrsflächen vorsieht und Teilflächen als Freiflächen der nördlich benachbarten Bebauung darstellt, nicht genehmigungsfähig. Mit der vorliegenden 1. vorhabenbezogenen Änderung des Bebauungsplans, sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Realisierung des geplanten Vorhabens geschaffen werden.

Die nachbarschaftlichen Belange sind dabei insbesondere hinsichtlich gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse in ausreichendem Maße zu berücksichtigen. Zur näheren Beurteilung dieses Aspektes wurde zu dem Vorhaben eine Verschattungsstudie erstellt. Eine Lärmuntersuchung dient vor allem der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse im Plangebiet selbst. (vgl. beides in der Anlage)

3 Vorhaben

Die Neuplanung sieht die Errichtung eines **Wohn- und Geschäftshauses** mit Tiefgarage vor (vgl. Vorhabenplan Teil C des Bebauungsplanes sowie Abb. 1 und 2). Für das Vorhaben werden das Bestandsgrundstück der ehemaligen Sparkassenfiliale und angrenzende bisher städtische und private Teilflächen durch Grundstückserwerb durch die Stadtsparkasse zusammengelegt. Das vorhandene Gebäude sowie die angrenzenden Platzflächen werden vollständig abgetragen.

Das Neubauvorhaben besteht aus einem bis zu acht-geschossigen Gebäude, das im Südwesten des neu zu bildenden Grundstückes angeordnet wird und sich Richtung Osten über einen fünf- und einen ein- bis zweigeschossigen Gebäudeteil abstaffelt (vgl. Abb. 1 und 2). Das oberste, achte Geschoss springt dabei auch an der West- und der Nordseite gegenüber dem darunter liegenden Geschoss zurück und reduziert damit die städtebauliche Höhenwirkung. Die Tiefgarage erstreckt sich über das Gebäude hinaus und umfasst

nahezu das gesamte neue Grundstück. Die Tiefgaragenzufahrt ist zum Tinsdaler Weg ausgerichtet.

Mit dem Gebäudeschwerpunkt im Südwesten wird ein städtebaulicher Abschluss der Bahnhofstraße manifestiert und Abstand zu dem nördlich benachbarten Wohn- und Geschäftshaus sowie dem nordöstlich vorhandenen achtgeschossigen Wohnhaus gehalten. Mit der durchgehenden Bebauung des Eckbereiches Bahnhofstraße, Bei der Doppeleiche und Tinsdaler Weg wird eine Raumkante gebildet und der Straßenraum klar gefasst.

Die detailliertere Ausgestaltung des Vorhabens ist Bestandteil des Durchführungsvertrages. Gemäß Vorhabenplanung sollen in dem Gebäude 28 Wohnungen mit unterschiedlicher Größe und Zimmerzahl und einer Mischung aus Eigentums- und Mietwohnungen entstehen, so dass Angebote für Singlehaushalte bis zur Familie mit mehreren Kindern entstehen. Alle Wohnungen sollen in den Gebäudekörper integrierte Loggien oder zum Teil Dachterrassen erhalten. Rund 30 % sollen im geförderten Wohnungsbau errichtet werden. Die Wohnungen sind ab dem 1. Obergeschoss vorgesehen. In dem nach Osten ausgerichteten Gebäudeteil, wird voraussichtlich eine Wohn- und Gewerbeeinheit entstehen, die Flächen im Erdgeschoss und 1. Obergeschoss umfasst. Der Hauseingang für die Wohnungen ist auf der Ostseite mit Zugang zu einem zentral im Gebäude liegenden Treppenhaus geplant. Hier sind auch Abstellmöglichkeiten für Kinderwagen, Gehhilfen/Rollstühle und Fahrräder vorgesehen. Weitere Fahrradabstellanlagen und Räume für eine zentrale Abfallsammlung werden voraussichtlich in die Tiefgarage integriert.

Die übrigen zu den öffentlichen Straßen und dem nördlichen Platz ausgerichteten Bereiche des Erdgeschosses sollen gewerblichen Nutzungen vorbehalten sein. Ihre Erschließung erfolgt direkt von den angrenzenden Außenflächen. Die Erschließung des zentralen Treppenhauses und die gewerblichen Flächen im Erdgeschoss sowie mindestens zwei Wohnungen im Gebäude werden entsprechend § 52 Landesbauordnung Schleswig-Holstein barrierefrei hergestellt.

Für die Fassaden ist ein einheitliches Grundraster mit leicht zurückspringenden Fassadenbereichen vorgesehen, in die die Fenster und Loggien integriert werden, durch die die Fassade weiter aufgelockert wird. Die Fassaden sollen aus Vollklinker in rotem Farbton hergestellt werden (vgl. Abbildungen 1 bis 2). Die Dächer erhalten eine Dachbegrünung bzw. werden in Teilbereichen als Dachterrassen genutzt.



Abbildung 1: Visualisierung, Ansicht von Südwesten (Doppeleiche).
Fusi & Ammann Architekten. Stand Januar 2020



Abbildung 2: Visualisierung, Ansicht von Nordwesten (Bahnhofstraße).
Fusi & Ammann Architekten. Stand Januar 2020

Neben der Vorhabenplanung ist eine **Freiflächenplanung** erstellt worden, die neben dem Vorhabengebiet selbst auch die angrenzenden öffentlichen Flächen und Randbereiche des Nachbargrundstückes einbezieht (vgl. Abb. Abbildung 3). Die Freiflächenplanung ist ebenfalls Bestandteil des Durchführungsvertrages. Bauliche Maßnahmen auf dem Nachbargrundstück sind nicht Bestandteil des Bebauungsplanverfahrens und unabhängig von diesem durch private Vereinbarungen zu regeln.

Die Freiflächenplanung sieht innerhalb des Vorhabengebietes nördlich des Gebäudes einen Platz vor, der sich wie im Bestand zur Bahnhofstraße öffnet und öffentlich zugänglich

sein soll. Die Platzfläche geht in die Flächen östlich des Gebäudes über und bindet hier an den Hauseingang zum zentralen Treppenhaus an. Während der nördliche Platz eine befestigte Oberfläche mit integrierten Bäumen erhalten soll, wird nordöstlich des Gebäudes eine private Grünfläche mit Kinderspielfläche für die Bewohner integriert.

Rampen zum Ausgleich des Geländeneiveauunterschieds zwischen Bahnhofstraße und Tinsdaler Weg sind ebenfalls im Osten des Grundstücks sowie als zweite Rampe auf dem Nachbargrundstück vorgesehen. Die unter den Grundstücksfreiflächen liegende Tiefgarage soll auf dem nördlichen Platz einen zusätzlichen Treppenzugang für die Nutzer erhalten.

Im Süden und Westen des Gebäudes bilden die schmalen Randzonen des Privatgrundstückes eine Einheit mit den öffentlichen Gehwegflächen. Die Gliederung der außerhalb des Vorhabengebietes liegenden öffentlichen Verkehrsflächen sehen die Unterbringung von Gehwegen, straßenbegleitenden öffentlichen Parkplätzen mit randlichen Straßenbäumen und einem Radweg in der Bahnhofstraße vor.



Abbildung 3: Freiflächenplanung, arbos Freiraumplanung, Stand 22. September 2020
(pink farbene Linie: Vorhabengebiet, rote Linie: Bearbeitungsgebiet)

Mit dem zur vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung abgeschlossenen Durchführungsvertrag verpflichtet sich der Vorhabenträger zur Umsetzung des geplanten Vorhabens. Neben Regelungen zu Umsetzungsfristen, Kostenübernahmen, zur Vertragssicherung und ähnlichem sind in den **Durchführungsvertrag** Vereinbarungen aufgenommen worden, mit denen das Vorhaben über den Bebauungsplan hinaus weiter konkretisiert wird. Regelungen sind dabei insbesondere zu folgenden Bereichen enthalten:

- Konkretisierung der Hochbauplanung insbesondere in Bezug auf die Kubatur des Gebäudes und die Fassadenansichten
- Freiflächengestaltung für die privaten Grundstücksflächen und öffentlichen Flächenflächen zwischen Grundstücksgrenze und dem bestehenden Straßenbordstein
- Regelungen bzgl. Ersatzpflanzungen von Bäumen
- Verpflichtung zu einer Mindestanzahl und einem Mindestflächenanteil zweckgebundener Wohnungen mit Belegungsbindungen analog des 2. Förderweges der sozialen Wohnraumförderung sowie Vereinbarungen von Benennungsrechten zugunsten der Stadt Wedel.
- Eintragung eines grundbuchrechtlich gesicherten Gehrechtes für die Stadt bzw. die Allgemeinheit für einen Großteil der Freiflächen des Vorhabengebietes.

Der abschließende Durchführungsvertrag wurde vor dem Satzungsbeschluss des Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Stadt abgeschlossen.

4 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

Die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) sowie dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 (LEP 2010). In beiden Plänen wird Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb einer gemäß Regionalplan dargestellten Siedlungsachse und innerhalb des baulich zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel formuliert der Regionalplan die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete.

Gemäß LEP 2010 sind zentrale Orte, zu den Wedel als Mittelzentrum zählt, Schwerpunkte für den Wohnungsbau. Zudem besteht das grundsätzliche Ziel, dass die Innenentwicklung Vorrang vor der Außenentwicklung hat.²

Der Landesentwicklungsplan wird derzeit fortgeschrieben und liegt als Entwurf 2018 vor. In Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung sind als sonstige Erfordernisse der Raumordnung (§ 3 Abs. 1 Nr. 4 ROG) im Zuge der Abwägung im Bebauungsplanverfahren zu berücksichtigen (§ 4 Abs. 1 Satz 1 ROG). Die raumordnerische Zielsetzung für Mittelzentren gemäß dem ersten Entwurf der Fortschreibung des LEP weicht nicht von dem derzeit geltenden LEP ab.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan, mit dem insbesondere die planungsrechtlichen Voraussetzungen für ein konkretes Wohn- und Geschäftshaus im Innenbereich geschaffen werden, entspricht den übergeordneten raumordnerischen Zielen.

Flächennutzungsplan

In dem seit dem 26.01.2010 wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel sind die Flächen innerhalb des Geltungsbereiches als gemischte Bauflächen dargestellt. Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 2a, ist damit gemäß § 8 Abs. 2 BauGB

² LEP 2010, Nr. 2.5.2 2Z und 2.5.2 6Z

aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

In dem seit dem 26.01.2010 geltenden fortgeschriebenen Landschaftsplan der Stadt Wedel ist der Geltungsbereich der Bebauungsplanänderung als Baufläche „Mischgebiet“ dargestellt. Die 1. vorhabenbezogene Änderung des Bebauungsplan Nr. 2a entspricht somit der Darstellung des Landschaftsplanes.

5 Städtebauliche Festsetzungen und Bestimmungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Art der baulichen Nutzung wird auf Grundlage des § 12 Abs. 3 BauGB entsprechend des geplanten Bauvorhabens als urbanes Wohn- und Geschäftshaus bestimmt. Im Weiteren werden die darin zulässigen Nutzung genauer geregelt:

- Im **Erdgeschoss** wird ein Spektrum an Nutzungen zugelassen, die sich städtebaulich in die innerstädtische Lage einfügen. Neben gewerblichen Nutzungen wie Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Büro- und Praxisnutzungen und sonstigen gewerblichen Nutzungen, sind auch Anlagen für Verwaltungen sowie kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke zulässig. Für alle Nutzungen gilt, dass sie für Wohnnutzungen nicht wesentlich störend sein dürfen.

In dem maximal II-geschossigen Gebäudeteil im Osten, in dem voraussichtlich eine zweigeschossige Wohn- und Gewerbeeinheit realisiert wird, sind auch im Erdgeschoss Wohnungen zulässig, um auf dem sich stets wandelnden Immobilienmarkt Flexibilität zu gewährleisten.

- Für die **Obergeschosse** wird bestimmt, dass hier nur Wohnnutzungen zulässig sind. Im ersten und zweiten Obergeschoss sind zusätzlich auch Büro- und Praxisnutzungen zulässig, um eine flexible Nutzungsmischung zu ermöglichen.

Mit den weit gefassten Nutzungsmöglichkeiten für das Erdgeschoss und der Öffnung des ersten und zweiten Obergeschosses für Büro- und Praxisnutzungen lässt der Bebauungsplan Spielraum für die Vorhabenkonkretisierung und zukünftige Anpassungen.

5.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird entsprechend des geplanten Vorhabens mit einer **Grundflächenzahl (GRZ)** von 0,6 mit einem Maß festgesetzt, das eine bauliche Verdichtung zulässt, die der innerstädtischen Lage gerecht wird.

Da die Freiflächen durch den im Norden vorgesehenen Platz sowie Wegflächen zum Großteil versiegelt werden sollen und zudem nahezu das gesamte Grundstück durch eine Tiefgarage unterbaut wird, wird festgesetzt, dass die GRZ durch die in § 19 Abs. 4 Satz 1 genannten Anlagen (Garagen und Stellplätze und ihre Zufahrten, Nebenanlagen i.S. des § 14 BauNVO und bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberoberfläche) bis zu einem Maximalwert der GRZ von 1,0 überschritten werden darf.

Aus der Vorhabenplanung ergibt sich als weiteres Maß für die bauliche Dichte eine

Geschossflächenzahl (GFZ) von unter 3,0. Dieser Wert stellt die Obergrenze gemäß § 17 BauNVO für urbane Gebiete (MU) gemäß BauNVO dar, die für das geplante urbane Wohn- und Geschäftshaus als Gebietskategorie gemäß BauNVO vergleichbar wäre.

Die maximale **Gebäudehöhe** wird entsprechend der geplanten bis zu acht Geschosse auf 25,5 m festgesetzt. Damit wird bei einer Geschosshöhe inklusive Zwischendecken von ca. 3 m für die Wohnetagen eine höhere Ausbildung des Erdgeschosses ermöglicht. Als unterer Bezugspunkt wird mit 13,30 m über Normalhöhennull die vorhandene Geländehöhe des Gehwegs der Bahnhofstraße aufgegriffen. Als oberer Bezugspunkt ist die Oberkante der Dachhaut festgelegt. Für technische Aufbauten einschließlich Fahrstühle und Überdachungen von Treppenhäusern darf die maximal zulässige Gebäudehöhe um bis zu 2 m überschritten werden.

Die **Geschossigkeit** wird als Maximalwert jeweils für die gestaffelten Gebäudeteile entsprechend des Vorhabenentwurfes festgesetzt, so dass die Abstufungen zum nordöstlich benachbarten Wohnhaus und die Rückstaffelungen des obersten Geschosses zu den Straßenseiten und dem Platz im Norden durch den Bebauungsplan gesichert sind. Dabei wurde eine kleine Fläche im Bereich der geplanten Tiefgaragenzufahrt, für die gemäß Vorhabenplanung aufgrund einer Loggia nur eine Eingeschossigkeit besteht, in den Bereich mit maximal zwei Geschossen einbezogen, da eine durchgehende Zweigeschossigkeit den städtebaulichen Charakter des Baukörpers nicht verändern würde.

Durch die Anordnung der Hauptbaumasse im Südwesten des Grundstückes und Abstufung des Gebäudes nach Nordosten werden für das geplante Bauvolumen größtmögliche Abstände zu den umliegenden Gebäuden erreicht und hierdurch potentielle Konflikte bzgl. gegenseitiger Einsichtmöglichkeiten und Verschattungen bestmöglich vermieden. Im Vergleich zum bisherigen freistehenden, zweigeschossigen Gewerbebau werden dabei selbstverständlich durch die dichtere und höhere neu geplante Bebauung mehr Verschattungen und neue Sichtbeziehungen entstehen. Um die Verschattungswirkungen des geplanten Neubaus besser beurteilen zu können, wurde für das Vorhaben eine **Verschattungssimulation** zu den maßgeblichen Zeitpunkten im Jahresverlauf erstellt (vgl. Anlage).

- Die Simulation zum Stichtag 21. März, mit der die Situation zur Tag-/ Nachgleiche im Frühling und Herbst veranschaulicht wird, lässt erkennen, dass der Neubau bis in die Mittagszeit keine Verschattung an der nördlichen und nordöstlichen Nachbarbebauung bewirkt. Im Laufe des Nachmittags treten beginnend mit den unteren Geschossen Verschattungen auf. Dabei nimmt mit dem Sonnenlauf Richtung Westen die Besonnung des nördlichen Platzes und der nördlichen Nachbarbebauung zu, so dass zum Zeitpunkt 18:00 die zweigeschossige Bebauung im Norden nahezu frei von Verschattungen ist. Die Bebauung westlich der Bahnhofstraße wird zu dieser Jahreszeit in den Morgenstunden und je nach Gebäude und Etage teilweise bis in den späteren Vormittag hinein verschattet. Am Neubau selbst treten aufgrund der östlich, südlich und westlich angrenzenden Straßen und der damit verbundenen Abstände fast über den gesamten Tageslauf keine Verschattungen durch Nachbargebäude auf.
- In der Frühjahr/Sommerjahreshälfte bestehen mit dem steigenden Sonnenstand geringere Verschattungen. Zum Sonnenhöchststand zum Zeitpunkt der Sommersonnenwende, die in der Verschattungsstudie mit dem 21. Juni repräsentiert wird, treten an dem nordöstlichen achtgeschossigen Wohnhaus erst ab ca. 16:00 Uhr

beginnend an der südwestlichen Gebäudeecke Verschattungen auf. Um ca. 19:00 Uhr ist noch mehr als die Hälfte der Südfassade sowie mit der nach Westen gewanderten Sonne die Westfassade verschattungsfrei. Die Bebauung westlich der Bahnhofstraße ist ab ca. 11:00 Uhr frei von Verschattungen durch den Neubau.

- In der Herbst/Winterjahreshälfte treten mit dem niedrigeren Sonnenstand vermehrt Verschattungen auf. Zum Sonnentiefststand, repräsentiert durch die Schattensimulation am 21. Dezember, ist die Südfassade des nordöstlichen achtgeschossigen Wohnhauses am Vormittag besonnt, während ab dem Mittag Verschattungen in den unteren Geschossen auftreten, die auch durch die vorhandene Bebauung in der Umgebung mit verursacht werden. Aufgrund des niedrigen Sonnenstandes reichen die Schatten des Neubaus zu dieser Jahreszeit über die direkte Nachbarbebauung hinaus und auch an dem Vorhabengebäude selbst entstehen insbesondere in den unteren und mittleren Etagen Verschattungen durch die umgebende Bebauung.

Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Verschattungen im Vergleich zur gering verdichteten Bestandsbebauung zunehmen, insgesamt jedoch mit der bis zu 8-geschossigen Neubebauung weiterhin für die innerstädtische Lage gute Belichtungsverhältnisse bestehen. Die durch den Neubau zusätzlich entstehenden Verschattungen werden in der Abwägung mit dem Ziel in zentraler Lage eine verdichtete Bebauung mit vielen Wohnungen und Flächenangeboten für gewerbliche Nutzungen zu schaffen sowie für die stadtraumbildende Lage am Ende der Bahnhofstraße und angrenzend an eine innerstädtische Kreuzung eine prägende Bebauung zu erreichen, als vertretbar angesehen. Zu berücksichtigen ist dabei auch, dass Verschattungen für innerstädtische Bereiche mit entsprechend höher verdichteten Stadtstrukturen charakteristisch sind und mit der Anordnung des Baukörpers eine für den Standort optimierte Bebauung erfolgt.

Davon unabhängig ist im Baugenehmigungsverfahren die Einhaltung der gemäß Landesbauordnung geltenden Abstandsflächen, die der Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse dienen, zu den Nachbargebäuden nachzuweisen.

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die sich eng an dem Vorhaben orientieren. Zu den angrenzend festgesetzten Verkehrsflächen grenzen sie direkt an oder verlaufen in geringem Abstand zu ihnen, so dass der Baukörper hier einen städtischen Straßenraum räumlich definiert. Zu der nördlichen Nachbarbebauung sind größere Abstände berücksichtigt. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen in die in Kapitel 5.2 beschriebenen Teilbereiche des gestuften Baukörpers mit unterschiedlicher Geschossigkeit gegliedert. Die Tiefgarage darf sich auch über die Baugrenzen hinaus erstrecken.

5.4 Gestaltung

Von der Aufnahme gestalterischer Festsetzungen im Bebauungsplan wird abgesehen, da sich aus der städtebaulichen Situation keine zwingenden Vorgaben ergeben. Davon unabhängig wird die Vorhabenplanung einschließlich der darin enthaltenden wesentlichen architektonischen Gestaltungsmerkmale Bestandteil des Durchführungsvertrages und damit für den Vorhabenträger bindend.

6 Verkehr

Öffentliche Verkehrsflächen

Das Vorhabengebiet ist über die angrenzenden vorhandenen Straßen erschlossen. Die in den Geltungsbereich über das Vorhabengebiet hinaus einbezogenen Flächen werden entsprechend ihrer gegenwärtigen Nutzung und gemäß dem bisherigem Durchführungsplan Nr. 2/a als Straßenverkehrsflächen festgesetzt. Die direkt an das Vorhabengebiet angrenzenden Flächen werden aufgrund der Neuordnung des Bereichs und der baustellenbedingten Eingriffe neu herzustellen sein. Die zum Vorhaben erstellte Freiflächenplanung bezieht daher neben den privaten Flächen auch die öffentlichen Bereiche zwischen Vorhabengebiet und Fahrbahnkante mit ein. Die Fahrbahn selbst bleibt unverändert bestehen.

Die Freiflächenplanung (vgl. Abbildung 3, S. 9) sieht entlang der Bahnhofstraße und dem Tinsdaler Weg einen Gehweg mit einer Breite von rund 2 m bis rund 3 m sowie größeren Tiefen in dem zur Kreuzung orientieren Bereich vor.

Die straßenbegleitenden Parkplätze an der Bahnhofstraße sollen unverändert erhalten bleiben. Entlang des Tinsdaler Weges sind 3 straßenbegleitende öffentliche Parkplätze eingeplant, von denen einer behindertengerecht ausgeführt werden soll. Damit lassen sich die auf dem derzeitigen Parkplatz im Nordosten des Geltungsbereiches fortfallenden Parkplätze teilweise im Plangebiet ersetzen. Ebenfalls angrenzend an die Straßen sind zudem Bereiche mit Fahrradabstellanlagen vorgesehen. Der Radverkehr soll im Tinsdaler Weg in der Richtung von Osten nach Westen, wie bereits in seinem weiteren östlichen und westlichen Verlauf, im Mischverkehr auf der Fahrbahn geführt werden. Dies ist aufgrund der geringen Kfz-Verkehrsstärke die vorgegebene Radverkehrsführung gemäß FGSV EAR 2010. In der als Einbahnstraße geregelten Bahnhofstraße soll wieder ein Radweg auf dem Hochbord angelegt werden. Damit dieser Radweg von Osten kommend erreicht werden kann, ist im Kreuzungsbereich eine entsprechende Aufleitung vorgesehen.

Die Freiraumplanung ist Bestandteil des Durchführungsvertrages. Die auf dieser Grundlage weiter konkretisierte Entwurfs- und Ausführungsplanung ist mit der Stadtverwaltung verbindlich abzustimmen.

Gehrechte

Der Platz nördlich des Neubaus liegt innerhalb des Baugrundstückes, soll jedoch wie bisher weiterhin einen weitgehend öffentlich nutzbaren Charakter haben. Deshalb wird dort ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt. Damit kann diese Fläche zusätzlich zu den direkt nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen des Nachbargrundstückes selbst ebenfalls für eine fußläufige Anbindung des Nachbargrundstückes genutzt werden. Ein Streifen direkt nördlich des geplanten Neubaus wird dabei vom Gehrecht ausgenommen, um direkte von allgemeinen Gehrechten freie Hauseingänge zu ermöglichen. Die nördlich und östlich an den Geltungsbereich angrenzenden Flächen des Nachbargrundstückes sollen bei der Neugestaltung des Platzes gemäß Abstimmungen zwischen dem Vorhabenträger und dem Grundstückseigentümer einbezogen werden, um die baubedingten Eingriffe in die Flächen wieder herzustellen und eine zusammenhängende Gestaltung zu erreichen.

Ruhender Kfz-Verkehr im Vorhabengebiet

Das Grundstück soll durch eine Tiefgarage unterbaut werden, die gemäß Vorhabenplanung eine Unterbringung von rund 20 Stellplätzen ermöglicht. Die Tiefgaragenzufahrt erfolgt über den Tinsdaler Weg. Sie ist im Bebauungsplan als Einfahrt festgesetzt, da keine Anbindung an die als Einbahnstraße geregelte Bahnhofstraße erfolgen soll und ein ausreichender Abstand zur Kreuzung Bei der Doppeleiche gesichert wird.

Im Bebauungsplan ist zudem festgesetzt, dass Stellplätze nur in einer Tiefgarage zulässig sind. Hierdurch soll die Herstellung von oberirdischen Stellplätzen vermieden werden, die zu Lasten des städtebaulich wirksamen Erscheinungsbildes und der Nutzbarkeit der Freiflächen insbesondere für Fußgänger und Radfahrer gehen würde.

Die innerstädtische Lage und Nähe zur S-Bahn-Station Wedel bietet gute Voraussetzungen für eine Lebensgestaltung ohne eigenen Pkw, so dass ein niedrigerer Stellplatzbedarf als an peripheren Standorten zu erwarten ist. Gleichzeitig ist ein höherer Bedarf für Fahrradabstellmöglichkeiten wahrscheinlich, deren Unterbringung gemäß der Vorhabenplanung in der Tiefgarage und im Erdgeschoss des Gebäudes erfolgen soll.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Der Geltungsbereich ist gut an den öffentlichen Personennahverkehr angebunden. Die S-Bahn-Station Wedel befindet sich ca. 800 nördlich am Ende der Bahnhofstraße. In unmittelbarer Nähe des Geltungsbereiches befindet sich zudem die Bushaltestelle *Bei der Doppeleiche*, die von mehreren Buslinien angefahren wird, von denen insbesondere die zwischen den Haltestellen S-Bahn Wedel und S-Bahn Blankenese verkehrende Buslinie 189 mit einem über weite Zeiträume bestehenden 10-Minutentakt ein attraktives Angebot darstellt.

7 Grünordnung und Artenschutz

Grünordnung

Der Geltungsbereich ist entsprechend der innerstädtischen Lage und der öffentlichen und teils halböffentlichen Platznutzungen fast vollständig bebaut und versiegelt. Innerhalb der versiegelten Flächen stehen mehrere Bäume. Nördlich des derzeitigen Parkplatzes zur Straße Am Lohhof stehen am nördlichen Rand des Vorhabengebietes Sträucher/Hecken und zwei Bäume, die ehemals zu dem Grundstück des angrenzenden achtgeschossigen Wohnhauses gehörten. Das Plangebiet hat mit den geringen Vegetationsflächen und der innerstädtischen, störungsintensiven Lage nur geringe Bedeutung für Naturschutzbelange.

Mit der Vorhabenplanung wird eine Umgestaltung der Freiflächen erfolgen. Nördlich des Gebäudes soll ein öffentlich zugänglicher Platz gestaltet werden. Östlich des Gebäudes ist der Hauseingang und eine dem Wohnhaus zugeordnete Grünfläche mit Kinderspielfläche vorgesehen (vgl. Abbildung 3, S. 8). Die bisher im Süden vorhandene Platzfläche wird durch das Neubauvorhaben eingenommen. Die Freiflächenplanung wird im Rahmen der Vorhabenplanung weiter konkretisiert und Teil des Durchführungsvertrages. Dabei sollen auch Regelungen zur Bepflanzung getroffen werden.

Gemäß der Freiflächenplanung werden im Geltungsbereich voraussichtlich insgesamt 23 Bäume entfallen und 7 Bäume innerhalb des Vorhabengebietes und als Straßenbäume

neu gepflanzt werden. Da innerhalb des Plangebietes vielfältige Anforderungen z.B. bzgl. der Tiefgarage, Rückhaltung von Oberflächenwasser, Feuerwehraufstellflächen, der Unterbringung von verschiedenen Ver- und Entsorgungsleitungen u.a.m. bestehen, können sich im Zuge der weiteren Planungen noch Änderungen ergeben. Eine abschließende Bilanzierung und Regelungen zu den im und außerhalb des Geltungsbereiches zu erbringenden Ersatzpflanzungen erfolgt im Rahmen der Umsetzung des Vorhabens. Die zum gegebenen Zeitpunkt gültige Baumschutzsatzung der Stadt Wedel ist dabei zu beachten.

Im Bebauungsplan wird festgesetzt, dass mindestens 60% der Dachflächen zu begrünen sind. Um den Erhalt der Begrünung zu sichern, ist zudem festgesetzt, dass dabei eine Substratdicke von mindestens 8 cm herzustellen ist. Die Dachbegrünung trägt zur ökologischen Vielfalt des insgesamt hoch versiegelten Bereiches bei und hat ausgleichende Wirkung auf das Kleinklima und die Regenwasserrückhaltung. Mit dem Mindestanteil von 60% wird berücksichtigt, dass Teile der Dachflächen als Dachterrassen genutzt werden sollen oder für andere bauliche Zwecke wie technische Anlagen, einen Fahrstuhl oder ähnliches benötigt werden.

Artenschutz

Das vorhandene Gebäude der ehemaligen Sparkassenfiliale und die im Umfeld des Gebäudes befindlichen Bäume und Gebüsche werden für die Vorhabenrealisierung abgerissen bzw. gerodet, um die städtebaulich sinnvolle hohe Verdichtung zu erzielen. Hierbei sind grundsätzlich auch artenschutzrechtliche Belange zu berücksichtigen und z.B. die Beseitigung von ggf. vorhandenen Vogelbrutstätten während der Brutzeit verboten.

Um das Potenzial und ein eventuelles Vorkommen artenschutzrechtlich geschützter Arten zu beurteilen und artenschutzrechtliche Verbote zu vermeiden, wurde hierzu eine Fachstellungnahme erstellt (vgl. Anlage).

Demnach bestehen an der Außenhülle des Gebäudes Potenziale für Fledermaustagesquartiere und Vogelbrutstätten (Mehlschwalbe). Potenziale für größere Fledermaussommerquartiere oder Winterquartiere wurden nicht festgestellt. Hinweise auf einen aktuellen oder früheren Besatz sind weder für Fledermäuse noch für Vögel vorhanden.

In den Bäumen bestehen vereinzelt Potenziale für Fledermaustagesquartiere. Potenziale für größere Fledermaussommerquartiere oder Winterquartiere und Hinweise auf einen aktuellen Besatz wurden auch hier nicht festgestellt. Potenzial für Vogelfortpflanzungsstätten besteht für Freibrüter in den Bäumen sowie in geringerem Maße für Gebüschbrüter in den bestehenden Sträuchern nördlich und östlich des Gebäudes. Potenzial für weitere artenschutzrechtlich relevante Arten bestehen in den untersuchten Bäumen und Sträuchern nicht.

Die artenschutzrechtliche Beurteilung bezüglich der in § 44 (1) BNatSchG formulierten Zugriffsgebote, kommt zu dem Ergebnis, dass dem geplanten Vorhaben keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen, wenn der Abriss und die Rodungen innerhalb der Fledermauswinterquartierzeit, d.h. vom 01.12. bis 28.02. erfolgen. Außerhalb dieses Zeitraumes, d.h. vom 01.03. bis 30.11., könnte nach einer Vogel- und Fledermausbesatzkontrolle, die einen aktuellen Besatz durch diese Arten ausschließen kann, aus gutachterlicher Sicht ebenfalls ein Gebäudeabriss und Baumfällungen durchgeführt werden. Eine Ausnahmegenehmigung nach § 45 BNatSchG ist aus gutachterlicher Sicht nicht notwendig.

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg hat hierzu darauf hingewiesen,

dass die Fällung von Bäumen innerhalb der gesetzlichen Schutzfrist gemäß § 39 (5) Nr. 2 BNatSchG auch bei fachkundiger Überprüfung immer einer Befreiung nach § 67 BNatSchG durch die untere Naturschutzbehörde bedarf. Die allgemein geltende Schutzfrist für Bäume und Gehölze gemäß § 39 BNatSchG besteht für den Zeitraum vom 01.03. bis 30.09. und liegt damit innerhalb der gutachtlich festgestellten Schonfrist aufgrund potenzieller Fledermausvorkommen im Sommer.

8 Klimaschutz / Klimaanpassung

Die Belange des Klimaschutzes und der Klimaanpassung sind mit der Klimaschutznovelle 2011 in die Planungsleitsätze bei der Aufstellung von Bauleitplänen aufgenommen worden (u. a. § 1 Abs. 5 und Abs. 6 Nr. 7 a sowie § 1a Abs. 5 BauGB).

Da das vorliegende Plangebiet bereits vollständig überplant und für bauliche Zwecke genutzt wird, bestehen für die Berücksichtigung von Klimabelangen nur wenig Planungsspielräume. Klimarelevante positive Strukturen wie z.B. Frischluftschneisen oder Kaltluftentstehungsgebiete sind von der Planung nicht betroffen.

Mit der geplanten baulichen Verdichtung geht tendenziell eine Verstärkung der stadtklimatischen Wirkungen mit erhöhten Temperaturen einher. Gleichzeitig leistet die Verdichtung als Vorhaben der Innenentwicklung aber einen positiven Beitrag. Dadurch dass Wohnraum und gewerbliche Nutzflächen auf einer bereits versiegelten innerstädtischen Fläche geschaffen werden, wird der Siedlungsdruck auf bisher nicht für Siedlungszwecke beanspruchte Flächen reduziert. Zudem bietet der Standort durch kurze Wege zu Versorgungsangeboten und zum öffentlichen Nahverkehr gute Voraussetzungen zur Vermeidung von Kfz-Verkehr.

Die festgesetzten Dachbegrünungen tragen zu einer Verzögerung des Oberflächenabflusses und zu einer höheren Verdunstung bei, die den stadtklimatisch erhöhten Temperaturen und der reduzierten Luftfeuchtigkeit entgegenwirkt.

Weitere Möglichkeiten zur Begrenzung des CO₂-Ausstoßes bestehen im Rahmen der Vorhabenplanung, die für das Wohn- und Geschäftshaus die Einhaltung des Standards KfW-Effizienzhaus 55 vorsieht, mit dem ein deutlich höherer als der gesetzlich vorgeschriebene Standard für den Primärenergiebedarf eingehalten wird. Einen wichtigen Beitrag hierzu kann im vorliegenden Fall durch den geplanten Anschluss an das Wärmeverorgungsnetz der Stadtwerke Wedel geleistet werden, das eine vergleichsweise hohen Effizienzgrad aufweist.

Maßnahmen wie Elektroladestationen, Car-Sharing-Plätze und geeignete Fahrradabstellmöglichkeiten können Einzelbausteine zur Förderung von nicht-motorisiertem Verkehr und Elektromobilität sein, über deren Einrichtung im Rahmen der Vorhabenplanung und späteren Weiterentwicklung zu entscheiden ist.

9 Emissionen und Immissionen

Der Geltungsbereich liegt in einem Bereich mit erhöhten Lärmeinwirkungen aus dem Verkehr der angrenzenden Straßen. Um diese näher beurteilen zu können und geeignete Maßnahmen zur Sicherung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse festzusetzen, wurde zu dem Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt (vgl. Anlage). Im Gutachten wurden zudem die Lärmauswirkungen der geplanten Tiefgarage auf die Nachbarschaft geprüft. Für die schalltechnische Beurteilung wird das zulässige Wohn- und Geschäftshaus entsprechend eines Urbanen Gebietes gemäß BauNVO eingestuft.

Als maßgebliche Immissionsorte bezüglich Verkehrslärm werden die Fassaden des geplanten Vorhabens berücksichtigt (vgl. Anlage 1 der schalltechnischen Untersuchung). Für die schalltechnische Beurteilung werden die Orientierungswerte der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ und der 16. BImSchV „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung)“ sowie die juristisch anerkannten Schwellenwerte der Gesundheitsgefährdung herangezogen, wobei bezüglich der DIN 18005 und 16. BImSchV auf die Werte für Mischgebiete zurückgegriffen wird, da für Urbane Gebiete bisher keine eigenen Werte festgelegt sind.

Die maßgeblichen Immissionsorte bezüglich der Tiefgaragenzufahrt befinden sich an der Südostfassade des geplanten Vorhabens sowie der südlichen Nachbarbebauung (vgl. Anlage 2 der schalltechnischen Untersuchung). Die schalltechnische Beurteilung erfolgt nach der TA Lärm „Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)“, als Stand der Technik für die Ermittlung und Bewertung von Gewerbe- und Anlagengeräuschen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt bezüglich des Verkehrslärms zum Ergebnis, dass an den zur Bahnhofstraße und zum Tinsdaler Weg ausgerichteten Fassaden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) am Tag und 50 dB(A) in der Nacht überall und vielfach auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und 54 dB(A) in der Nacht überschritten werden. An den lärmabgewandten Seiten werden die Orientierungswerte der DIN 18005 vielfach eingehalten und die Grenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten. Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) am Tag und 60 dB(A) in der Nacht wird an allen Fassaden des geplanten Wohn- und Geschäftshauses eingehalten.

Durch die Nutzung der Tiefgarage werden die jeweiligen Orientierungswerte bzw. Grenzwerte der TA Lärm sowohl am geplanten Vorhaben als auch an den benachbarten Bestandsgebäuden unterschritten, so dass keine Schallimmissionskonflikte ersichtlich sind.

Um den zu erwartenden Konflikten aufgrund des Verkehrslärms zu begegnen, sind Maßnahmen zur Lärminderung erforderlich. Dies gilt insbesondere für Werte oberhalb der Grenzwerte der 16. BImSchV, ist jedoch auch für darunterliegende Werte, welche die Orientierungswerte der DIN 18005 überschreiten, anzustreben. Lärmkonflikte unterhalb der Gesundheitsgefährdungsschwelle und oberhalb der Richtwerte der DIN 18005 können grundsätzlich durch folgende Maßnahmen vermindert werden. Die Darstellung benennt die möglichen Maßnahmen zur Konfliktbewältigung in der aus Lärminderungs-sicht gewünschten Priorität:

1. Abstandsgebot § 50 BImSchG
2. Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand
3. Herabsenken der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf den

schallemissionsrelevanten Straßen oder Anpassung des Straßenbelags (lärmarmer Straßenbelag)

4. Passiver Lärmschutz: Schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109 (Stand 2018-01)

Die Maßnahmenauswahl ist für das jeweilige Planungsvorhaben zu beurteilen. In der vorliegenden Bebauungsplanänderung werden zur Konfliktbewältigung Maßnahmen zum passiven Schallschutz festgesetzt, da die Maßnahmen gemäß Nr. 1 bis Nr. 3 im vorliegenden Fall nicht umsetzbar sind. Dies begründet sich wie folgt (vgl. auch schalltechnische Untersuchung, S. 8 ff):

zu 1. :

Der geplante Baukörper ist im Südwesten des Grundstückes positioniert, um zu der nördlich und nordöstlichen Nachbarbebauung einen größtmöglichen Abstand einzuhalten und einen städtebaulichen Schwerpunkt mit klarer Definition des Straßenraumes am südlichen Endpunkt der Bahnhofstraße zu setzen. Vor diesem Hintergrund und aufgrund der begrenzten Flächengröße des Plangebietes, kann der Abstand zu den Geräuschquellen „Straße“ nicht geräuschwirksam reduziert werden.

zu 2.:

Ein aktiver Schallschutz in Form einer bodenständigen Schallschutzwand kommt im Plangebiet nicht in Betracht, da das Gebiet hierdurch von der Umgebung abgetrennt werden würde und die gestalterische und funktionale Integration in den Stadtraum nicht mehr gegeben wäre. Zudem ließen sich die oberen Geschosse schalltechnisch durch eine Lärmschutzwand nicht ausreichend schützen und wären auch auf Erdgeschossesebene Unterbrechungen für eine Zufahrt und Zugänge erforderlich. Auch eine Lärmschutzwand in Form einer vor den Obergeschossen hängenden Glasfassade ist keine vertretbare Option, da dies mit der Wohnnutzung nicht verträglich wäre und sich architektonisch nicht in das Stadtbild einfügen würde.

zu 3.

Von Seiten des Lärmgutachters werden bei künftigen Maßnahmen auf der Bahnhofstraße und dem Tinsdaler Weg eine Reduzierung der Höchstgeschwindigkeit und/oder das Einbringen von lärm mindernden Fahrbahnoberflächen grundsätzlich als sinnvoll erachtet. Diese Maßnahmen werden jedoch für eine Konfliktbewältigung im Rahmen der Bebauungsplanänderung nicht herangezogen, da sie nur in Zusammenhang mit gesonderten Verkehrs- bzw. Straßenplanungen sinnvoll beurteilt und umgesetzt werden können und Geschwindigkeitsregelungen im Bebauungsplan nicht festsetzbar sind. Zudem wäre die Wirksamkeit von lärm mindernden Fahrbahnoberflächen fraglich, da sie ihre Wirkung in der Regel erst ab 40 km/h entfalten. Zudem würden auch mit einer Geschwindigkeitsreduzierung auf 30 km/h die Orientierungswerte der DIN 18005 weiterhin überschritten, so dass passive Schallschutzmaßnahmen unabhängig von einer Temporegulierung geboten wären.

Festsetzungen zum passiven Schallschutz

Um den prognostizierten Lärmbelastungen durch den Straßenverkehr zu begegnen und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen sicher zu stellen, werden die gemäß der schalltechnischen Untersuchung für das gesamte Gebäude empfohlenen passiven Schallschutzmaßnahmen im Bebauungsplan festgesetzt (vgl. textlich Festsetzung Nr. 5.1 bis 5.3.)

Demnach sind bei der **Grundrissgestaltung** vorrangig die Fenster von Schlaf- und

Kinderzimmern und nachrangig anderweitige Aufenthaltsräume an lärmabgewandte Fassadenabschnitte zu orientieren, um insbesondere in der ruhesensiblen Nachtzeit Lärmkonflikte weitgehend zu vermeiden. Dabei können zu öffnende Fenster von Schlafräumen z.B. auch in lärmgeschützten Loggiabereichen angeordnet werden.

Darüber hinaus sind passive Schallschutzmaßnahmen gemäß DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Stand 2018-01) an der Außenhülle erforderlich. Die **Luftschalldämmung der Außenbauteile** und die dafür maßgeblichen Außenlärmpegel sind im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu bestimmen und nachzuweisen. Zudem sind Schlaf- und Kinderzimmer zur Sicherstellung der Nachtruhe mit **schallgedämmten Be- und Entlüftungen** auszurüsten. Davon kann abgesehen werden, wenn der notwendige hygienische Luftwechsel auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende Weise sichergestellt werden kann. Die Schalldämmung der Lüftungen / Lüftungselemente ist so auszuwählen, dass das angegebene resultierende Bauschalldämm-Maß der Umhüllungsflächen nicht unterschritten wird. Aus hygienischen Gründen ist ein Luftaustausch von 20 bis 30 m³ je Person und Stunde für Schlafräume erforderlich.

Da die prognostizierten Beurteilungspegel auch am Tag die Richtwerte der DIN 18005 insbesondere zu den straßenzugewandten Seiten deutlich überschreiten, wird für die **Außenwohnbereiche** (Loggien, Dachterrassen) festgesetzt, dass durch geeignete bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. Verglasungen sicherzustellen ist, dass in der Mitte der Außenwohnanlage in einer relativen Höhe von 1,2 m ein Tagpegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird. Die entsprechende Nachweise sind ebenfalls im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.

10 Ver- und Entsorgung / Brandschutz

Der Geltungsbereich ist bereits vollständig erschlossen. Der Anschluss an die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur erfolgt in Rahmen der Vorhabenrealisierung.

Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen

Es ist zu beachten, dass im Geltungsbereich verschiedene Leitungen und sonstige Anlagen zur Ver- und Entsorgung vorhanden sind, bei denen es sich neben Hausanschlussleitungen für das bisherige Sparkassengebäude selbst auch um Hausanschlussleitungen der nördlichen und nordöstlichen Nachbarbebauung (Bahnhofstraße 71 /71a) und um Anlagen für die übergeordnete Versorgung handelt, die innerhalb der bisher öffentlichen Platzflächen verlaufen.

Gemäß derzeitigem Kenntnisstand sind im Geltungsbereich Leitungen der Deutschen Telekom, Schmutz- und Regenwasserleitungen der Stadtentwässerung Wedel, diverse Anlagen der Stadtwerke Wedel (Straßenbeleuchtungsanlagen, E-Ladestation, Niederspannungs- und Mittelspannungskabel, Transformatorstation, Netzsteuercable und Verteilerschrank, Trinkwasser- und Gasnetzleitungen entlang der Ostseite der Bahnhofstraße sowie Hausanschlüsse für Gasversorgung, Trinkwasser und Wärmeversorgung) und am westlichen Rand der Bahnhofstraße Telekommunikationsanlagen der 1&1 Versatel vorhanden.

Da das Vorhabengebiet durch den geplanten Neubau einschließlich der zugehörigen Tiefgarage nahezu vollständig bebaut werden soll, müssen die vorhandenen Leitungen zu einem Großteil verlegt werden. Die hierfür erforderlichen näheren Planungen sowie

Abstimmungen und Vereinbarungen mit den Trägern der Anlagen sowie den Eigentümern der betroffenen Nachbarbebauung erfolgen im Rahmen der weiteren Vorhabenplanung. Angestrebt wird, dass alle übergeordneten Versorgungsanlagen innerhalb öffentlicher Flächen und die Hausanschlüsse auf dem jeweils eigenen Grundstück verlegt werden. Sollte im Rahmen der konkreten Verlegungsplanung davon abweichend eine Lösung abgestimmt werden, bei der Flächen nichteigener Grundstücke beansprucht werden, in dem z.B. ein Hausanschluss des Nachbargebäudes über das Vorhabengebiet verlegt wird, sind die hierfür erforderlichen Dienstbarkeiten privatrechtlich zu regeln. Für die Freiraumplanung wird darauf hingewiesen, dass die Zugänglichkeit der Leitungen und Anlagen einschließlich der Anforderungen bei Pflanzung von Bäumen zu berücksichtigen sind.

Oberflächenentwässerung

Das im Geltungsbereich anfallende Niederschlagswasser wird wie im Bestand über den öffentlichen Regenwasserkanal der Stadtentwässerung Wedel abgeleitet. Die Stadtentwässerung hat hierzu darauf hingewiesen, dass die Einleitmenge aus dem Vorhabengebiet aufgrund der begrenzten Kapazitäten des öffentlichen Entwässerungssystems nicht über die Aufnahmekapazität des bisherigen Hausanschlusses von 14 l/s liegen darf und Spitzenabflüsse auf dem Grundstück zurückzuhalten und verzögert abzuleiten sind.

Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde hierzu ein Entwässerungskonzept mit Vordimensionierung für die Regenrückhaltung erstellt. Demnach soll das für ein 100-jähriges Regenereignis erforderliche Rückhaltevolumen auf der Tiefgaragendecke unterhalb des geplanten Platzes hergestellt werden und das Wasser über ein Drosselwerk in das Netz der öffentlichen Stadtentwässerung eingeleitet werden. Die vorläufigen Berechnung zur Entwässerung wurde mit der Stadtentwässerung Wedel vorabgestimmt. Der endgültige Nachweis wird im Rahmen des Entwässerungsantrages für das Vorhaben erbracht.

Grundwasser

Grundwasserentnahmen, die z.B. für eine Grundwasserhaltung beim Bau der Tiefgarage erforderlich wird, bedeuten grundsätzlich gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg gestellt werden. Bei geplanter Einleitung in den Regenkanal ist das Grundwasser im Vorwege auf den Eisen Gesamtgehalt, Ammonium-Stickstoff und CSB zu untersuchen.

Zudem wird für das Bauvorhaben darauf hingewiesen, dass gemäß Stellungnahme der unteren Wasserbehörde Drainagen ausgeschlossen werden sollen und Keller konstruktiv (z.B. Weiße Wanne) gegen Druckwasser abgedichtet werden, da das Grundwasser unter besonderem Schutz steht und dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch z.B. Kellerdrainagen zu vermeiden sind. Dies wird gemäß dem aktuellen Planungsstand der Vorhabenplanung durch den geplanten Bau einer sogenannten Weißen Wanne berücksichtigt.

Belange des Brandschutzes

Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ist sicherzustellen, dass eine ausreichende Löschwasserversorgung zur Verfügung steht. Die Festlegung des erforderlichen Löschwasserbedarfs erfolgt dabei anhand des DVGW Arbeitsblattes W 405. Für das Vorhabengebiet ist bei hilfsweise Einstufung entsprechend eines Kerngebietes (für Urbane Gebiete gemäß BauNVO, die der Festsetzung des urbanen Wohn- und Geschäftshauses am nächsten kommen würde, sind keine Werte enthalten), je nach Brandausbreitungsgefahr

von einem Löschwasserbedarf von 96 cbm/h oder 192 cbm/h über 2 Stunden auszugehen.

Gemäß Auskunft der Baugenehmigungsstelle der Stadt Wedel richtet sich die Brandausbreitungsgefahr nach der Brennbarkeit der Fassade des Bauvorhabens. Da das Vorhaben in massiver Bauweise und Vormauerung mit Vollklinker realisiert werden soll, kann von einer geringen Brandausbreitungsgefahr und damit von einem Löschwasserbedarf von 96 cbm/h ausgegangen werden. Die Stadtwerke Wedel haben mitgeteilt, dass eine entsprechende Löschwasserbereitstellung prinzipiell aus dem Trinkwasserversorgungsnetz der angrenzenden Straßen erfolgen kann.

Für den konkreten Löschwassernachweis ist im Rahmen der Vorhabenplanung ein entsprechender Antrag bei den Stadtwerken Wedel zu stellen. Die abschließende Festlegung des Löschwasserbedarfs und der Nachweis der entsprechenden Löschwasserversorgung erfolgt im Baugenehmigungsverfahren.

Die weiteren Anforderungen an die Rettungswege einschließlich erforderlicher Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren entsprechend der aktuellen Regelungen nachzuweisen. Dabei sind im vorliegenden Fall auch die Anforderungen an Feuerwehraufstell- und Bewegungsflächen und Anleiterbarkeit sowie die Zugänglichkeit der Löschwasserversorgung für die nördliche Nachbarbebauung Bahnhofstraße 71 /71a zu prüfen und zu berücksichtigen.

11 Denkmalschutz / Altlasten / Kampfmittel / Bundeswasserstraße / Richtfunk

Altlasten

Es liegen keine Informationen über altlastenrelevante Nutzungen, Altlablagerungen oder schädliche Bodenveränderungen für den Geltungsbereich vor. Die untere Bodenschutzbehörde hat darauf hingewiesen, dass nicht ausgeschlossen werden kann, dass Schadstoffe von altlastverdächtigen Flächen in der Umgebung bei Wasserhaltungsmaßnahmen, mit der Grundwasserabsenkung mobilisiert werden. Ergeben sich bei Grundwasserhaltungen, Sondierungen, Abbruch- und/oder Erdarbeiten Hinweise auf Bodenverunreinigungen, schädliche Bodenveränderungen und/oder eine Altlast, ist dieses der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg unverzüglich nach § 2 des Landes-Bodenschutz- und Altlastengesetzes mitzuteilen, so dass Maßnahmen zur Gefahrermittlung und/oder Gefahrenabwehr nach dem Bodenschutzrecht eingeleitet werden können.

Denkmalschutz

Westlich der Bahnhofstraße befindet sich integriert in die Gehwegflächen das Kulturdenkmal „Doppeleiche“, bestehend aus der Doppeleiche und einem Gedenkstein, das am 13.03.2020 in die Liste der Kulturdenkmale Schleswig-Holstein aufgenommen wurde. Das Denkmal liegt außerhalb des Geltungsbereiches der 1. vorhabenbezogenen Änderung. Denkmalpflegerische Bedenken aufgrund des geplanten Wohn- und Geschäftshauses bestehen gemäß Stellungnahme des Landesamtes für Denkmalpflege nicht.

Für ggf. spätere straßenbauliche Umgestaltungen wird darauf hingewiesen, dass frühzeitig eine Abstimmung mit der Denkmalschutzbehörde zu erfolgen hat und eine denkmalpflegerische Genehmigung gemäß § 12 Abs. 1 Nr. 3 DSchG (Umgebungsschutz) zu

beantragen ist. Bei einer Neu-/Umgestaltung des Straßenraums ist eine Verbesserung des Ist-Zustandes anzustreben, zum Beispiel durch Vergrößerung der Baumscheibe entsprechend dem Kronendurchmesser der Doppeleiche.

Hinweise auf **archäologische Kulturdenkmale** im Einflussbereich des Plangebietes liegen nicht vor. Auf die geltenden gesetzlichen Regelungen zu den Melde- und Sicherungspflichten bei Fund von Kulturdenkmälern wird hingewiesen.³ Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

Kampfmittel

Im Geltungsbereich sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z. B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die Fläche/Trasse gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt⁴ durchgeführt.

Bundeswasserstraße

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Hamburg hat im Hinblick auf die südlich Wedels verlaufende Bundeswasserstraße Elbe unter Bezug auf § 34 WaStrG darauf hingewiesen, dass im Plangebiet keine Zeichen und Lichter angebracht werden dürfen, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden oder die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern können. Auch die Baustellenbeleuchtung ist blendfrei einzurichten und darf die Erkennbarkeit der Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigen, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen und keine für die Schifffahrt beeinträchtigenden Reflexionen auf dem Wasser hervorrufen.

Richtfunkstrecke

Nordöstlich des Geltungsbereiches befindet sich eine Antenne, die das Ende einer in Richtung Südosten verlaufenden Richtfunktrasse der Vodafone Deutschland bildet. Eine Störung des Richtfunkbetriebes durch das geplante Vorhaben wird gemäß Stellungnahme der Vodafone Deutschland nicht erwartet und kein Konfliktpotenzial gesehen.

12 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind nicht nötig. Die Erweiterung des Bestandsgrundstückes wird durch Verträge geregelt.

³ Es wird auf § 15 (1) DSchG SH (i. d. F. vom 30.12.2014) hingewiesen: „Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.“

⁴ Landeskriminalamt, Dezernat 33 (Kampfmittelräumdienst), Sachgebiet 331, Mühlenweg 166, 24116 Kiel

13 Flächenangaben

	Fläche in ha
Urbanes Wohn- und Geschäftshaus (entspricht Vorhabengebiet)	0,13
Straßenverkehrsfläche	0,11
Geltungsbereich gesamt	0,24

14 Kosten

Kosten durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt voraussichtlich nicht. Sie werden durch den Vorhabenträger übernommen. Ein Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt Wedel und der S-Immobilien-gesellschaft Wedel mbH & Co. KG wurde im Dezember 2019 geschlossen.

Die Begründung wurde durch den Rat der Stadt Wedel in seiner Sitzung am gebilligt.

Wedel, den

Dienstsiegel

.....

Der Bürgermeister