

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

Geschäftszeichen 2-61/Ku	Datum 03.05.2021	BV/2021/033
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Vorberatung	01.06.2021
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	17.06.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55a "Aukamp Ost" **hier: Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- 1) die während der Auslegung gemäß §§ 3(1), 3(2), 4a(3) und § 13a BauGB von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß §§ 4 (1), 4 (2), 4a (3) und 13a BauGB abgegebenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen,
- 2) den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- 3) die Begründung des Bebauungsplans zu billigen.

Ziele

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

Die städtische Wohnungsbaupolitik berücksichtigt die Bedürfnisse aller Einkommensgruppen.

Die Stadtstrukturen werden unter Berücksichtigung des Umweltschutzes und unter Wahrung der Identität und der städtebaulichen Vielfalt weiterentwickelt.

Die Stadt fördert eine soziale Wohnraumpolitik, die das Miteinander verschiedener Bevölkerungsgruppen zum Ziel hat.

Die Stadt sorgt für eine soziale Infrastruktur zur gesellschaftlichen Teilhabe und Integration aller Einwohnerinnen und Einwohner.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Ziel des Vorhabens ist die Schaffung von dringend benötigten Wohnraum durch Neubau. Dabei werden 30 % des neu geschaffenen Wohnraums als öffentlich geförderter Wohnungsbau erstellt. Weiterhin wird eine Kita mit 2 Elementar- und 2 Krippengruppen errichtet.

Mit dem Bebauungsplanverfahren wird das hierfür benötigte Baurecht geschaffen.

Darstellung des Sachverhaltes

Am 06.12.2018 wurde vom Rat der Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55 a „Aukamp Ost“ gefasst.

Der Planungsausschuss hat am 05.03.2019 das städtebauliche Konzept und die Durchführung des frühzeitigen Beteiligungsverfahrens beschlossen. Mit Schreiben vom 14.03.2019 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit fand vom 25.03. bis 05.04.2019 statt.

Am 11.08.2020 hat der Planungsausschuss den Entwurfsbeschluss und den Beschluss zur Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 3 (2) bzw. § 4 (2) BauGB beschlossen. Die öffentliche Auslegung fand im Zeitraum vom 07.09. bis 09.10.2020 statt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt.

Aufgrund von Änderungen in der Planung wurde am 09.02.2021 im Planungsausschuss der geänderte Entwurf des Bebauungsplanes und die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beschlossen.

Die erneute Auslegung fand im Zeitraum vom 24.02. bis 12.03.2021 statt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden parallel beteiligt. Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

Parallel zum Bebauungsplan wurde ein Durchführungsvertrag erarbeitet.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung unterstützt das Vorhaben.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Ohne den Beschluss wird das Bebauungsplanverfahren nicht zu Ende geführt werden, die benötigte Kita und der benötigte Wohnraum kann nicht erstellt werden und dementsprechend wird es auch keinen sozial geförderten Wohnungsbau geben.

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	2021 alt	2021 neu	2022	2023	2024	2025 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	2021 alt	2021 neu	2022	2023	2024	2025 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

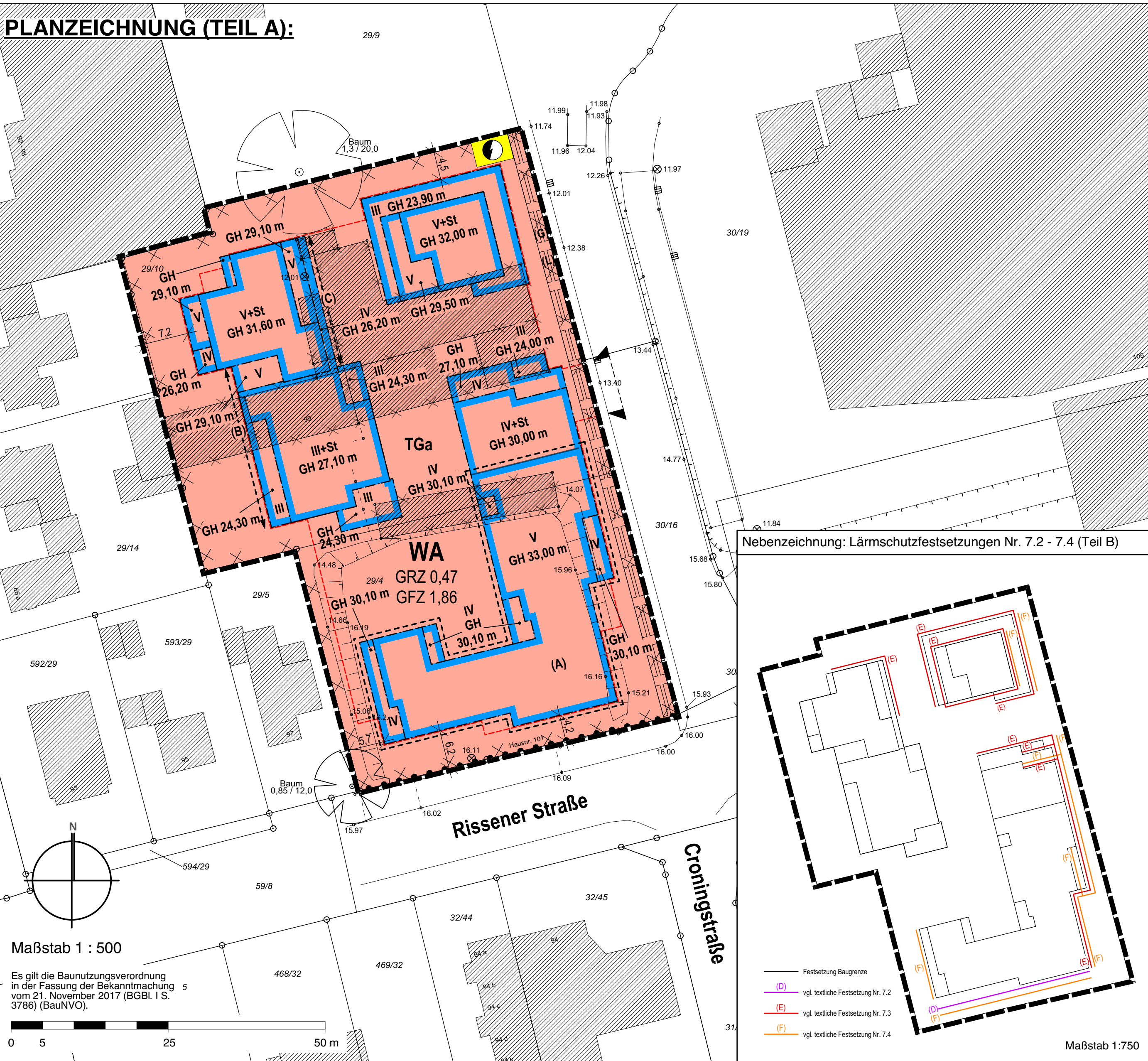
Anlage/n

- 1 B_Plan_Satzungsbeschluss
- 2 V+E Plan_Satzungsbeschluss
- 3 Begründung_Satzungsbeschluss
- 4 Abwaegung_Fruehzeitig
- 5 Abwaegung_Auslegung
- 6 Abwaegung_erneute_Auslegung

Satzung der Stadt Wedel über den

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a "Aukamp Ost"

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a der Stadt Wedel "Aukamp Ost", bestehend aus Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Text (Teil B), erlassen.



PLANZEICHENERKLÄRUNG

I. FESTSETZUNGEN:

1. Art der baulichen Nutzung

WA Allgemeines Wohngebiet

2. Maß der baulichen Nutzung

GRZ 0,47 Grundflächenzahl, als Höchstmaß
GFZ 1,86 Geschossflächenzahl, als Höchstmaß
z.B. II Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß
St Staffelgeschoss
z.B. GH 32 Gebäudehöhe, als Höchstmaß über Normalhöhennull (ÜNNH)
— Baugrenze

3. Verkehrsflächen

••••• Bereich ohne Ein- und Ausfahrt
▼ - - - - - ▼ Ein- und Ausfahrtsbereich

4. Flächen für Versorgungsanlagen

☀ Versorgungsfläche: Trafostation

5. sonstige Planzeichen

- - - - - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen
TGa Tiefgarage
== Mit Geh- und Leitungsrecht zu belastende Flächen
(G) (L) hier: Gehrecht für die Allgemeinheit
Leitungsrecht für Versorgungsträger
--- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans
(A) Sonstige Abgrenzung, vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2
◀(B)/ (C)▶ Sonstige Abgrenzung, vgl. textliche Festsetzung Nr. 3.1

II. DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

▨ Gebäude, vorhanden
▨ Gebäude, entfallend
— Vorhandene Flurstücksgrenze
z.B. 29/4 Flurstücksbezeichnung

III. KENNZEICHNUNGEN

⊠ ⊠ ⊠ ⊠ Umgrenzung der Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind

TEXTLICHE FESTSETZUNGEN (TEIL B):

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

1.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

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

2.1 Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,47 darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Für andere Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) lediglich bis zu 50 vom Hundert (v.H.) überschritten werden.

2.2 Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch erforderliche Aufbauten für Treppenträume und Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,5 m sowie ausnahmsweise für den technischen Aufbau von Anlagen zur Energieerzeugung um bis zu 2,5 m überschritten werden.

3. Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Die Baugrenzen dürfen im Rahmen sonstiger Rechtsvorschriften durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und durch untergeordnete Bauteile von Hauptgebäuden wie z.B. Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise um bis zu 30 von Hundert (v.H.) der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes überschritten werden. Abweichend von Satz 1 ist ausnahmsweise für die mit (B) bezeichnete Fassade eine Überschreitung um bis zu 65 von Hundert (v.H.) und die mit (C) bezeichneten Fassade eine Überschreitung um bis zu 40 von Hundert (v.H.) der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes zulässig.

4. Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)

4.1 Im allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.

4.2 Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TGa) zulässig.

5. Gehrecht (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)

5.1 In der mit (G) und (L) gekennzeichneten Fläche gilt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger.

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

6.1 In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist die Rodung von Gehölzen aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig (allgemeiner Artenschutz gem. § 39 BNatSchG).

6.2 Der Abriss der Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial ist außerhalb des Hochwinters (Dezember-Januar) nicht zulässig. Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden kurz vor Abriss ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.

6.3 Zur Erhaltung des potenziellen Fledermausbestandes sind je abgerissenem Gebäude eine Fledermausgroßhöhle oder drei Fledermaushöhlen in Bäumen oder an Gebäuden in der Umgebung anzubringen. Die künstlichen Fledermausquartiere sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zudem ist jeweils ein Nistkasten für Stare und Gartenrotschwanz anzubringen, um Fremdnutzungen zu verhindern.

7. Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)

7.1 Alle Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete 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. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufeststellungsverfahrens nachzuweisen.
 $R'_{L,ges} = L_a - K_{Raumant}$ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)
Dabei ist:
 $K_{Raumant} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume von Wohnungen
 $K_{Raumant} = 35 \text{ dB}$ für Büroräume und Ähnliches
 L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01
Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen DIN 4109-1 und 4109-2 liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Wedel vor.

7.2 An den mit (D) gekennzeichneten Fassaden sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

7.3 An den mit (E) gekennzeichneten Fassaden sind keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen anzuordnen. Sollten doch zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen an diesen Fassadenseiten vorgesehen werden, sind vor diesen mindestens 0,55 Meter tiefe geschlossene, aber zu öffnende Vorbauten herzustellen. Diese Vorbauten sind so auszuführen, dass die Richtwerte der TA Lärm für den Tag- und den Nachtzeitraum 0,5 m vor dem zum Aufenthaltsraum gehörenden, zu öffnenden Fenster eingehalten werden.

7.4 Für einen Außenbereich einer Wohnung ist zum Schutz vor Verkehrslärm an den mit (F) gekennzeichneten Fassaden entweder durch Orientierung als lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in einem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagbeurteilungspegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.

8. Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)

8.1 Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Bäume im Bereich unterbauter Flächen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.

8.2 Die obersten Dachflächen von Gebäuden sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind funktionale Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung oder der Be- und Entlüftung dienen. Ihr Anteil darf 30 % der Dachfläche nicht überschreiten.

8.3 Im allgemeinen Wohngebiet ist je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein mindestens kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein mindestens mittelkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu begründende Tiefgaragenflächen sind dabei mitzurechnen. Es sind standortgerechte Laubgehölze mit einem Hochstamm, 3x verpflanzt und einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Art, Umfang und Standort der Baumanpflanzungen sind mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.

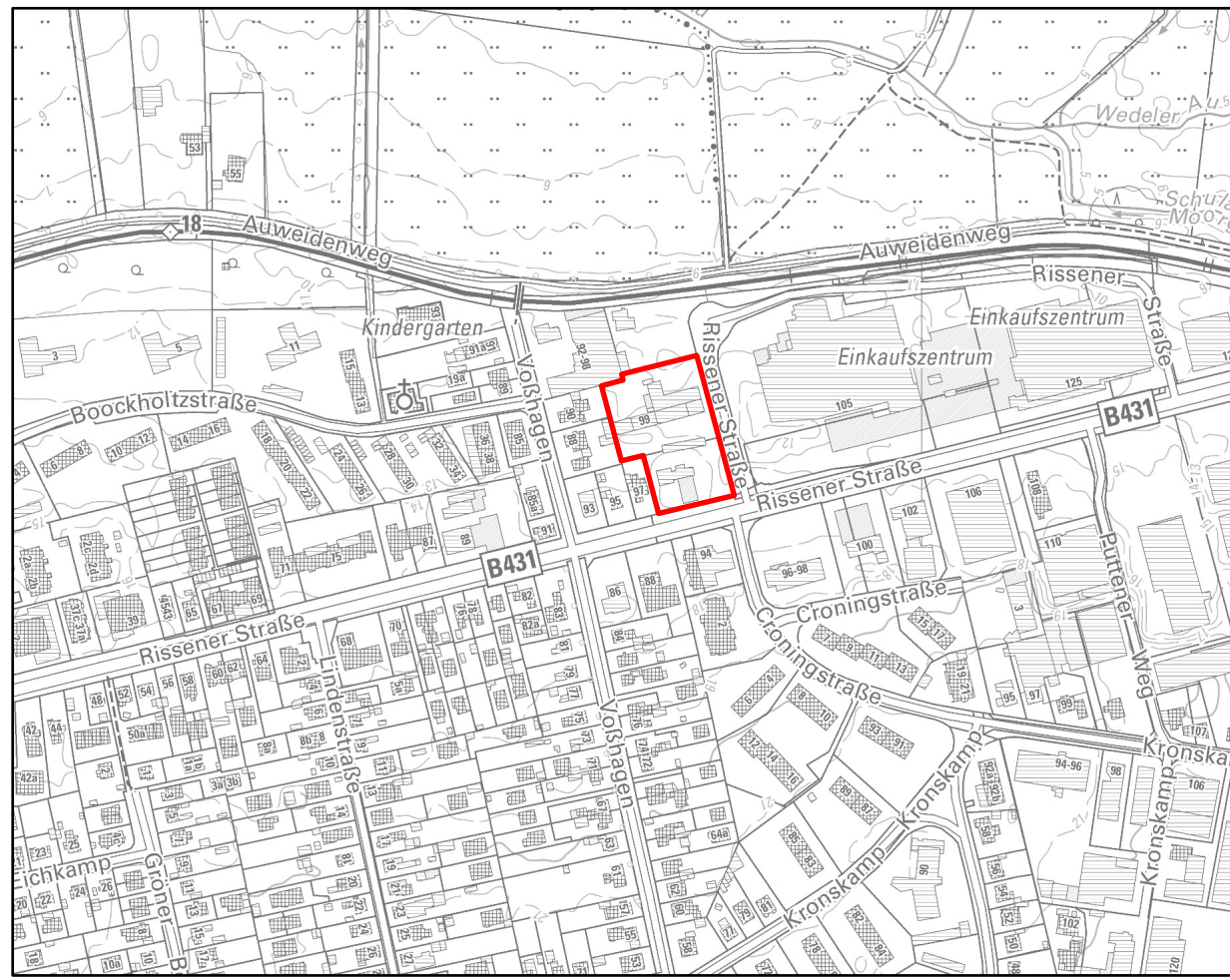
8.4 Angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Rissener Straße sind lebende Hecken mit einer Höhe von mindestens 120 cm zu pflanzen. Davon ausgenommen sind Bereiche von Erschließungsflächen wie Zuwegungen.

HINWEISE

Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

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, 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.

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55a "Aukamp Ost"



Übersichtsplan M 1: 5.000

Datum: Fassung vom 10. Dezember 2020

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Planungsbüro:

Evers & Partner | Stadt Planer

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 06.12.2018. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wedel-Schulauer Tageblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) am 15.03.2019 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 25.03.2019 bis 05.04.2019 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 14.03.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Planungsausschuss hat am 11.08.2020 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 07.09.2020 bis 09.10.2020 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 27.08.2020 durch Abdruck im Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung), am 29.08.2020 im Wedel-Schulauer Tageblatt und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung des Planentwurfs und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszulegenden Unterlagen wurden unter "www.wedel.de" ins Internet eingestellt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gem. § 4 Abs. 2 am 27.08.2020 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Entwurf des Bebauungsplanes wurde nach der Öffentlichkeitskater nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksgrenzen und -bezeichnungen sowie Gebäude in den Planunterlagen enthalten und maßstabsgerecht dargestellt sind.

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

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

Die Bebauungsplansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A), dem Vorhaben- und Erschließungsplan und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgeteilt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss des Bebauungsplanes durch den Rat sowie Internetadresse und 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 ... und durch Bereitstellung im Internet ortsüblich bekannt gemacht worden. 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 Der Bürgermeister i.A.
Wedel, den Der Bürgermeister i.A.
Wedel, den Der Bürgermeister i.A.
Wedel, den Der Bürgermeister i.A.
Wedel, den Der Bürgermeister i.A.
Wedel, den Der Bürgermeister i.A.
Wedel, den Der Bürgermeister i.A.
Uetersen, den öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Wedel, den Der Bürgermeister
Wedel, den Der Bürgermeister
Wedel, den Der Bürgermeister
Wedel, den Der Bürgermeister
Wedel, den Der Bürgermeister

Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a "Aukamp Ost"



Maßstab 1:250

1 | Ansicht Süd



2 | Ansicht Ost



3 | Ansicht West Innenhof



4 | Ansicht und Schnitt Süd Innenhof



5 | Ansicht Ost Innenhof



6 | Ansicht Nord Innenhof



7 | Ansicht West



8 | Ansicht Nord



9 | Ansicht und Schnitt Nord Innenhof



10 | Ansicht und Schnitt Süd Innenhof



11 | Schnitt "Haus 3"



12 | Schnitt "Haus 4"



Fassadendarstellung lediglich Gestaltungsabsicht. Keine Abbildung der realen Farben.

Maßstab 1:500

Legende

ALLGEMEIN

- Grundstücksgrenze
- Vorbefaltfläche Gehweg-Erweiterung
- Tiefgarage
- Speicher-Rigolen
- Feuerwehr-Aufstellfläche
- Spiel- u. Bewegungsfläche 3m² pro WE
- KiTa-Fläche im EG
- Einfriedung
- Geschossigkeit
- Gebäudehöhe bez. auf NHN, ohne techn. Aufbauten und Fahrschienenüberfahrten
- Hauseingänge
- Ein- und Ausfahrten
- Gefälle

VEGETATION

- Grünfläche
- begrüntes Dach
- Außenspielfläche KiTa
- Kleinkinderspielfläche
- Hecke
- Baum Bestand
- Gehölz Bestand
- Baum Neu
- verdichtungsstabiles Baumgrünsubstrat
- Spillflächung

WEGE/STAFFAGE

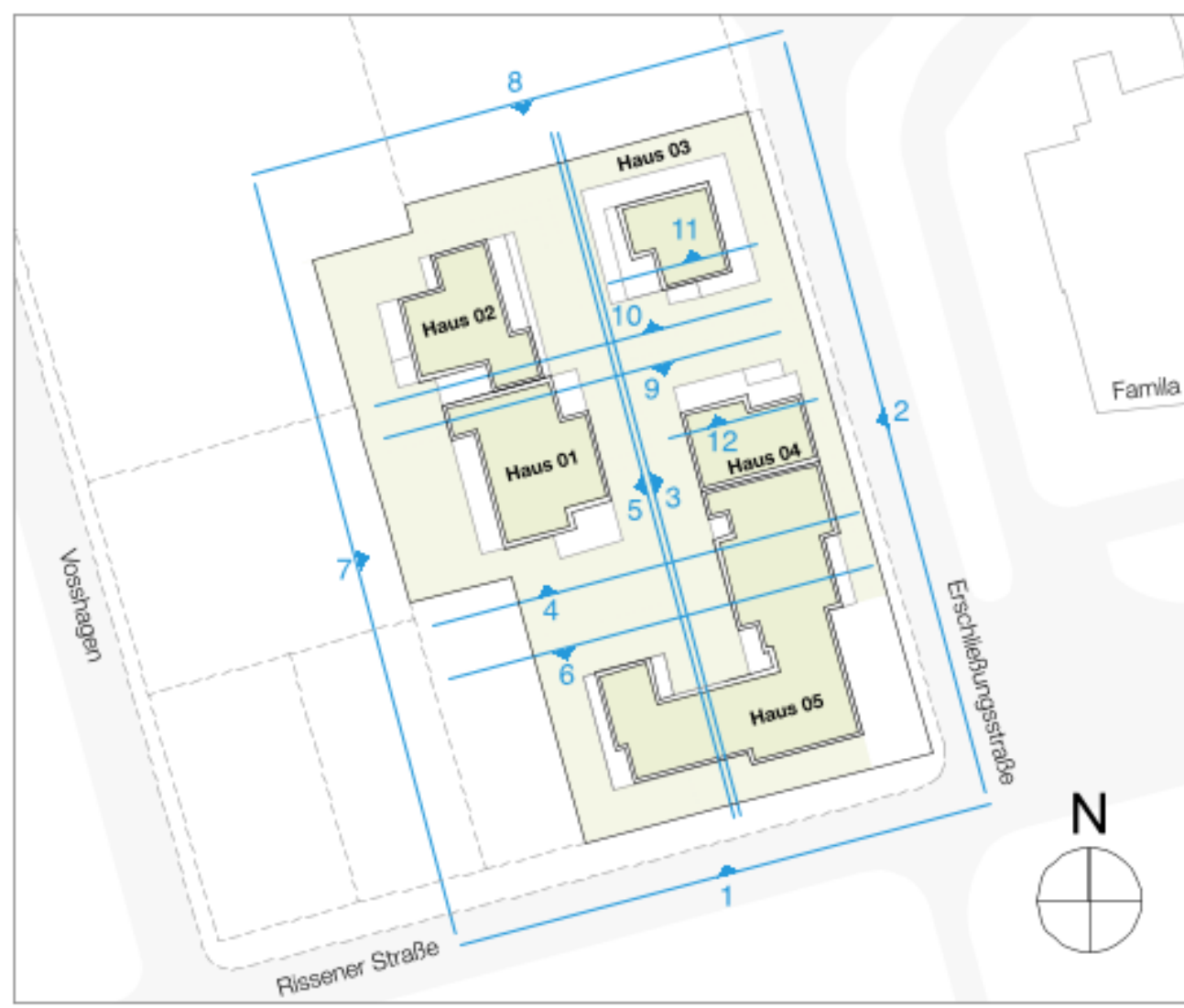
- Betonsteinpflaster mit Abstandshalter
- Grandbelag
- Fahradbügel
- TG-Lüftungsöffnung
- Nachbarbebauung
- private Terrassen
- Balkone
- Straße
- Spielfeld

Die Tiefgarage bietet 73 Anwohner Stellplätze zuzüglich zwei opt. Carsharing-Stpl. + 4 Stpl. für KiTa-Besucher.

städtebauliche Kennwerte:

GRZ :	0,47
BGF (oberirdisch):	11.620 m²
GFZ :	1,86

Art, Umfang und Standort der Baumpflanzungen sind mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.





Vorhaben- und Erschließungsplan zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a "Aukamp Ost"



Übersichtsplan M 1:5000

Datum: Fassung vom 10. Dezember 2020

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Planungsbüro: siebrecht-münzseimer-architekten gmbh
mattenwiete 8
20457 hamburg

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“

Stadt Wedel

Begründung zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“

Fassung zum Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

Stand: 10. Dezember 2020

INHALTSVERZEICHNIS

1	GRUNDLAGEN.....	2
1.1	Art des Verfahrens	2
1.2	Planerarbeitung, Untersuchungen.....	2
2	ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG	4
3	ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND.....	7
4	PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN.....	8
4.1	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010.....	8
4.2	Regionalplan – Planungsraum I 1998	9
4.3	Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Wedel	9
4.4	Bestehende Bebauungspläne	11
5	LANDSCHAFTSPLANERISCHE LEISTUNGEN	12
5.1	Rechtlicher Hintergrund	12
5.2	Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	12
5.2.1	Schutzgebiete und –objekte	12
5.2.2	Schutzgut Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt.....	12
5.2.3	Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild.....	17
5.3	Auswirkungen des Bebauungsplanes.....	19
5.4	Eingriffsregelung	20
6	INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER FERSTSETZUNGEN	21
6.1	Art der baulichen Nutzung.....	21
6.2	Maß der baulichen Nutzung.....	22
6.2.1	Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl	22
6.2.2	Geschossigkeit / Gebäudehöhen	27
6.3	Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise	29
6.4	Verkehrliche Erschließung	30
6.4.1	Ruhender Verkehr / Tiefgarage.....	31
6.4.2	Bereich ohne Ein- und Ausfahrt	32
6.4.3	Geh- und Leitungsrecht.....	32
6.5	Technischer Umweltschutz	33
6.5.1	Schallschutz	33
6.5.2	Luftschadstoffe	37
6.5.3	Verschattung	37
6.6	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege.....	39
6.6.1	Tiefgaragenbegrünung	39
6.6.2	Dachbegrünung.....	40
6.6.3	Grundstücksbegrünung	40
6.6.1	Artenschutz	41
6.7	Altlasten und Kampfmittel	42
6.8	Ver- und Entsorgung.....	44
7	HINWEISE	46
8	WESENTLICHE INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGS.....	46
9	ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE	47
10	KOSTENANGABEN	47

1 GRUNDLAGEN

1.1 Art des Verfahrens

Der Rat der Stadt Wedel hat in der Sitzung am 06.12.2018 die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans beschlossen. Der Aufstellungsbeschluss wurde am 15.03.2019 gemäß § 2 Abs. 1 Satz 2 Baugesetzbuch (BauGB) bekannt gemacht.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung aufgestellt. Die Anwendungsvoraussetzungen für das beschleunigte Verfahren nach § 13a BauGB liegen vor, da das Plangebiet innerhalb des Siedlungszusammenhangs der Stadt Wedel liegt und es sich um eine innerstädtische Konversionsfläche handelt. Darüber hinaus dient der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“ der Nachverdichtung und Wiedernutzung innerstädtisch, sehr gut erschlossener Flächen, um den Wohnbedürfnissen der Bevölkerung, insbesondere auch von Familien mit Kindern, der Schaffung und Erhaltung sozial stabiler Bewohnerstrukturen, der Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung und den Anforderungen kostensparenden Bauens sowie der Bevölkerungsentwicklung Rechnung zu tragen. Weiterhin werden mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“ weniger als 20.000 m² Grundfläche festgesetzt und keine Natura 2000-Gebiete beeinträchtigt. Weiterhin liegen keine Hinweise vor, dass es durch den Bebauungsplan zu Beeinträchtigungen für die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB genannten Schutzgüter kommen wird.

Außerdem dürfen Bebauungspläne im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB nur aufgestellt werden, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Auch dieses Kriterium ist im vorliegenden Fall erfüllt, da ein bereits vollkommen erschlossenes, in den vergangenen Jahren gewerblich genutztes Gebiet und unmittelbar an Wohnnutzungen angrenzende Bereiche einer neuen Wohnnutzung zugeführt werden soll. Beim Verfahren gemäß § 13a BauGB gelten in den Fällen des Absatzes 1 Satz 2 Nr. 1 Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Aus diesem Grund wird auf eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB verzichtet.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB kann ein Bebauungsplan, der von Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden.

Der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen, wenn die geordnete städtebauliche Entwicklung nicht beeinträchtigt wird. Dieses Kriterium ist im vorliegenden Fall erfüllt, da bereits bestehende Wohnnutzungen in Richtung Osten erweitert werden sollen, wodurch die Änderung des Flächennutzungsplanes in Form einer Berichtigung gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB nachvollzogen wird.

1.2 Planerarbeitung, Untersuchungen

Als Kartengrundlage für den rechtlichen topographischen Nachweis der Flurstücke dient eine Vermessung im Maßstab 1 : 500 vom „Vermessungsbüro Dipl.-Ing. Christine Holst“ mit Stand vom 4. Dezember 2020.

Mit der Ausarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ wurde das „Büro Evers & Partner | Stadtplaner PartGmbH“, Ferdinand-Beit-Straße 7b in 20099 Hamburg beauftragt. Mit der Bearbeitung der landschaftsplanerischen Leistungen (Kapitel 6) wurde die „Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH“ beauftragt.

Als fachplanerische Grundlage für die Erarbeitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ wurden folgende Unterlagen herangezogen:

Grundlagen:

- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein
- Regionalplan für den Planungsraum I – Schleswig-Holstein Süd
- Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel
- Der Landschaftsplan der Stadt Wedel
- Das städtebauliche Konzept des Büros „siebrechtmünzesheimerarchitekten gmbh“ (Stand: 16.07.2020)
- Das freiraumplanerische Konzept des Büros „MSB Landschaftsarchitekten“ (Stand: 16.06.2020)

Fachgutachten:

- Verkehrstechnische Stellungnahme | ARGUS PartmbB (Stand: 10.03.2020)
- Schalltechnische Untersuchung | LÄRMKONTOR GmbH (Stand: 08.10.2020)
- Wasserwirtschaftliches Konzept | Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH (Stand: 11.11.2020)
- Boden- und Altlastenuntersuchung:
- Historische Erkundung und Konzept für die Orientierende Untersuchung (OU) | Büro für Geologie und Umwelt, Ingenieurgesellschaft Kruse & Co. mbH (Stand 31.07.2019)
- Orientierende Untersuchung | Büro für Geologie und Umwelt, Ingenieurgesellschaft Kruse & Co. mbH (Stand 11.10.2019)
- Bodenschutzrechtliche Bewertungen für die Grundstücke Rissener Straße 99 und 101 | Fachdienst Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde (Stand 17.12.2019)
- Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung | Dipl.-Biol. Karsten Lutz (Stand: 23.06.2020)
- Verschattungsgutachten | Evers & Küssner Stadtplaner PartGmbH (Stand: 09.07.2020)
- Baumgutachterliche Stellungnahme (Stand: 22.07.2020) sowie Nachtrag zur baumgutachterlichen Stellungnahme zum Baumbestand im Nahbereich der geplanten Neubebauung (außerhalb des Geltungsbereichs) | Baumpflege Uwe Thomsen e.K. (Stand: 09.11.2020)

2 ANLASS UND ZIEL DER PLANUNG

In der Stadt Wedel besteht ein dringender Wohnraumbedarf. Die Nachfrage nach bezahlbaren und bedarfsgerechten Wohnungen, die das Angebot insbesondere im Mietwohnungssegment zunehmend übersteigt, drückt sich in einem angespannten Wohnungsmarkt und hohen Mietpreisen aus. Mit dem operativen Ziel der Stadt Wedel, neue Wohngebiete als auch stadträumlich verträgliche Nachverdichtungen auszuweisen, wird dem Wohnungsneubau daher eine hohe Priorität eingeräumt.

Das Wohnraumkonzept der Stadt Wedel (2016) empfiehlt vor dem Hintergrund der prognostizierten Bevölkerungs- und Haushaltsentwicklung ebenfalls den Neubau von Wohnungen und schätzt den Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment bis zum Jahr 2020 auf 600 Wohnungen und zwischen den Jahren 2020 und 2030 auf 500 weitere Wohnungen. Um die kurz- und mittelfristige Nachfrage nach Wohnraum zu bedienen, plant die Stadt Wedel daher bis 2027 rund 1.000 Wohneinheiten zu errichten, von denen ca. 75 % im Geschosswohnungsbau realisiert werden sollen.

In diesem Zusammenhang soll gemäß Ratsbeschluss vom November 2014 bei Wohnbauprojekten mit mehr als 1.500 m² netto Wohnfläche ein Anteil von 30 % als öffentlich geförderter Wohnraum für die Bevölkerung der Stadt Wedel umgesetzt werden. Den strategischen Zielen der Stadt Wedel, die Bedürfnisse aller Einkommensgruppen in der städtischen Wohnungspolitik zu berücksichtigen, wird damit Rechnung getragen. Neben preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte werden gemäß Wohnraumkonzept jedoch auch kleine und barrierearme Wohnungen sowie großer und familiengerechter Wohnraum benötigt.

Vor diesem Anlass soll mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ den Zielen der Stadt Wedel hinsichtlich der dringenden Schaffung von Wohnraum gefolgt werden. Das Plangebiet befindet sich in einer städtebaulich integrierten Lage im nordöstlichen Bereich des Siedlungszusammenhangs der Stadt Wedel und stellt eine Nachverdichtung und Konversion ehemaliger Gewerbeflächen zugunsten einer Wohnbauentwicklung dar.

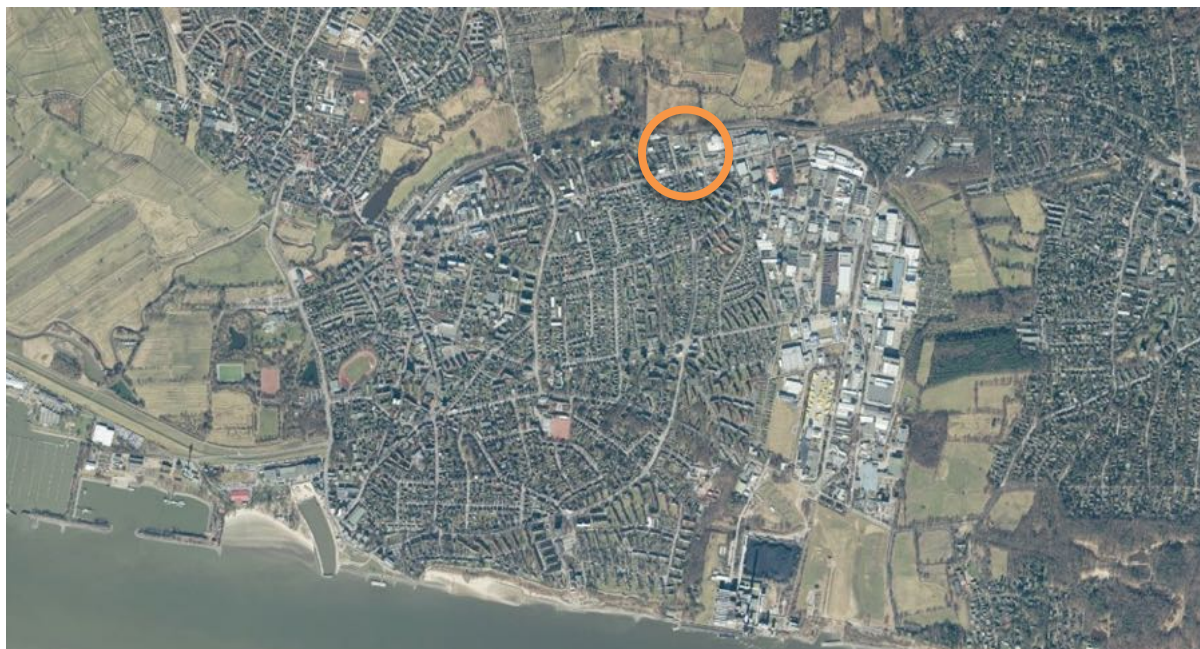


Abb. 1: Luftbild, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Die Bonava Wohnbau GmbH beabsichtigt überwiegend neue Wohnnutzungen zu errichten, die durch eine KiTa ergänzt werden.

Das Baukonzept, welches dem Bebauungsplan zugrunde liegt, wurde von *siebrecht-münzesheimerarchitekten gmbh* erarbeitet und sieht die Bebauung des Plangebiets mit insgesamt fünf Häusern (Haus 01 – Haus 05, vgl. Abb. 2: Baukonzept) in drei Baukörpern vor, die eine Höhe zwischen drei und fünf Vollgeschossen aufweisen.

Parallel zur „Risserer Straße“ sowie im Einmündungsbereich der Zufahrt zum Einkaufszentrum soll ein L-förmiges Gebäude errichtet werden, welches den Straßenraum fasst und eine klare Raumkante sowie einen prägnanten Quartiersauftakt bildet. Gleichzeitig fungiert dieser Gebäuderiegel als Lärmschutz gegenüber dem östlich gelegenen Einkaufszentrum, dessen Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen, und gegenüber der Bundesstraße 431.

Im rückwärtigen Grundstücksbereich sind zwei weitere Gebäudekörper geplant. Das nordöstlich gelegene und in Ost-West-Richtung ausgebildete Gebäude stellt einen Abschluss in Richtung Norden dar. Eine ähnliche Funktion übernimmt der westliche Gebäudekörper, welcher als Übergang des Plangebiets zu den angrenzenden Wohnnutzungen vermittelt. Insgesamt bilden sämtliche Baukörper mehrere innergebietliche kleine Plätze aus, die als private Gärten oder Spielflächen gestaltet und genutzt werden können. Der ruhende Verkehr ist zur Aufwertung der Aufenthalts- und der Wohnqualität vollständig unterirdisch angeordnet.



Abb. 2: Baukonzept, Quelle: siebrecht-münzesheimerarchitekten gmbh (Stand: 16.07.2020)

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55a

Insgesamt generiert das Bebauungskonzept 123 Wohneinheiten auf rund 11.600 m² Bruttogeschossfläche. Davon werden 30 % der Nettowohnfläche (das entspricht 35 Wohneinheiten) als sozialer Wohnungsbau errichtet.

Außerdem ist die Errichtung einer Kindertagesstätte mit Außenspielfläche für etwa 60 Kinder im Erdgeschoss des südlichen L-förmigen Gebäudes auf einer Nettofläche von etwa 600 m² vorgesehen. Angestrebt wird eine Aufteilung in zwei Elementargruppen je 20 Kinder sowie zwei Krippengruppen je zehn Kinder.

Das bestehende Planrecht, Bebauungsplan Nr. 55 aus dem Jahr 1985, lässt die Umsetzung des vorliegenden Konzepts der Bonava Wohnbau GmbH nicht zu. Vor allem die bestehenden Baugrenzen sowie das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung sind mit dem geplanten Bauvorhaben unvereinbar. Daher soll das Bauvorhaben mittels eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans gemäß § 12 BauGB planungsrechtlich ermöglicht werden.

3 ANGABEN ZUR LAGE UND ZUM BESTAND



Abb. 3: Luftbild, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

Der rund 0,57 ha große Geltungsbereich des Bebauungsplans liegt im Westen der Stadt Wedel nahe der Grenze zu Hamburg im Süden der „Wedeler Au“. Die Wedeler Innenstadt ist knapp 1,2 km entfernt. Der Geltungsbereich grenzt im Süden an die Bundesstraße B 431 und ist damit direkt an das überregionale Straßennetz angebunden. Insgesamt weist das Plangebiet damit eine verkehrsgünstige Lage auf. Nördlich des Plangebiets verläuft die S-Bahnstrecke zwischen Hamburg und Wedel. Die S-Bahnhaltestelle Wedel ist etwa zwei Fahrminuten bzw. 15 Gehminuten entfernt. Die nächstgelegenen Bushaltestellen „Rissener Straße (Ost)“ sowie „Wedel, Croningstraße“ befinden sich in einer Entfernung von etwa 5 Gehminuten.

Derzeit wird das Gelände ausgehend von der Rissener Straße über die östlich gelegene Erschließungsstraße eines angrenzenden Einkaufszentrums erschlossen, die einen öffentlichen Abschnitt im Südosten sowie privaten Abschnitt im Nordosten aufweist. Im Zuge der geplanten Neubebauung soll die Erschließung über den öffentlichen Abschnitt im Südosten der o.g. Erschließungsstraße erfolgen. Baum- und Gehölzbestände befinden sich vereinzelt im Plangebiet.

Vormals durch eine Tankstelle und einen Gewerbebetrieb für Molkereiprodukte genutzt, fielen die Flächen innerhalb des Geltungsbereichs in den vergangenen Jahren brach. Momentan ist das Flurstück Nr. 29/4 durch eine Brache und hierdurch hervorgerufene städtebauliche Funktionsverluste geprägt. Die vormals auf diesem Flurstück vorhandene Tankstelle ist bereits zurückgebaut, umfangreiche Bodensanierungen wurden bereits durchgeführt. Das nördlich angrenzende Flurstück Nr. 29/10 ist hingegen noch bebaut, hier war ein Gewerbebetrieb für Molkereiprodukte ansässig. Der Gebäudebestand ist jedoch seit Jahren ungenutzt, ist marode und soll auf gutachterliche Empfehlung zeitnah fachgerecht zurückgebaut und entsorgt werden.

Das Plangebiet grenzt im Norden an eine nicht bebaute, dicht bewachsene Ruderalfläche, an die im Norden die S-Bahnstrecke zwischen Hamburg und Wedel angrenzt.

Östlich des Geltungsbereichs befindet sich die gewerblich genutzte Bebauung des Einkaufszentrums. Im Süden grenzt die Bundesstraße 431 (Rissener Straße) sowie daran südlich

anschließend Wohnbebauung in überwiegend Mehrfamilienhausbebauung sowie südöstlich gewerbliche Nutzungen. Im Westen grenzt kleinteilige Wohnbebauung sowie im Nordwesten ein Gewerbebetrieb an.

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55a umfasst die Flurstücke Nr. 29/10 und Nr. 29/4 (Gemarkung Schulau Spitzdorf, Flur 10).

4 PLANERISCHE RAHMENBEDINGUNGEN

Gemäß § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen, d.h. Bedenken aus Sicht der Landesplanung hinsichtlich der Ziele der Raumordnung unterliegen nicht der gemäß § 1 Abs. 7 BauGB gemeindlichen Abwägung, wonach bei der Aufstellung der Bauleitpläne die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen sind. Die Ziele der Raumordnung sind zu beachten.

4.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

Die Stadt Wedel liegt gemäß Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 im „Verdichtungsraum Hamburg“ und wird als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ dargestellt. Gemäß dem Textteil zum Landesentwicklungsplan handelt es sich bei der Stadt Wedel um ein „Mittelzentrum im Verdichtungsraum“. Im unmittelbaren Umfeld der Stadt Wedel ist in Richtung Südosten ein Großkraftwerk gekennzeichnet. Das Stadtgebiet Wedels quert eine Bundesstraße von Osten nach Nordwesten. Außerdem berücksichtigt der Landesentwicklungsplan eine potenzielle Bundesstraße, die als Umgehungsstraße fungieren könnte. Weitere zeichnerische Darstellungen oder schriftliche Ausführungen für die Stadt Wedel selber enthält der Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 nicht.

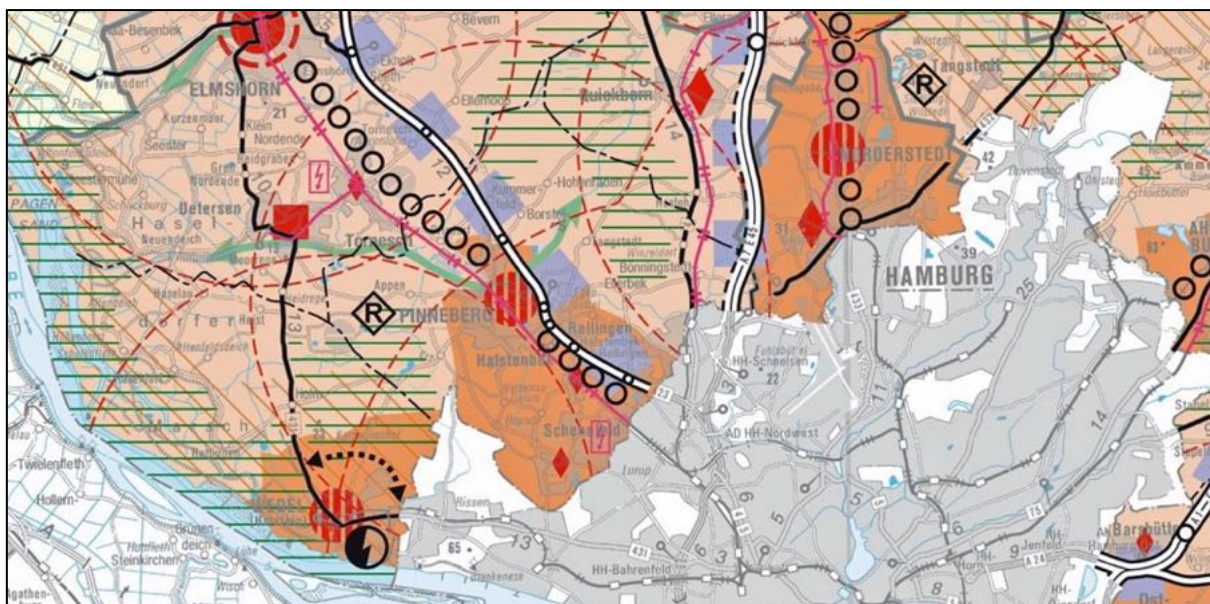


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

4.2 Regionalplan – Planungsraum I 1998

Die Stadt Wedel liegt gemäß des Regionalplans – Planungsraum I aus dem Jahr 1998 innerhalb einer „Abgrenzung der Siedlungsachsen und besonderen Siedlungsräume“ im Verdichtungsraum und ist als „Stadt- und Umlandbereich im ländlichen Raum“ dargestellt. Im nördlichen Stadtgebiet quert eine Bundesstraße aus Richtung Osten nach Nordwesten die Stadt Wedel. Darüber hinaus führt eine elektrifizierte Bahnstrecke ins Stadtgebiet hinein. Die Wedeler Au ist als „Gebiet mit besonderer Bedeutung für Natur und Landschaft (Gebiet mit besonderer Bedeutung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems)“ dargestellt. Wedel verfügt, neben einem Großkraftwerk, über einen „regional bedeutsamen, größeren Sportboothafen“.

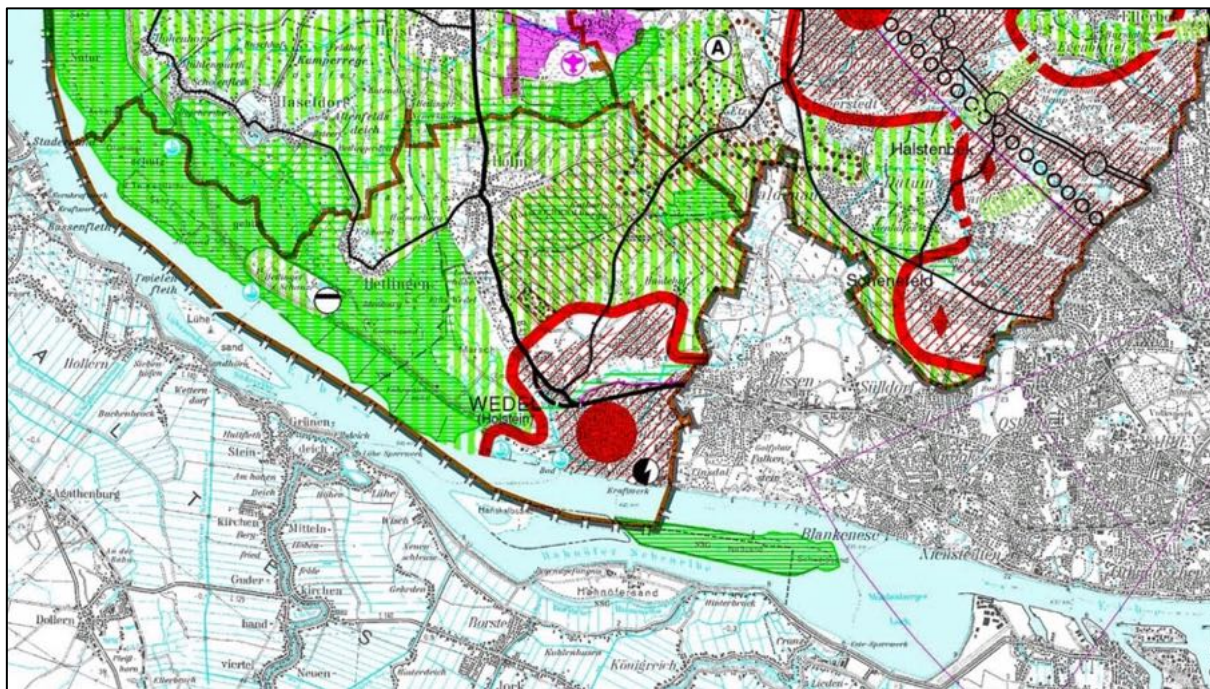


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan – Planungsraum I 1998

4.3 Flächennutzungsplan und Landschaftsplan der Stadt Wedel

Der wirksame Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wedel aus dem Jahr 2010 stellt den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ als „Gemischte Bauflächen“ dar. Nördlich grenzen eine „Bahnanlage“, östlich „Sonderbauflächen“, südlich Verkehrsflächen und westlich ebenfalls gemischte Bauflächen an den Geltungsbereich an. Weiter westlich sowie südlich sind „Wohnbauflächen“ dargestellt.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel

Der im Jahr 2010 wirksam gewordene Landschaftsplan der Stadt Wedel besteht aus einem Bestandsplan sowie einem Entwicklungsplan. Der Bestandsplan stellt den südlichen Bereich des Plangebiets als „Mischgebietsfläche“ und den nördlichen Bereich als „Gewerbe- und Industriegebietsfläche“ dar. Die Darstellung des Entwicklungsplanes zeigt, dass die gewerbliche Nutzung im Plangebiet als auch auf angrenzenden Grundstücken zugunsten einer Mischgebietsnutzung entfallen soll.



Abb. 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wedel, Bestands- und Entwicklungsplan

Das eingangs erläuterte Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 55a „Aukamp Ost“ entspricht nicht den Darstellungen des Flächennutzungsplanes und des Landschaftsplanes. Diese werden wie nachfolgend dargestellt zugunsten einer Wohnbaufläche im Wege einer Berichtigung angepasst:



Abb. 8: Ausschnitt aus der 8. Änderung des Flächennutzungsplans durch Berichtigung aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“



Abb. 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wedel, 8. Teilfortschreibung durch Berichtigung aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“

4.4 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ existiert der Bebauungsplan Nr. 55, der für den östlichen Teilbereich ein Mischgebiet, eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 0,8, die offene Bauweise sowie maximal ein bzw. drei Vollgeschosse festsetzt. Für den westlichen Teilbereich des hier vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ gilt der Bebauungsplan Nr. 55a in seiner 1. vereinfachten Änderung. Dieser setzt ebenfalls ein Mischgebiet, eine GFZ von 0,8, die offene Bauweise sowie maximal ein bzw. drei Vollgeschosse fest.

5 LANDSCHAFTSPLANERISCHE LEISTUNGEN

5.1 Rechtlicher Hintergrund

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, so dass auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. Abs. 8 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und es ist zu überprüfen, ob bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) oder ob gesetzlich geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) betroffen sind. Die hier zusammengestellten landschaftsplanerischen Leistungen bieten die zu diesen Belangen notwendigen Informationen und Prüfungsergebnisse.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 18 BNatSchG Abs. 2 ist auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Somit wird das hier geplante Vorhaben nicht als Eingriff gewertet.

5.2 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

5.2.1 Schutzgebiete und –objekte

Das Plangebiet liegt nicht in einem Wasserschutzgebiet, Naturschutzgebiet oder Landschaftschutzgebiet (LSG).

Das nächste LSG liegt nördlich des Plangebiets im Tal der Wedeler Au. Hier liegt eine Teilfläche des LSG „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ (LSG Nr. 6 des Kreises Pinneberg, Verordnung v. 20.12.2002).

Hier im Tal der Wedeler Au liegt auch ein Natura 2000-Gebiet: das Fauna-Flora-Habitat-Gebiet (FFH-Gebiet) Nr. 2323- 392 Schleswig-Holsteinisches Elbästuar. Es handelt sich hier um das Teilgebiet „Wedeler Au oberhalb der Mühlenstraße“. Übergreifende Ziele für das Teilgebiet sind die Erhaltung der Durchgängigkeit der Wedeler Au und des vorhandenen Biotopkomplexes. Die südliche Grenze des FFH-Gebiets liegt in einer Entfernung von rd. 150 m von der nördlichen Plangebietsgrenze. Dazwischen verlaufen quer die Bahnlinie und ein Wanderweg, jeweils von Baumreihen und Gehölzbeständen begleitet.

Aufgrund der Lage und der Art des Vorhabens können Auswirkungen auf das FFH-Gebiet und die Erhaltungsziele ausgeschlossen werden.

Besonders geschützte Biotop (§21 LNatSchG) sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden.

5.2.2 Schutzgut Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt

Biotoptypen

Nach § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und soweit erforderlich wiederherzustellen. Zur Erfassung der Biotoptypen erfolgte im September und Oktober 2019 jeweils eine Geländebegehung. Die nachfolgende Abbildung und die Tabelle geben einen Überblick über die innerhalb des Plangebiets und z.T. in angrenzenden Flächen vorkommenden Biotoptypen.



Abb. 10: Biotoptypen im Plangebiet, Quelle: Google Earth Pro © 2020 Google, © 2020 GeoBasis DE/BKG

Biotoptypen im Plangebiet und in angrenzenden Flächen

Biotoptyp / Lage	Beschreibung
Ruderalflur (RH)	
Aufschüttungsfläche (ehem. Tankstelle) an der Rissener Straße	Pioniervegetation auf sandigem Substrat Gräser und stellenweise Huflattich (<i>Tussilago farfara</i>) Entwicklung zu Rasenfläche erkennbar
Nördlich an das Plangebiet grenzend	Brachfläche mit artenarmer Gräser- und Staudenflur Stauden überwiegend Beifuß (<i>Artemisia vulgaris</i>) Verschiedene Ablagerungen (u.a. Bauschutt, Reifen)
Sonstiges heimisches Laubgehölz (HEy) Baumgruppe ($\varnothing$ = Stammdurchmesser)	
Nördlich an das Plangebiet grenzend	Zitterpappeln (<i>Populus tremula</i>); ($\varnothing$ rd. 30 - 130 cm)
Südlich der Bahnlinie, an die Brachfläche grenzend	Zitterpappeln (<i>Populus tremula</i>); ($\varnothing$ rd. 40 - 50 cm)
Rasenfläche, arten- und strukturarm (SGr)	
Böschungen der Aufschüttungsfläche. An der Westseite Streifen bis Nachbargrundstück angrenzend	Regelmäßig gemähte Rasenfläche.
Hausgarten, strukturarm (SGz)	
An der Westgrenze des Plangebiets, südlich Gebäudetrakt	Brach fallende Gartenfläche, überwiegend Rasenfläche, auch Ziersträucher und eine Reihe Fichten.
Gartenhecke	
Im Südwesten an Plangebiet grenzend	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)
Nordöstlich des Plangebiets	Ligusterhecke an der Brachfläche
Urbanes Gehölz (SGg)	
Nordöstlich des Plangebiets, die Ruderalfläche/ Brachfläche einrahmend	Sträucher und Bäume ($\varnothing$ kleiner 20 cm) überwiegend mit heimischen Arten: Weiden (<i>Salix spec.</i>), Weißdorn (<i>Crataegus monogyna</i>), Rot-Eiche (<i>Quercus rubra</i>), Stiel-Eiche (<i>Quercus robur</i>), Robinie (<i>Robinia pseudoacacia</i>), Zitterpappel (<i>Populus tremula</i>), Berg-Ahorn (<i>Acer pseudoplatanus</i>). Im Unterwuchs: Brombeere (<i>Rubus fruticosus agg.</i>)
Verkehrsfläche (SVs)	

Biototyp / Lage	Beschreibung
Rissener Straße Zufahrt Supermarkt	Straßenflächen, voll versiegelt

In der folgenden Tabelle ist die ökologische Bedeutung / Empfindlichkeit dieser Biototypen dargestellt.

Bestand und Bewertung der Biototypen im Untersuchungsraum

Biototyp	Schutzstatus	Ökologische Bedeutung/ Empfindlichkeit*
Ruderalflur (RH)	/	allgemein bis gering
Sonstiges heimisches Laubgehölz (HEy)	/	allgemein
Rasenfläche, arten- und strukturarm (SGr)	/	gering
Hausgarten, strukturarm (SGz)	/	gering
Gartenhecke	/	allgemein
Urbanes Gehölz (SGg)	/	allgemein
Verkehrsfläche (SVs)	/	gering

* Einstufung entsprechend Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 über das „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“

Tiere: Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung

Durch die Umsetzung des Vorhabens können Lebensräume und Habitate beeinträchtigt werden. Eventuell können davon Arten, die gem. § 7 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Für das Plangebiet und seine Umgebung ist unter dem Aspekt des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG eine Potenzialabschätzung für relevante Tier-Artengruppen durchzuführen. Dabei ist zu klären, ob gefährdete Arten oder artenschutzrechtlich bedeutende Artengruppen von der Umsetzung der Planung betroffen sein können.

Die Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung wurde durch einen Biologen vorgenommen (Dipl.-Biol. K. Lutz, Stand: 23.06.2020). Das Untersuchungsgebiet beinhaltet das Plangebiet und die nördlich angrenzenden Flächen (Ruderalfläche und Baumbestand) bis zur Bahnlinie. Die Ergebnisse werden wie folgt zusammengefasst:

- Planungsrelevante Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und europäische Vogelarten, die im Untersuchungsgebiet überhaupt vorkommen können. Potenzial besteht hier für Brutvogelarten und für Fledermausarten.
- Unter den potenziell vorhandenen **Brutvogelarten** gibt es keine Gebäudebrüter, an den Gebäuden im Plangebiet wurden keine Hinweise gefunden.

- Im Untersuchungsgebiet können **Gehölzbrüter** vorkommen wie Amsel (*Turdus merula*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Buchfink (*Fringilla coelebs*), Gimpel (*Pyrrhula pyrrhula*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Klappergrasmücke (*Sylvia curruca*), Kohlmeise (*Parus major*), Misteldrossel (*Turdus viscivorus*), Mönchsgrasmücke (*Sylvia atricapilla*), Rotkehlchen (*Erithacus rubecula*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).
- Die Gehölzbereiche im Untersuchungsgebiet sind mit rd. 2000 m² zu klein, um als zusammenhängendes Vogelrevier geeignet zu sein. Die vorkommenden Brutvögel müssen daher auch Flächen außerhalb des Plan- und des Untersuchungsgebiets mitnutzen.
- Als bedeutender Lebensraum kommt für alle potenziell vorkommenden Vogelarten nur das Areal nördlich des Plangebiets mit der Ruderalfläche und den Baum- und Gebüschbeständen in Frage. Der Gebäudekomplex ist ohne Bedeutung und die junge Ruderalfläche an der Rissener Straße ist zu klein, um Bedeutung für spezielle Arten der offenen Flächen haben zu können. Als Nahrungsraum für Gehölzvögel ist sie ebenfalls ohne besondere Bedeutung.
- Die Verbotsbestände des § 44 (1) Satz 1 bis 3 (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst, solange Maßnahmen wie z.B. Fällungen und Rodungen von Gehölzen nicht innerhalb der Zeit vom 1. März bis 30. September durchgeführt werden (allgemeiner Artenschutz gem. § 39 BNatSchG). Die im Untersuchungsgebiet potenziell vorkommenden Brutvogelarten erfahren keine Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG durch das Vorhaben. Die ökologischen Funktionen im Sinne des § 44 (5) Satz 2 BNatSchG bleiben erhalten. Die Arten können ausweichen, so dass deren Fortpflanzungsstätten nicht beschädigt werden.
- Im Raum Wedel kommen alle in Schleswig-Holstein vorhandenen **Fledermausarten** vor. Alle potenziell vorkommenden Fledermausarten sind im Anhang IV (streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse) der FFH-Richtlinie aufgeführt und damit auch nach § 7 BNatSchG streng geschützt.
- Das Untersuchungsgebiet wurde nach möglichen Sommer- oder Winterquartieren für Fledermäuse abgesucht und hinsichtlich der Eignung als Jagdrevier für diese Artengruppe eingeschätzt.
- Bei einer Begehung der Gebäude wurden keine Fledermausspuren oder Hinweise auf bestehende **Quartiere** gefunden. Die z.T. beschädigten Gebäude bieten in ihren (schadhaften) Dachabdeckungen, im Dachstuhl des Satteldaches und an weiteren Stellen jedoch so zahlreiche Spalten und Nischen, dass ein mittleres Potenzial für Fledermausquartiere besteht. Dies betrifft den Gebäudekomplex im Plangebiet, außer den Fertigbau-Garagen und dem an der nördlichen Plangebietsgrenze liegenden Bürogebäude.
- Die Bäume des Untersuchungsgebiets wurden alle untersucht und auf potenzielle Fledermaushöhlen überprüft. Es wurden keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen gefunden. Die großen Pappeln nördlich des Plangebiets sind so groß und strukturreich, dass sie nicht vollständig eingesehen werden konnten. Hier sind in unentdeckten Nischen Tagesverstecke und kleine Quartiere, z.B. Balzquartiere, im Kronenbereich möglich. Den Pappeln wird ein mittleres Potenzial für Fledermausquartiere zugeordnet.

- Teilbereiche des Untersuchungsgebiets sind unterschiedlich bedeutend als **Jagdgebiet** für Fledermäuse: Das Plangebiet mit der jungen, vegetationsarmen Ruderalfläche und dem Gebäudekomplex ist als Nahrungsgebiet ohne potenzielle Bedeutung. Die Fläche nördlich des Plangebiets mit ihren Laubholzbeständen hat mittlere potenzielle Bedeutung als Nahrungsgebiet. Aufgrund ihrer geringen Größe ist jedoch ihre Nahrungsgebietsfunktion im Zusammenhang der gesamten Landschaft von geringer Bedeutung.
- Mit der Umsetzung des Vorhabens verlieren Fledermäuse eventuell Fortpflanzungs- und Ruhestätten. Die ökologischen Funktionen können durch Ausgleichsmaßnahmen, nämlich die Bereitstellung künstlicher Fledermausquartiere, erhalten bleiben
- Damit keine Konflikte mit den Verboten des § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten) auftreten, ist der Abriss der Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial auf die Zeit des Hochwinters (Dezember-Januar) zu beschränken. Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden kurz vor Abriss ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Mit dem Abriss der Gebäude gehen potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen verloren. Mit einem Ersatzangebot von künstlichen Fledermausquartieren (1 Fledermausgroßraumhöhle bzw. 3 Fledermaushöhlen je Abrisshaus) in benachbarten Bäumen oder an benachbarten oder den neuen Gebäuden kann die ökologische Funktion erhalten bleiben.

Fazit: Dem **Schutzgut Arten und Lebensräume** insgesamt ist im Plangebiet, eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Planung zuzuordnen. Die **Fauna** als Teil des Schutzgutes Arten und Lebensräume besitzt eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen im betrachteten Bereich.

5.2.3 Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild

Der Zustand der Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild / Ortsbild wird in den folgenden Tabellen beschrieben und bewertet.

Schutzgut Boden	
Bestand	Durch die bisherige Nutzung und Bebauung ist der Boden im Plangebiet stark anthropogen überprägt. Die Sondierbohrungen einer orientierenden Baugrunduntersuchung (ABBRUCH-CONSULTING-KONTOR GMBH, 04. JAN. 2018, ORIENTIERENDE BAUGRUND-UNTERSUCHUNGEN UND GRÜNDUNGSTECHNISCHE STELLUNGNAHME) haben eine relativ einheitliche Schichtabfolge erschlossen: Auf eine anthropogene Auffüllung (inhomogen zusammengesetzt aus mineralischem Boden, stellenweise schwach humos mit unterschiedlichen Massenanteilen von Beton- und Ziegelresten durchsetzt) folgt Mittelsand (mit feinsandigen, grobsandigen und kiesigen Beimengungen, z.T. schwach schluffig und zum Liegenden hin mit Geschiebelehmstreifen) und Geschiebelehm über Geschiebemergel. Nach der Geologischen Karte von Schleswig-Holstein (M 1: 250.000, MELUR SH) sind die Sande und Geschiebelehme bzw. -mergel

	stratigraphisch als glazifluviale und glazigene Ablagerungen der Saale-Kaltzeit einzustufen.
Vorbelastung	Etwa 65 % des Plangebiets sind bereits versiegelt. Eine orientierende Untersuchung gemäß BBodSchG/ BBodSchV (BÜRO FÜR GEOLOGIE UND UMWELT, 26.11.2019, ORIENTIERENDE UNTERSUCHUNG) hat ergeben, dass sich in Teilbereichen des Plangebiets Schadstoffe im Boden und im Sickerwasser befinden. Aufgrund der vorliegenden Ergebnisse wird das Grundstück Rissener Straße 99 weiterhin als K Fall (altlastverdächtige Fläche - Altstandort) im Boden- und Altlastenkataster des Kreises Pinneberg geführt. Das Grundstück Rissener Straße 101 wird aufgrund der vorliegenden Ergebnisse als P2 (K) Fall (altlastverdächtige Fläche – Altstandort) im Boden- und Altlastenkataster geführt.
Bewertung/ Empfindlichkeit	In Hinblick auf die anthropogene Überprägung und die Vorbelastung durch Vornutzungen: Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit

Schutzgut Wasser	
Bestand	Grundwasser: Für die Erkundung des oberflächennahen Baugrundes im Plangebiet wurden im November 2017 neun Sondierbohrungen bis in Tiefen zwischen 9,00 m und 11,40 m unter Geländeoberkante niedergebracht. Während der Sondierarbeiten wurden geringe Stauwassermengen in den Sandschichten oberhalb von bindigen Schichten (Geschiebelehm/ -mergel) festgestellt. Nach Bohrende war in den offenen Bohrlöchern kein Grundwasserstand messbar (ABBRUCH-CONSULTING-KONTOR GMBH, 04. JAN. 2018, ORIENTIERENDE BAUGRUNDUNTERSUCHUNGEN UND GRÜNDUNGSTECHNISCHE STELLUNG-NAHME). Oberflächengewässer Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Vorbelastung	Rd. 65% des Plangebiets sind versiegelt.
Bewertung/ Empfindlichkeit	In Hinblick auf die anthropogene Überprägung und die Vorbelastung durch Vornutzungen: Allgemeine bis besondere Bedeutung / Empfindlichkeit

Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	
Bestand	Von der Rissener Straße aus gesehen, prägt die vegetationsarme Aufschüttungsfläche (ehem. Tankstelle) das Bild und erscheint als Lücke in der Bebauung. Im Hintergrund bildet, halb verdeckt, der Querriegel der leerstehenden Bestandsgebäude die Kulisse.

Vorbelastung	Von der Ostseite des Plangebiets aus (Zufahrt) bietet sich ein Blick auf die komplett versiegelte Gewerbefläche mit offensichtlich verfallenden Betriebsgebäuden. Das einzige naturnahe Element ist der brach gefallene Hausgarten.
Bewertung/ Empfindlichkeit	Geringe Naturnähe und Vielfalt: Geringe Bedeutung / Empfindlichkeit

5.3 Auswirkungen des Bebauungsplans

Grundsätzlich sind Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und der Landschaft zu vermeiden oder zu vermindern. Hierzu wird Folgendes für die vorliegende Planung berücksichtigt bzw. ist für ihre Umsetzung zu berücksichtigen:

- Das Vorhaben erfolgt auf Flächen, die schon seit langem als Nutzflächen dienen und für Natur und Landschaft eine geringe Bedeutung haben.
- In schützenswerte Biotopstrukturen wird nicht eingegriffen.
- Im Vorwege Erstellen eines wasserwirtschaftliches Konzepts
- Die Ergebnisse einer baumgutachterlichen Stellungnahme (Baumpflege U. Thomsen e.K., 22.07.2020) wurden berücksichtigt und die Planung zum Schutz von Bäumen angepasst (Lage/ Abmessung Tiefgarage).
- Keine Rodung von Gehölzen und Beginn der Bauarbeiten in der Zeit vom 01. März bis 30. September (allgemeiner Artenschutz gem. § 39 BNatSchG)
- Kein Abriss der Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial außerhalb des Hochwinters (Dezember-Januar). Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden kurz vor Abriss ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.
- Installation von künstlichen Fledermausquartieren (1 Fledermausgroßraumhöhle bzw. 3 Fledermaushöhlen je Abrisshaus) in benachbarten Bäumen oder an benachbarten oder den neuen Gebäuden, wenn die Gebäude abgerissen werden.
- Sachgerechte Zwischenlagerung und Wiedereinbau des Oberbodens
- Fachgerechter Umgang mit Bodenaushub und Verwertung des Bodenaushubs
- Sicherung und Überwachung der in der Bauphase vorzunehmenden Lösung der Altlastenproblematik (Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse)

Mit dem Bebauungsplan Nr. 55a werden im Geltungsbereich folgende Veränderungen vorbereitet:

- Überbaubare und unterbaubare Grundstücksflächen (3 Gebäudekörper mit insgesamt rd. 123 Wohneinheiten und 1 Kindertagesstätte, Tiefgarage)
- Anlage von Freiräumen (Tiefgaragen-, Grundstücksbegrünung)
- Anlage eines Gehweges

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens sind Veränderungen unumgänglich. Dies sind im Einzelnen:

- Änderung der Nutzung

- Bodenabtrag, -aufschüttungen, -umlagerungen
- Entfernung der bestehenden Versiegelung, Neuversiegelung durch Baukörper
- Einbau unterirdischer Versickerungsrigolen und zuführender Rohrleitungen.

Es sind in Bezug auf die potenziell vorkommenden Vogel- und Fledermausarten bei Berücksichtigung der Vermeidungsmaßnahmen keine Konflikte mit den Verboten des § 44 BNatSchG zu erwarten (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten).

5.4 Eingriffsregelung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Regelung des § 13a Abs. 2 Nummer 4 BauGB. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Somit wird für das hier geplante Vorhaben kein Ausgleich erforderlich.

6 INHALT DER PLANUNG / BEGRÜNDUNG DER FERTSETZUNGEN

6.1 Art der baulichen Nutzung

Das Planungsziel des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ ist die Errichtung eines neuen Wohnquartiers auf Grundlage eines städtebaulichen Konzepts in der Stadt Wedel. Um die vorgesehene und gewünschte Nutzung „Wohnen“ im Rahmen des im Durchführungsvertrag vereinbarten Vorhabens nach dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan für das gesamte Plangebiet nach § 4 BauNVO ein „Allgemeines Wohngebiete (WA)“ fest. Damit soll entsprechend dem Planungsziel ein neues Wohnungsangebot an dem gut erschlossenen Standort geschaffen werden. Durch diese Gebietsausweisung wird die planungsrechtliche Voraussetzung für die geplante Wohnbebauung geschaffen werden.

Durch die Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets wird gesichert, dass Wohnen die Hauptnutzung des Plangebiets bildet, zugleich aber auch Spielräume für eine wohngebietsverträgliche Form der Funktionsmischung verbleiben, indem die Wohnnutzung z.B. durch kulturelle und soziale Einrichtungen und durch nicht störende handwerkliche, gewerbliche oder freiberufliche Nutzungen ergänzt werden kann, sofern der Bedarf bzw. eine entsprechende Nachfrage dafür bestehen.

Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB aufgestellt, dem eine konkrete Planung eines Vorhabenträgers zugrunde liegt. Das Plangebiet entspricht dem Bereich des Vorhaben- und Erschließungsplans. Da die planerische Zielsetzung jedoch mit einem Baugebiet nach der BauNVO erreichbar ist, wird kein Vorhabengebiet nach § 12 Abs. 3 BauGB festgesetzt, sondern ein allgemeines Wohngebiet. Bestandteil eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans ist jedoch stets ein Durchführungsvertrag, der die geplanten Nutzungen konkretisiert.

Um angesichts des relativ breiten Spektrums von Nutzungen, die in einem allgemeinen Wohngebiet zulässig sind oder ausnahmsweise zugelassen werden können, die Realisierung des zwischen der Stadt Wedel und dem Vorhabenträger abgestimmten Vorhabens abzusichern und den rechtlichen Anforderungen des § 12 Abs. 3a BauGB gerecht zu werden, wird im Bebauungsplan unter entsprechender Anwendung des § 9 Abs. 2 BauGB folgende Festsetzung getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind gemäß § 12 Abs. 3a BauGB im Rahmen der festgesetzten Nutzungen nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ (textliche Festsetzung Nr. 1.1)

Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, sind damit unzulässig. Sie können aber nach § 12 Abs. 3a S. 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen.

Gemäß des Durchführungsvertrags sind im allgemeinen Wohngebiet fünf Häuser in drei Gebäudekörpern vorgesehen, in denen insgesamt 123 Wohneinheiten geplant sind. Davon werden 35 Wohneinheiten als sozialer Wohnungsbau realisiert, um auch für einkommensschwächere Bevölkerungsgruppen Wohnraum zu bezahlbaren Mieten zur Verfügung zu stellen. Dies entspricht einem Anteil von 30 % der Nettowohnfläche.

In dem Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wedel werden entsprechende Regelungen zur Errichtung des sozialen Wohnungsbaus aufgenommen.

Durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan wird die Realisierung von Wohnungen ermöglicht. Dadurch entsteht ein Bedarf an Betreuungsplätzen für Kinder. Entsprechend der

Ausweisung als allgemeines Wohngebiet wird eine Kindertagesstätte, in einer für ein Wohngebiet verträglichen Größenordnung als Anlage für soziale Zwecke, planungsrechtlich ermöglicht. Entsprechend des Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine Kindertagesstätte im Erdgeschoss des südlichen L-förmigen Gebäudes 05 (für Gebäudenummerierung siehe Abb. 2) geplant, die insgesamt Platz für etwa 60 Kinder bietet, davon 20 Krippenkinder und 40 Elementarkinder in jeweils zwei Gruppen. Die Kita wird über die östlich angrenzende Zufahrt des Fachmarktzentrums erschlossen und erhält über eine ausgestaltete Platzsituation an der Ecke Rissener Straße und östliche Zufahrt eine sichtbare Eingangssituation, die eine hohe Auffindbarkeit der Kita gewährleistet und eine Schnittstelle zwischen Neuplanung und bestehendem Quartier darstellt.

Die Außenspielfläche der Kita schließt unmittelbar nördlich an das Gebäude an, sodass ein direkter Zugang zum lärmgeschützten Innenhof ermöglicht wird. Durch einen Höhenversatz im Gelände und den erforderlichen Absturzsicherungen in Form einer Einfriedigung wird die Außenspielfläche der Kita klar definiert und von den restlichen Hofflächen räumlich abgegrenzt. Neben der Regelung im Durchführungsvertrag zur Errichtung der Kindertagesstätte sowie der Verortung im Erdgeschoss des südlichen Gebäudekörpers in Haus 05 im Vorhaben- und Erschließungsplan wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet ist im Erdgeschoss des mit (A) gekennzeichneten Gebäudes eine Kindertagesstätte mit einer Mindestgröße von 600 m² zu errichten.“ (textliche Festsetzung Nr. 1.2)

Somit wird die Errichtung einer Kindertagesstätte an dem dafür vorgesehenen, städtebaulich geeigneten Standort im Plangebiet sichergestellt. Die Aufnahme der Regelung zur Mindestgröße stellt zudem sicher, dass für die vorgesehene Anzahl an Kinderbetreuungsplätzen auch die räumlichen Mindestanforderungen gewährleistet werden.

6.2 Maß der baulichen Nutzung

Die zur Realisierung des Vorhabens erforderlichen Regelungen zum Maß der baulichen Nutzung werden durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der Anzahl der Vollgeschosse als Höchstmaß sowie einer Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) als Höchstmaß getroffen. In Verbindung mit den Regelungen zur überbaubaren Grundstücksfläche, die als baukörperbezogene Festsetzungen die gewünschte Kubatur abbilden, wird so das jeweils zulässige dreidimensionale Baufeld klar definiert und die Umsetzung der konkreten Planung des Vorhabenträgers gesichert.

6.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Plangebiet unter anderem durch eine als Höchstmaß festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) sowie eine als Höchstmaß festgesetzte Geschossflächenzahl (GFZ) definiert.

Grundflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet wird gemäß dem Vorhaben- und Erschließungsplan eine **GRZ von 0,47** festgesetzt. Diese berücksichtigt neben den Gebäuden auch Terrassen und auskragende Balkone. Es ist somit eine Bebauung von 47 % der jeweiligen Grundstücksfläche durch Gebäude und unmittelbar zu dieser Hauptanlage zu rechnende Gebäudeteile zulässig. Hierdurch wird die in § 17 Absatz 1 BauNVO definierte Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete von 0,4 überschritten. Diese Festsetzung ist erforderlich, um die Umsetzung der gewünschten Entwicklung im Rahmen des vorgesehenen städtebaulichen Konzepts zu ermöglichen (siehe unten: Überschreitung der Dichteobergrenze gem. § 17 BauNVO).

Überschreitung der Grundflächenzahl

Bei der Ermittlung einer Grundflächenzahl sind gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO die Grundflächen von Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen und baulichen Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, mitzurechnen. Hierfür darf die GRZ gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO regelhaft um bis zu 50 vom Hundert überschritten werden, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (Kappungsgrenze). Um den Anforderungen an die bauordnungsrechtlich nachzuweisenden Anzahl von Stellplätzen gerecht zu werden und sämtliche Baukörper im Plangebiet hierüber erschließen zu können, muss die geplante Tiefgarage größer dimensioniert werden. Entsprechend des vorliegenden Vorhaben- und Erschließungsplans ist eine Überschreitung der Grundfläche durch eine Unterbauung durch die geplante Tiefgarage bis zu einer GRZ von 0,75 erforderlich. Der Bebauungsplan trifft deshalb die folgende Festsetzung:

„Die im allgemeinen Wohngebiet festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) von 0,47 darf durch bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, bis zu einer Grundflächenzahl von 0,75 überschritten werden. Für andere Anlagen nach § 19 Absatz 4 Satz 1 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) lediglich bis zu 50 vom Hundert (v.H.) überschritten werden.“
(textliche Festsetzung Nr. 2.1)

Durch die Festsetzungen wird sichergestellt, dass das vorgesehene städtebauliche Konzept einschließlich der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen unterhalb der Bebauung und deren Innenhöfen gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan umgesetzt werden kann. Die Überschreitungsregelung wird abweichend von § 19 Abs. 4 Satz 2 BauNVO auf bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (insb. die geplante Tiefgarage) beschränkt. Für die anderen Anlagen nach § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO ist eine Überschreitung der festgesetzten Grundflächenzahl lediglich bis zu 50 v.H. (vom Hundert) zulässig, dies entspricht einer Überschreitung bis zu 0,705. Die Kappungsgrenze gem. § 19 Abs. 4 BauNVO wird hier eingehalten. Die Beschränkung der Überschreitungsmöglichkeit der Kappungsgrenze um 0,05 auf bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche führt somit dazu, dass diese Überschreitung keine Raumwirksamkeit entfaltet.

Die vollständige Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterhalb der Geländeoberfläche trägt dafür maßgeblich zu einer attraktiven Wohnsituation bei, so dass die Festsetzung dieser Überschreitung städtebaulich gerechtfertigt ist. Durch die Überschreitung der GRZ durch eine Tiefgarage entstehen keine nachteiligen Auswirkungen auf die Wohnverhältnisse. Weder die Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen, noch die bauliche Beschaffenheit der Gebäude und die Zugänglichkeit des Grundstücks werden durch die Überschreitung der GRZ im Untergeschoss beeinträchtigt.

Geschossflächenzahl

Für das allgemeine Wohngebiet wird zur Umsetzung des Vorhaben- und Erschließungsplans eine **GFZ von 1,86** festgesetzt. Damit wird die in § 17 Abs. 1 BauNVO genannte regelhafte Obergrenze der GFZ von 1,2 für allgemeine Wohngebiete ebenfalls überschritten. Die mit der GFZ zu realisierende bauliche Dichte entspricht dem im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Bebauungskonzept sowie der durch die festgesetzten Baugrenzen, Gebäudehöhen sowie Geschossigkeiten (vgl. Kapitel 6.2.2) abgebildeten Gebäudekubatur.

Überschreitung der Dichteobergrenze des § 17 BauNVO

Durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die Obergrenzen des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 BauNVO bezogen auf die GRZ und GFZ für das allgemeine Wohngebiet überschritten. Die in § 17 Absatz 1 BauNVO definierte Obergrenze der GRZ für allgemeine Wohngebiete von 0,4 wird um 0,07 überschritten. Für bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird, werden Überschreitungsmöglichkeiten bis zu einer GRZ von 0,75 ermöglicht und somit die Überschreitungsregelung gemäß § 19 Absatz 4 Satz 2 BauNVO ebenfalls überschritten. Darüber hinaus wird auch die GFZ überschritten. Gemäß § 17 Absatz 1 BauNVO ist eine GFZ von 1,2 für allgemeine Wohngebiete zulässig. Die durch Festsetzung mögliche GFZ überschreitet somit die in § 17 Absatz 1 BauNVO festgesetzte Obergrenze der GFZ um 0,66.

Die Dichteobergrenzen werden auf der Grundlage von § 17 Absatz 2 BauNVO aus städtebaulichen Gründen überschritten, um die Umsetzung der gewünschten Entwicklung im Rahmen des auf die spezifischen Rahmenbedingungen abgestimmten Bebauungs- und Nutzungskonzepts zu ermöglichen. **Städtebauliche Gründe** im Sinne des § 17 Absatz 2 BauNVO, die eine GRZ von bis zu 0,47 bzw. eine GFZ von bis zu 1,86 erforderlich machen, ergeben sich insbesondere aus folgenden planerischen Rahmenbedingungen und Zielsetzungen:

Durch die festgesetzte Dichte wird den Zielen der Stadt Wedel hinsichtlich der dringenden Schaffung von Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen gefolgt (vgl. Kapitel 2). Gemäß des Wohnraumkonzepts der Stadt Wedel (2016) besteht kurz- bis mittelfristig ein erhöhter Neubaubedarf im Stadtgebiet. Um dem angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Wedel entgegenzuwirken und die Mietpreise zu stabilisieren, wird dem Wohnungsneubau daher oberste Priorität gegeben.

Vor dem Hintergrund der prognostizierten Haushaltsentwicklung wurden gemäß Wohnraumkonzept bis zum Jahr 2020 bereits 600 zusätzliche Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment benötigt. Zwischen den Jahren 2020 und 2030 soll sich der Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment dann auf weitere 500 neu zu errichtende Wohnungen beschränken. Die Stadt Wedel plant gemäß Haushaltsplan 2020 daher die Errichtung von rund 1.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2027, wovon rund 75 % im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden sollen.

Das hier vorliegende Wohnungsbauprojekt, welches im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ planungsrechtlich gesichert werden soll, wird dabei als Wohnungsbaupotenzial in Planung/Vorbereitung aufgeführt, welches zur Deckung der genannten Wohnraumbedarfe beitragen soll. Mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungskonzeptes, welches gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan die Errichtung von 123 Wohneinheiten vorsieht, könnten somit mehr als 10 % der laut Zielen der Stadt Wedel zu errichtenden Wohnungen bis 2027 realisiert werden.

Dabei besteht vor allem im preisgünstigen Mietwohnungssegment ein Angebotsdefizit. Das geplante Vorhaben kann hierbei durch den im Durchführungsvertrag gesicherten Anteil von 30 % sozialem Wohnungsbau einen Beitrag für die Versorgung von einkommensschwachen Haushalten mit preisgünstigen Wohnungen leisten. Neben kleinen, barrierearmen Wohneinheiten werden mit dem angestrebten Wohnungsmix zudem große und familiengerechte Wohnungen und somit Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung geschaffen. Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte ist daher Voraussetzung für ein vielfältiges Wohnungsangebot, das den Wohnungsmarkt im Umfeld qualitativ und quantitativ ergänzen kann.

Neben der dringenden Wohnraumbeschaffung als planerisches Erfordernis der Stadt Wedel ist eine Überschreitungen der Obergrenzen weiterhin aufgrund der nachfolgend benannten **städtebaulichen Gründe** gerechtfertigt und somit gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig:

- Das gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan abgestimmte Bebauungskonzept entspricht den Zielen der Stadt Wedel, Stadtstrukturen unter Berücksichtigung des

Umweltschutzes und unter Wahrung der Identität und städtebaulichen Vielfalt weiterzuentwickeln und stadträumlich verträgliche Nachverdichtungen auszuweisen. So fungiert das Plangebiet als städtebauliches Bindeglied zwischen zwei unterschiedlichen Bestandsnutzungen. Um einen städtebaulichen Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnnutzung im Westen und der großdimensionierten Einzelhandelsnutzung im Osten zu schaffen, wird eine entsprechende bauliche Dichte erforderlich, die mit einer höheren Bebauung in Richtung Einzelhandelsnutzung sowie der südlich gelegene Rissener Straße reagiert und sich in Richtung bestehender Wohnbebauung weiter abstaffelt. Durch die geplante Nachverdichtung wird somit kein städtebaulicher Strukturbruch erzeugt. Vielmehr erfolgt durch die Überplanung einer brachgefallenen Fläche eine Anpassung des Stadtbildes und durch die Ausbildung der an den Grundstücksgrenzen ausgerichteten Baukörpern die Herausbildung eines lärmgeschützten Blockinnenbereichs.

- Durch das Baukonzept erfolgt eine erhebliche städtebauliche Aufwertung der Flächen im Vergleich zur bisherigen Situation, die durch gewerbliche Nutzungen mit einem hohen Versiegelungsgrad von rund 65 % gekennzeichnet waren. Mit der geplanten Bebauung und der Schaffung eines begrünten Innenhofbereichs kann eine quartierstypische Ausgestaltung des wohnungsbezogenen Freiflächenangebots erreicht werden.
- Die geplante Dichte ist zudem städtebaulich gerechtfertigt, um die bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und mit Infrastruktur versorgten Bereich zu konzentrieren. Die Konzentration der Baukörper soll eine möglichst flächensparsame Entwicklung bewirken, die auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung von Freiflächen in Randlagen oder im Außenbereich möglichst zu vermeiden und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB sicherzustellen. Damit wird der städtebaulichen Leitlinie des flächensparenden Bauens sowie auch dem Innenentwicklungsanspruch des Bundesgesetzgebers gemäß § 1 Absatz 5 BauGB Rechnung getragen.

Die günstige Lage des Plangebiets in der Nähe zu wichtigen Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten in der Stadt Wedel stellt sicher, dass die Belange der wohnortnahen Versorgung und der Mobilität auch im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt werden und ein Beitrag zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs geleistet wird. Hierdurch wird dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ entsprochen. Autoverkehre werden vermieden, die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungsmöglichkeiten erhöht und die räumliche Distanz zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Naherholungsorten verringert.

- Mit der Überschreitung der festgesetzten GRZ bis zu 0,75 soll die Errichtung der Tiefgarage im Plangebiet ermöglicht werden, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dient und somit zum Immissionsschutz und der Gewährleistung der Wohnqualität im Plangebiet sowie der angrenzenden Nachbarschaft beiträgt.

Aus der hohen baulichen Dichte resultieren folgende **Auswirkungen**:

- Als nachteilige Planungsfolge kann es durch die Überschreitung der GRZ-Dichteobergrenzen zu einer zusätzlichen Bodenversiegelung kommen, die einen Verlust natürlicher Bodenfunktionen (Versickerung von Regenwasser, Lebensraum für Tiere, Filterfunktion des Bodens, positive Wirkung für das Mikroklima etc.) mit sich bringt. Im konkreten Fall sind diese nachteiligen Auswirkungen jedoch nicht zu erwarten, denn das Plangebiet ist wie bereits erwähnt im Bestand großflächig versiegelt. Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ umfasst hauptsächlich ehemals gewerblich genutzte Standorte, es handelt sich somit um eine Konversion

dieser Flächen. Der natürliche Bodenkörper ist bereits im Bestand aufgrund der gewerblichen Vornutzung zu rund 65 % versiegelt bzw. stark anthropogen überprägt (vgl. Kapitel 5.2.).

- Die erhöhte bauliche Dichte führt zu vergleichsweise stärkerem Verkehrsaufkommen und damit ggf. zu stärkeren Verkehrsemissionen im näheren Umfeld. Durch die Nähe zu fußläufig erreichbaren Nahversorgungseinrichtungen ist jedoch mit einem geringeren Verkehrsaufkommen im Vergleich zu Randlagen oder Außenbereichen zu rechnen.
- Die mögliche GFZ führt zu vergleichsweise stärkeren Einschränkungen der Besonnung und Belichtung auch in der näheren Umgebung.

Zum konkreten Ausmaß der Auswirkungen wird, um Wiederholungen zu vermeiden, bzgl. Lärmimmissionen auf Kapitel 6.5.1, in Hinblick auf das zusätzliche Verkehrsaufkommen bzw. die Belange des ruhenden Verkehrs auf das Kapitel 6.4 und hinsichtlich der Verschattung auf Kapitel 6.5.3 verwiesen.

Um den Anforderungen des § 17 Absatz 2 BauNVO gerecht zu werden, muss die Überschreitung der GRZ und GFZ durch Umstände oder Maßnahmen ausgeglichen sein bzw. werden, durch die sichergestellt ist, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

Eine Überschreitung der Obergrenzen gemäß § 17 Abs. 1 BauNVO ist durch folgende **Umstände und Maßnahmen** ausgeglichen:

- Durch die gebündelte Unterbringung des ruhenden Verkehrs unterhalb der Erdoberfläche entsteht ein gemeinschaftlich nutzbarer Innenhof. Dieser wirkt sich zudem ausgleichend aus, da er von Straßen- und Bahnlärm abgeschirmt ist und somit eine hohe Aufenthaltsqualität auf den privaten und gemeinschaftlichen Freiflächen sichert.
- Durch die im Vorhaben- und Erschließungsplan geregelten Rückstaffelungen der Baukörper wird die wahrnehmbare Dichte des Quartiers zusätzlich gemindert.
- Im Rahmen des Ausgleichs für die Überschreitung werden auch die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt. Obwohl sich das Vorhabengebiet vielmehr in der inneren Stadtrandlage als im Zentrum der Stadt Wedel verorten lässt, kann dennoch von einer günstigen Lage durch die fußläufige Erreichbarkeit von Arbeitsstätten im südöstlichen Gewerbegebiet sowie von Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten im östlich angrenzenden Einkaufszentrum ausgegangen werden. Die fußläufige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trägt weiterhin zu einem geringen Quell- und Zielverkehr durch die geplante Wohnnutzung bei. Hierbei ist auf den perspektivischen Ausbau einer S-Bahn-Haltestelle nördlich des Vorhabengebiets hinzuweisen, die die verkehrliche Lagegunst weiter verbessern kann. Dennoch sieht die Planung vor, ausreichende Stellplätze für die Wohnnutzung zu schaffen. Diese werden sämtlich in einer Tiefgarage untergebracht. Darüber hinaus werden durch die Bereitstellung von Carsharing-Stellplätzen und Ladevorrichtungen für E-Mobilität alternative Mobilitätsangebote geschaffen.
- Ein Mangel an grüneprägten Frei- und Grünflächen wird zudem durch das kleinteilige Angebot an wohnungsbezogenen Freiräumen (Gärten, Balkone, Loggien, Kleinkinderspielflächen sowie Dachterrassen) sowie öffentlich zugänglichen Freiflächen im Plangebiet mit einem differenzierten Angebot für die wohnungsbezogene Erholung ausgeglichen. Dies wird durch ein qualitativ hochwertiges Freiraumkonzept, welches nahezu die gesamte nicht überbaubare Fläche erfasst, sichergestellt. Die geplante Kindertagesstätte wird zudem einen ausreichend großen und gut ausgestatteten Außenspielbereich erhalten.

- Durch die festgesetzte Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie durch die Festsetzung für das Anpflanzen von Bäumen wird das Grünvolumen im Plangebiet wesentlich erhöht und damit eine hohe Wohn- und Freiflächenqualität unterstützt.
- Zudem trägt die Begrünung der hierfür geeigneten nicht überbauten Tiefgaragenflächen und eine Begrünung der Dachflächen der obersten Geschosse zum Ausgleich für die erhöhte Bodenversiegelung und dem damit einhergehenden Verlust von Bodenfunktionen bei. Durch die Erdüberdeckungen und Begrünungen der nicht überbauten Tiefgaragenflächen mit einer 60 cm starken Substratschicht (siehe Kapitel 6.6.1), werden auch in den zukünftig baulich genutzten Bereichen die Funktionen des Bodens, der Tier- und Pflanzenwelt und des Wasserhaushalts aufrecht erhalten. Damit können nachteilige Umweltauswirkung in Folge der Überbauung, Unterbauung und Versiegelung wirksam gemindert werden. Insgesamt kann festgehalten werden, dass die reale Situation im Plangebiet in Bezug auf den versiegelten Anteil des Grundstücks sich somit weitaus geringer darstellt, als es die angestrebte Überschreitung der Grundflächenzahl vermuten lässt.
- Die ökologischen Funktionen potenzieller Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen, die durch das Vorhaben verloren gehen, können durch die Installation künstlicher Fledermaushöhlen erhalten bleiben. Bei Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vorgaben (Fällungen, Rodungen und sonstige Baufeldräumungen innerhalb der gesetzlich geregelten Zeiten) werden zudem keine Fortpflanzungs- und Ruhestätten beschädigt.
- Eine Verbesserung der Besonnungs- und Belichtungssituation wird durch Maßnahmen zur Minderung erreicht. Gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan sind helle Innenhoffassaden mit großen Fenstern vorgesehen, die die Helligkeit der Innenhöfe und indirekt der Wohnungen optimieren kann. Auf eine Fassadenbegrünung wird dabei verzichtet. Maßnahmen, die auf städtebauliche und hochbauliche Veränderungen (z.B. Verringerung der Gebäudehöhe) abzielen und damit eine direkte Wirkung auf die Besonnungsverhältnisse haben, sind aufgrund der städtebaulichen Belange, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden, nicht zielführend. Hierbei ist anzumerken, dass mit dem vorliegenden Baukonzept gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan die laut Landesbauordnung vorgeschriebenen Abstandsflächen vollumfänglich eingehalten werden. Bei der Beurteilung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, muss berücksichtigt werden, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen für die Bewertung der Wohnqualität relevanten Faktoren ist (vgl. Kapitel 6.5.3).

Diese vorangestellten Umstände und Maßnahmen gewährleisten, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden. Es erscheint im Sinne des dringenden Wohnraumbedarfs in der Stadt Wedel, aber auch in Hinblick auf eine bodenschonende Siedlungsentwicklung sowie der sinnvollen Ausnutzung vorhandener Infrastruktur zwingend geboten, die im Plangebiet vorhandenen Nachverdichtungspotenziale auszuschöpfen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

6.2.2 Geschossigkeit / Gebäudehöhen

Für die Gebäude wird jeweils eine Geschossigkeit in Kombination mit einer als Höchstmaß zulässigen Gebäudehöhe über Normalhöhennull (üNHN) festgesetzt. Die festgesetzten Geschossigkeiten und Gebäudehöhen ermöglichen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen die Umsetzung des planerisch gewünschten, architektonischen und städtebaulichen

Konzepts. Durch die Festsetzungen der Gebäudehöhe als Höchstmaß wird die hochbauliche Entwicklung auch mit Hinblick auf die Abstandsflächen feiner gesteuert und ein städtebaulich abwechslungsreiches Bild erzeugt. Zudem wird eine unerwünschte Höhenentwicklung (z.B. durch mehrere Staffelgeschosse) verhindert.

Das Vorhaben sieht hinsichtlich der Höhenentwicklung im südlichen Bereich entlang der Rissener Straße sowie entlang der Zufahrt des Einkaufszentrums eine überwiegend einheitliche Gebäudehöhe mit fünf Vollgeschossen vor, die sich in Richtung Norden kleinteiliger mit drei- bis fünf Vollgeschossen sowie Staffelgeschossen ausdifferenziert. Die Geschossigkeit im hinteren Grundstücksbereich mit bis zu fünf Vollgeschossen und Staffelgeschossen kann aus Perspektive der nördlich verlaufenden S-Bahngleisen aus Hamburg/Altona kommend einen städtebaulichen Auftakt in den Siedlungsbereich Wedels markieren. Durch die Lage im Sichtbereich der S-Bahnlinie reiht sich die Bebauung des Plangebiets in die siebengeschossigen Hochhäuser zwischen Bookholtzstraße und S-Bahngleise westlich des Plangebiets ein.

Die festgesetzten maximalen Gebäudehöhen reichen von 24,30 m üNN bis 33,00 m üNN, wobei die einzelnen Baukörper in ihrer Geschossigkeit und Höhe noch weiter abgestaffelt sind. Die Eckbebauung Haus 05 (vgl. Abb. 2: Bauungskonzept) entlang der Rissener Straße markiert mit fünf Vollgeschossen sowie einer maximalen Höhe von 33,00 m üNN den Auftakt in das Quartier und bildet gleichzeitig einen ausreichend hohen Lärmschutzriegel für die dahinterliegende Bebauung. Im Vergleich zu den anderen Gebäuden wird dem fünfgeschossigen Haus 05 mittels der maximalen Gebäudehöhe kein zusätzliches Staffelgeschoss eingeräumt, um eine klare Raumkante zum Straßenraum zu definieren. Ausgehend von einer Geländeoberkante von ca. 16,00 m üNN wird somit eine reine Gebäudehöhe von ca. 17,00 m zum Straßenraum erlaubt.

Da das Gelände ausgehend von der Rissener Straße nach Norden um bis zu 4 m auf ein Geländeniveau von ca. 12 m üNN abfällt, muss bei den Angaben zu den Gebäudehöhen und Geschossigkeiten der rückwärtigen Gebäude die Topographie berücksichtigt werden. Das an Haus 05 nördlich angrenzende Gebäude (Haus 04) weist z.B. vier Vollgeschosse auf, wobei durch die Ausweisung einer maximalen Gebäudehöhe von 30,0 m üNN zusätzlich ein Staffelgeschoss möglich ist. Aufgrund des Geländeabfalls auf ca. 14,00 m üNN an dieser Stelle kommt es trotz einer ähnlichen Geschossigkeit zu einer visuellen Abstufung von Gebäude 05 auf Gebäude 04 im Straßenraum.

Ähnliches gilt für die Gebäude 02 und 03 im nördlichen Grundstücksbereich. Hier werden ebenfalls fünf Vollgeschosse als Höchstmaß festgesetzt sowie durch die Ausweisung einer maximalen Gebäudehöhe von 32,00 m bzw. 32,20 m üNN für bestimmte Bereiche zusätzlich ein Staffelgeschoss erlaubt. Da die geplante Geländeoberkante an dieser Stelle mit ca. 13,00 m üNN bzw. 13,42 m üNN am niedrigsten ist, befinden sich die Staffelgeschosse auf derselben Höhe üNN wie das fünfgeschossige Gebäude an der Rissener Straße, sodass es hierbei nicht zu höheren Gebäudehöhen üNN im hinteren Grundstücksbereich kommt. Zudem wird die Wirkung der baulichen Höhen durch weitere Abstufungen sowie Rücksprünge von der Gebäudekante entlang der östlich angrenzenden Zufahrt zum Einkaufszentrum sowie in Richtung Innenhof abgemildert und damit gleichzeitig hochwertige Dachterrassen für die Bewohnerschaft geschaffen.

Die Gebäudehöhe für das Haus 01 wird auf 24,30 m üNN bzw. 27,10 m üNN begrenzt und ist aufgrund seiner Lage im Innern des Grundstücks und angrenzend zur westlichen Bestandsbebauung das niedrigste Gebäude. Dies entspricht einer maximalen Gebäudehöhe von bis zu 12,90 m über dem geplanten Geländeniveau von ca. 14,20 m üNN und ermöglicht eine bis zu dreigeschossige Bebauung mit Staffelgeschoss.

Durch die festgesetzten Gebäudehöhen wird sichergestellt, dass die Abstandsflächen gemäß § 6 Abs. 5 LBO eingehalten werden.

Überschreitung für Dachaufbauten

Um angesichts der als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen eine zweckmäßige Errichtung technisch notwendiger Anlagen, wie zum Beispiel Aufbauten für Treppenträume, Aufzugsüberfahrten und Anlagen zur Energieerzeugung, auch oberhalb der festgesetzten Gebäudehöhe zuzulassen, wird die folgende Festsetzung getroffen:

„Im allgemeinen Wohngebiet dürfen die festgesetzten Gebäudehöhen durch erforderliche Aufbauten für Treppenträume und Aufzugsüberfahrten um bis zu 1,5 m sowie ausnahmsweise für den technischen Aufbau von Anlagen zur Energieerzeugung um bis zu 2,5 m überschritten werden.“ (textliche Festsetzung Nr. 2.2)

Durch die Eingrenzung der Höhe von Dachaufbauten wird gewährleistet, dass die Aufbauten sich räumlich den Baukörpern unterordnen und somit das abgestimmte Höhenkonzept nicht wesentlich beeinträchtigt wird sowie gleichzeitig eine zweckmäßige Errichtung der genannten Anlagen, die aus technischen Gründen erforderlich sind, realisiert werden kann. Die Überschreitungsmöglichkeit von 2,5 m für den technischen Aufbau von Anlagen zur Energieerzeugung berücksichtigt die notwendige Errichtung und Höhe eines Schornsteines für die sich in der Tiefgarage befindlichen BHKW-Anlage. Die Lage des Schornsteins wird zwangsläufig durch den Standort des BHKW in der Tiefgarage bestimmt und befindet sich daher auf dem Dach des Gebäudes 02 im nordwestlichen Grundstücksbereich, sodass nicht mit einer Einsehbarkeit von öffentlichen Straßenraum gerechnet werden kann.

6.3 Überbaubare Grundstücksfläche, Bauweise

Auf Grundlage der konkreten Vorhabenplanung werden die überbaubaren Grundstücksflächen baukörperbezogen gem. § 23 BauNVO festgesetzt, um die wesentlichen Elemente des im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens abgestimmten städtebaulichen Konzepts sicherzustellen. Eine Festsetzung der Bauweise erfolgt nicht, da die städtebauliche Struktur durch die baukörperbezogene Festsetzung mit Baugrenzen hinreichend geregelt wird.

Das Konzept sieht drei Gebäudekörper vor, welche sich um einen gemeinsamen Innenhof gruppieren und insbesondere im rückwärtigen Grundstücksbereich großzügige Abstaffelungen und Rücksprünge in der Gebäudekubatur aufweisen, die hochwertige Dachterrassen in Richtung Innenhof sowie nach Westen in Richtung der bestehenden Wohngebäude ermöglichen. Neben den Hauptgebäudekörpern sind daher ebenfalls die geplanten Staffelgeschosse sowie bauliche Rücksprünge in der Fassade mittels Baugrenzen festgelegt. Die Baugrenzen können der Planzeichnung entnommen werden.

Die Schaffung von hochwertigen Wohnungen nach heutigem Standard ist außerdem verbunden mit der Schaffung von privaten Freiräumen. Dementsprechend werden durch den Bebauungsplan Überschreitungen der Baugrenzen zugelassen. Während geplant, ist die Wohnungen ab dem ersten Obergeschoss mit Balkonen und/oder Loggien sowie die Wohnungen in den Endetagen mit Balkonen und/oder Loggien bzw. mit Dachterrassen auszustatten, werden die Erdgeschosswohnungen durch ebenerdige Terrassen aufgewertet.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Dies gilt auch für Balkone und Terrassen, da diese i.d.R. als Gebäudeteil im Sinne des § 23 Abs. 3 BauNVO anzusehen sind. Um die genannten Elemente im Bebauungsplan nicht in Form einer präzisen Baukörperfestsetzung sichern zu müssen, aber die Schaffung privater Freiräume in angemessener Größe sowie das Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß zu ermöglichen, wird die folgende Festsetzung getroffen, somit bleiben Spielräume für die genaue Anordnung erhalten. Die in § 23 Abs. 3 BauNVO enthaltene Regelung, dass von den Baugrenzen geringfügige Abweichungen zugelassen werden können, würde Planer*Innen im Unklaren darüber lassen, in welchem Ausmaß Gestaltungsspielräume bestehen

und welche Kriterien bei der Beurteilung von Überschreitungen eine Rolle spielen. Die nachfolgende Regelung trifft diesbezüglich eine Klarstellung. § 23 Abs. 3 Satz 2 BauNVO bleibt von der Regelung unberührt.

„Die Baugrenzen dürfen im Rahmen sonstiger Rechtsvorschriften durch Terrassen bis zu einer Tiefe von 3 m und durch untergeordnete Bauteile von Hauptgebäuden wie z.B. Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen bis zu einer Tiefe von 2 m ausnahmsweise um bis zu 30 von Hundert (v.H.) der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes überschritten werden. Abweichend von Satz 1 ist ausnahmsweise für die mit (A) bezeichnete Fassade eine Überschreitung um bis zu 65 von Hundert (v.H.) und die mit (B) bezeichneten Fassade eine Überschreitung um bis zu 40 von Hundert (v.H.) der jeweiligen Fassadenlänge des Gebäudes zulässig.“ (textliche Festsetzung Nr. 3.1)

Die festgelegte Größenbeschränkung stellt sicher, dass das Verhältnis zwischen Wohngebäude und untergeordneten Bauteilen in den Proportionen angemessen ist und dass untergeordnete Bauteile als Anbauten bzw. Bauteile wahrgenommen werden. Gleichzeitig werden für die Bewohnerschaft gut nutzbare Außenwohnbereiche in angemessener Größe ermöglicht. Die festgesetzten Höchstmaße lassen für den herkömmlichen Geschosswohnungsbau angemessene Größen für die untergeordneten Gebäudeteile wie Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen zu. Durch die festgesetzten maximalen Überschreitungen wird die Regelungswirkung der festgesetzten Baugrenze im Hinblick auf die Schaffung einheitlicher Baufluchten nicht untergraben und die Gebäudefassaden können optisch nicht übermäßig von Balkonen und ähnlichen Bauteilen dominiert werden.

Für den in der Planzeichnung mit (A) gekennzeichneten Fassadenbereich wird jedoch ausnahmsweise eine Überschreitung für Balkone und Terrassen um bis zu 60 % der jeweiligen Fassadenlänge zugelassen. Die betroffene Fassade gehört zu den Gebäuden 01 und 02 und befindet sich im rückwärtigen, privaten Innenbereich des Grundstücks. Die Überschreitung wird ausnahmsweise gewährt, da die betroffene Fassade einerseits eine optimale Ausrichtung für Balkone und Terrassen nach Südwesten in den ruhigen Innenbereich aufweist, die zu einer Erhöhung der Wohnqualität der Bewohnerschaft führt. Andererseits ist die Fassade nicht vom Straßenraum einsehbar und hat somit keine nachteilige optische Wirkung auf den öffentlichen Raum. Des Weiteren wird zu den westlich angrenzenden, bestehenden Wohngebäuden ein ausreichend großer Sozialabstand eingehalten.

6.4 Verkehrliche Erschließung

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt im Südosten ausgehend von der Rissener Straße über den südlich gelegenen, öffentlichen Straßenabschnitt der Zufahrt des angrenzenden Einkaufszentrums. Die Zufahrt zur Tiefgarage befindet sich demnach etwa mittig am östlichen Plangebietsrand.

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme durch das Büro „ARGUS“ erstellt. Hierbei wurden der Fortbestand der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie eventuell erforderliche Ausbaubedarfe erarbeitet und bewertet.

Für die Erstellung des Verkehrsgutachtens wurde zunächst nur die Abwickelbarkeit am Knotenpunkt Erschließungsstraße Einkaufszentrum / Rissener Straße / Croningstraße übergeordnet überprüft. Hierfür wurden die Bestandsverkehre erhoben, die erwarteten Neuverkehre abgeschätzt und mit den Bestandsverkehren zu einer Prognose überlagert. Hierin ist auch die Abschätzung einer Richtungsverteilung der Neuverkehre beinhaltet. Abschließend wurde die Abwickelbarkeit der Prognose-Verkehrsmengen in den Spitzenstunden rechnerisch unter Zugrundelegung des aktuellen Signalphasenplans ermittelt.

Für die Bestandsaufnahme des Verkehrs wurde am 28.08.2019 eine Zählung durchgeführt. Als Ergebnis konnten als Spitzenstunden des Bestandsverkehrs die Zeitspannen von 7.00 bis 8.00 Uhr morgens (Morgenspitze) sowie von 17.00 bis 18.00 Uhr (Abendspitze) ausgemacht werden.

Für die geplanten Nutzungen einer Kindertagesstätte mit 60 Kindern sowie von etwa 130 Wohneinheiten wurde ein zu erwartendes Verkehrsaufkommen von insgesamt rund 430 Fahrten pro Tag berechnet. Vor diesem Hintergrund wurde in der verkehrstechnischen Stellungnahme nachgewiesen, dass der prognostizierte Mehrverkehr und somit die Erschließung über den Knotenpunkt sowohl zur Morgen- als auch zur Abendspitze leistungsgerecht abgewickelt werden kann.

Im weiteren Vorgehen wurden drei verschiedene Erschließungsvarianten unter Berücksichtigung der erhobenen Werte überprüft und bewertet. Als sinnvollste Lösung hat sich herausgestellt, das Plangebiet im südöstlichen Bereich über den öffentlichen Straßenabschnitt der Zufahrt des Einkaufszentrums zu erschließen (Variante 2 gemäß verkehrstechnischer Stellungnahme). Die Pkw würden das Gebiet von der Erschließungsfahrbahn des Einkaufszentrums aus anfahren, welche sich auf öffentlichem Grund befindet. Die durch die Nähe zum Knoten Erschließungsstraße Einkaufszentrum / Rissener Straße / Croningstraße bedingten möglichen Konflikte zwischen rückstauenden Fahrzeugen auf der Erschließungsstraße in Richtung Süden und von Süden auf die Neubaufläche einbiegenden Pkw sind als unproblematisch prognostiziert worden, da ein öffentliches Geh- und Fahrrecht die Möglichkeit der Mitbenutzung des nördlich gelegenen Kreisverkehrs garantiert. Im Falle einer Fahrt durch den Kreisverkehr kann auf das Plangebiet nach rechts und konfliktfrei eingebogen werden.

6.4.1 Ruhender Verkehr / Tiefgarage

Die Planung hat unter anderem zum Ziel, ein möglichst hochwertiges Wohnumfeld im Quartier zu schaffen. Gleichzeitig muss sichergestellt sein, dass im Plangebiet ausreichend Stellplätze vorhanden sind. Angesichts der im Plangebiet vorgesehenen Bewohnerdichte ist daher zur Sicherung einer guten Freiraumqualität und Begrünung der Höfe die Unterbringung aller privaten Stellplätze in Tiefgaragen vorgesehen. Der Bebauungsplan trifft daher folgende Festsetzungen:

„Im allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.“ (textliche Festsetzung Nr. 4.1)

Zur Unterbringung des aus dem allgemeinen Wohngebiet resultierenden ruhenden Verkehrs ermöglicht der Bebauungsplan die Realisierung von Untergeschossen, die neben den erforderlichen Technik- und Abstellräumen unterhalb der Gebäude auch die Stellplätze aufnehmen. Die Lage des Untergeschosses wird demnach unabhängig von der überbaubaren Fläche ermöglicht, da die Baukörperfestsetzungen der einzelnen Gebäude kaum Spielraum zur funktional und ökonomisch sinnvollen Anlage einer Tiefgarage zulassen. Um eine Unterbauung der Gebäude durch eine zusammenhängende Tiefgarage zu ermöglichen und auch wirtschaftliche Tiefgaragengrundrisse mit mittiger Fahrgasse und beidseitigen Einstellmöglichkeiten mit ihrer im Vergleich zur Wohngebäuden größeren Gebäudetiefen zu ermöglichen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

„Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.“ (textliche Festsetzung Nr. 4.2)

Durch die zeichnerische Festsetzung wird auch die Lage der Tiefgaragenzufahrt im östlichen Teil des Plangebiets definiert. Die Tiefgarage wird über eine Ein- und Ausfahrt ausgehend von dem öffentlichen Abschnitt der Erschließungsstraße des Einkaufszentrums erschlossen. Der Verlauf der Umgrenzung der Flächen für Tiefgaragen berücksichtigt zudem den Wurzelraum

eines Baumes (Kanadische Pappel) auf dem nördlichen Nachbargrundstück, um den langfristigen Erhalt dieser Pappel zu gewährleisten.

Insgesamt werden in der geplanten Tiefgarage gemäß Vorhabenplanung 75 Stellplätze realisiert. Diese beinhalten 73 Stellplätze für die Anwohner des Quartiers sowie zwei Stellplätze, die optional für einen Carsharing-Betreiber zur Verfügung gestellt werden. Für letztere wird ein Schlüssel von 1:3 angenommen (= entspricht sechs Stellplätzen), so dass rechnerisch 79 Stellplätze geschaffen werden. Darüber hinaus werden vier weitere Stellplätze für die geplante KiTa oder Besucher geschaffen.

Neben den Kfz-Stellplätzen sind zudem Fahrradabstellanlagen auf dem Grundstück in räumlicher Nähe zu den Hauseingängen sowie in Fahrradabstellräume in der Tiefgarage vorgesehen.

Gemäß dem abgestimmten Mobilitätskonzept werden neben den zuvor genannten Kfz- und Fahrradstellplätzen in den Durchführungsvertrag unter anderem entsprechende Regelungen für die Herstellung von mindestens zwei Carsharing-Stellplätzen, Vorkehrungen für E-Ladestationen für Kfz-Stellplätze und E-Ladepunkte für Fahrräder (E-Bikes) getroffen.

6.4.2 Bereich ohne Ein- und Ausfahrt

Zur Gewährleistung von Verkehrsfluss und Verkehrssicherheit wird entlang der Bundesstraße B 431 (Rissener Straße) ein Ausschluss von Ein- und Ausfahrten zeichnerisch festgesetzt. Somit wird sichergestellt, dass die Erschließung des Plangebiets über die östliche Erschließungsstraße erfolgt und verhindert, dass eine Ein- und Ausfahrt über die Rissener Straße zu einer Vielzahl an Wendemanövern („u-turns“) führt und die Leistungsfähigkeit des angrenzenden Knotenpunktes gefährdet.

Mit einem Ausschluss eines Ein- und Ausfahrtsbereich wird außerdem verhindert, dass potenziell regelwidrige Links-Einbiege-Vorgänge von der Rissener Straße auf das Plangebiet hervorgerufen werden, die hinsichtlich der Verkehrssicherheit als problematisch einzustufen sind. Darüber hinaus wird sichergestellt, dass es nicht zu einer Beeinträchtigung des Radverkehrs auf dem Radweg nördlich der Rissener Straße durch kreuzende PKW zum und vom Plangebiet kommt.

6.4.3 Geh- und Leitungsrecht

Aufgrund einer möglichen Errichtung einer neuen S-Bahn Haltestelle nördlich des Geltungsbereichs soll der bereits vorhandene öffentliche Gehweg entlang der Zufahrt des Einkaufszentrums um ca. 2,5 m verbreitert werden können, um die zukünftig steigenden Fußgänger-mengen aufnehmen zu können und einen ausreichenden Bewegungsfluss bei Stoßzeiten zu gewährleisten. Dafür wird ein Teil der privaten Grundstücksflächen am östlichen Plangebietsrand des Bebauungsplans mit einem Gehrecht für die Allgemeinheit belastet, sodass in diesem Bereich ein Gehweg entstehen kann, der für jedermann zugänglich ist. Sofern es erforderlich wird, ist der Eigentümer verpflichtet, den Weg anzulegen, zu erhalten und zu unterhalten. Darüber hinaus wird das Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie die Herstellung und Unterhaltung eines möglichen Gehweges im Durchführungsvertrag geregelt.

Die gekennzeichnete Fläche (evtl. möglicher Gehweg) wird erstmals als Grünstreifen mit kleinstwüchsigen Bäumen hergestellt, sodass dieser Grünstreifen bei Erfordernis zu einem Gehweg ausgebaut werden kann. Erforderlich wird der Ausbau des Gehwegs erst bei der Entscheidung, wenn die S-Bahn-Haltestation im nördlichen Bereich realisiert wird.

Um perspektivisch auch dem Erfordernis von zu verlegenden und zu unterhaltenden Leitungen Rechnung zu tragen, wird ebenfalls ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger festgesetzt.

Im Bebauungsplan wird dementsprechend sowohl ein Geh- als auch ein Leitungsrecht festgesetzt:

„In der mit (G) und (L) gekennzeichneten Fläche gilt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger.“ (textliche Festsetzung Nr. 5.1)

6.5 Technischer Umweltschutz

6.5.1 Schallschutz

Im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung wurden die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs wie auch der gewerblichen angrenzenden Nutzungen (im Wesentlichen das Einkaufszentrum östlich des Plangebiets) auf das Vorhaben ermittelt und beurteilt.

Die geplante Bebauung im vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“ der Stadt Wedel wird im Wesentlichen durch die südlich angrenzende Straße (B431) sowie durch die östlich angrenzende Gewerbefläche (B-Plan Nr. 72 „Einkaufszentrum Rissener Straße“) von Schallimmissionen in einem Maße belastet, so dass Maßnahmen zum Schallschutz zu treffen sind.

Bereits im Laufe des Bebauungsplanverfahrens wurden Maßnahmen zur Lärminderung mit der Stadt Wedel besprochen und festgelegt. So wurde das Bauvorhaben im Laufe des Planungsprozesses bereits aufgrund zuvor prognostizierter Verkehrslärmkonflikte um ca. 3,5 m von der B431 in Richtung Norden abgerückt, wodurch eine Reduzierung der Beurteilungspegel an den Südfassaden um 1-2 dB erreicht wurde. Ein Abrücken vom östlich gelegenen Einkaufszentrum zur Einhaltung der Richtwerte der TA Lärm ist aufgrund begrenzter Platzverhältnisse jedoch nicht möglich. Eine weitere Maßnahme, die zu einer Verringerung der Grenzwertüberschreitung beitragen kann, ist die Einrichtung einer Tempo 30 Zone aufgrund der geplanten Kindertagesstätte im Plangebiet, die eine Reduzierung der straßenbedingten Immissionspegel um rd. 2 dB zur Folge hat. Die Umsetzung von weiteren Maßnahmen im Bereich der Verkehrsflächen wie z.B. lärmindernde Fahrbahnbeläge können jedoch nur schwer zur Behebung der Verkehrslärmproblematik herangezogen werden, da sich diese Flächen nicht gänzlich im Geltungsbereich des Bebauungsplans befinden. Die Festsetzung eines aktiven Lärmschutzes wird ebenfalls nicht empfohlen, da der Einrichtung einer Lärmschutzwand aufgrund städtebaulicher Gründe als auch der begrenzten Wirksamkeit keine Realisierungschancen eingeräumt werden.

Verkehrslärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf die Planung durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 sowie unter Betrachtung der Vorgaben der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)“ /2/. Die Orientierungswerte nach DIN 18005 betragen für ein Allgemeines Wohngebiet (WA) 55 dB(A) tags (06:00 Uhr und 22:00 Uhr) sowie bei 45 dB(A) nachts (22:00 Uhr und 06:00 Uhr) und sind idealerweise anzustreben. Aus Sicht des Schallschutzes handelt es sich hierbei um gewünschte Zielwerte, von denen im Rahmen der Abwägung abgewichen werden kann. Daher wurden für die Eingrenzung dieses Ermessensspielraums die Immissionsgrenzwerte gemäß 16. BImSchV herangezogen, die für Allgemeine Wohngebiete (WA) bei 59 dB(A) tags sowie bei 49 dB(A) nachts liegen.

Die maßgeblichen Schallquellen für das Plangebiet stellen die südlich angrenzende B431 mit der östlich des Gebiets gelegenen Zufahrt des Einkaufszentrums sowie die nördlich in einer

Entfernung von ca. 50 m verlaufende S-Bahnstrecke Hamburg-Altona/Wedel dar. Für die schalltechnische Untersuchung wurden die aus der vorliegenden Verkehrsuntersuchung ermittelten Verkehrszahlen zugrunde gelegt und hinsichtlich einer notwendigen Prognosebetrachtung um 20 % hochgerechnet. Berücksichtigt wurde ebenfalls die Einrichtung einer Tempo 30 Zone für den Tagzeitraum (7:00 bis 18:00 Uhr) aufgrund der geplanten Kindertagesstätte im Plangebiet sowie die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt B431/Einkaufszentrum-Zufahrt, die von 6:00 Uhr bis 22:00 Uhr aktiv ist.

Die Ergebnisse der Fassadenpegelberechnung zeigen, dass die zugrunde gelegten Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ und zum Teil auch die Grenzwerte der 16. BImSchV /2/ für Allgemeine Wohngebiete an den den Verkehrswegen zugewandten Fassadenseiten zumeist überschritten werden. Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung von 70 dB(A) im Tagzeitraum wird nicht erreicht oder überschritten. Im Nachtzeitraum wird der Schwellenwert der Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A) an den zur B431 hin orientierten Fassaden jedoch erreicht und zum Teil auch um 1 dB überschritten. An den straßenabgewandten Fassaden werden die maßgeblichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete für den Tag- und den Nachtzeitraum zumeist eingehalten.

Schutz vor Verkehrslärm

Auf die prognostizierten hohen verkehrsbedingten Beurteilungspegel sollte mit einer schalloptimierten Grundrissgestaltung reagiert werden. Bei der Grundrissorientierung sind vorrangig die Schlaf- und Kinderzimmer und nachrangig anderweitige Aufenthaltsräume (Wohnzimmer, Wohnküchen, Arbeitszimmer) an lärmabgewandte Fassadenseiten zu orientieren. Unter den Begriff „Schlafräume“ fallen auch Aufenthaltsräume in Ein-Zimmer-Wohnungen. Die Grundrissorientierung betrifft vorrangig die Fassadenseiten zur B431, aber nachgelagert auch die Fassaden, die zur Zuwegung zum Einkaufszentrum orientiert sind. Aus fachlicher Sicht stellt diese passive Lärmschutzmaßnahme in Form einer schalltechnisch optimierten Grundrissgestaltung eine sehr zielführende und zumutbare Schallschutzmaßnahme dar und ist der geplanten Haustypologie angemessen. Aufgrund der Überschreitungen der täglichen und nächtlichen Orientierungswerte der DIN 18005 für Allgemeine Wohngebiete an vielen Planfassaden trägt eine alleinige, grundrissorientierte Planung jedoch häufig nicht ausschließlich zur Konfliktvermeidung bei, da auch nicht alle Aufenthaltsräume lärmabgewandt orientiert werden können. Prioritär sollten dann die Fenster der Schlafräume an die lärmabgewandten Fassaden orientiert werden.

Vor diesem Hintergrund wird im Bebauungsplan folgende Festsetzung für die Fassaden, an denen ≥60 dB(A) nachts prognostiziert sind (Südfassaden zur B431), getroffen.

„An den mit (D) gekennzeichneten Fassaden sind durch Anordnung der Baukörper oder durch geeignete Grundrissgestaltung die Fenster von Wohn- und Schlafräumen im Plangebiet den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Sofern eine Anordnung aller Wohn- und Schlafräume einer Wohnung an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, sind vorrangig die Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.“ (textliche Festsetzung Nr. 7.2)

Ausnahmsweise können vor solchen Fenstern ersatzweise auch verglaste Vorbauten zur Reduzierung des Verkehrslärms vor dem eigentlichen Fenster des Schlafraumes genehmigungsfähig sein, durch die bei teilgeöffnetem Bauteil vor dem eigentlichen Fenster ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) erreicht wird. Dies sollte nur als Ausnahmeregelung bei nicht planerischer Umsetzbarkeit des Abwendens der Schlafraumfenster Anwendung finden. Ein Lärmkonfliktpotenzial in der ruhesensiblen Nachtzeit wird damit vermieden.

Für betroffene Schlafräume sollten zusätzlich zur ausreichenden Luftschalldämmung der Außenbauteile mit Schallschutzfenstern ergänzend geeignete schallgedämmte

Lüftungseinrichtungen vorgesehen werden. Folgende Festsetzung gilt für den gesamten Geltungsbereich des B-Planes Nr. 55a „Aukamp Ost“ der Stadt Wedel (verkehrslärmbedingte Festsetzung):

„Alle Schlafräume sind mit schallgedämmten Lüftungseinrichtungen zu versehen, die eine ausreichende Belüftung sicherstellen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete 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. Wohn-/Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen.

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109-1: 2018-01 zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baureistellungsverfahrens nachzuweisen.

$R'_{w,ges} = L_a - K_{Raumart}$ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)

Dabei ist

$K_{Raumart} = 30$ dB für Aufenthaltsräume von Wohnungen

$K_{Raumart} = 35$ dB für Büroräume und Ähnliches

L_a der Maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109-2:2018-01

Die in der Festsetzung genannten DIN-Normen DIN 4109-1 und 4109-2 liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Wedel vor.“ (textliche Festsetzung Nr. 7.1)

Folgende Festsetzung gilt für Bereiche ≥ 60 dB(A) tags:

„Für einen Außenbereich einer Wohnung ist zum Schutz vor Verkehrslärm an den mit (F) gekennzeichneten Fassaden entweder durch Orientierung an lärmabgewandte Gebäudeseiten oder durch bauliche Schallschutzmaßnahmen wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen sicherzustellen, dass durch diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in einem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagbeurteilungspegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.“ (textliche Festsetzung Nr. 7.4)

Über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens zu führen. Der entsprechende Nachweis wird im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen sein.

Auf weitere Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm wird verzichtet. Die nachfolgenden Festsetzungen gegen Gewerbelärm bringen automatisch einen weitergehenden Schutz vor Verkehrslärm besonders an der Ost- wie auch Nordseite des Plangebiets mit sich.

Gewerbelärm

Die schalltechnische Beurteilung der Emissionen ausgehend von den das Plangebiet umgebenen gewerblich genutzten Flächen erfolgte nach der TA Lärm, deren Richtwerte für ein Allgemeines Wohngebiet 55 dB(A) tags sowie bei 40 dB(A) nachts betragen. Diese entsprechen den Orientierungswerten der DIN 18005 für die Beurteilung von Gewerbelärmimmissionen, sodass nachfolgend nur die Richtwerte der TA Lärm berücksichtigt werden.

Gewerblicher Hauptemittent stellt die östlich des Plangebiets gelegene Gewerbefläche dar, auf der heute ein Einkaufszentrum angesiedelt ist. Bei der Ermittlung der gewerblichen Schallemissionen wurde jedoch nicht auf die Realnutzung mit detaillierten Emissionsquellen und Einwirkzeiten abgestellt, sondern die planungsrechtlich aktuell gültige Situation berücksichtigt. Dies ist notwendig, da die Ausweisung in den Bebauungsplänen zum Teil konkret (flächenbezogene Schallleistungspegel) und zum Teil indirekt (eine Ausweisung „Gewerbe“ muss ein gewisses gebietstypisches Emissionsverhalten zulassen) planungsrechtlich zugesichert ist. Somit wurde der im Bebauungsplan Nr. 72 "Einkaufszentrum Rissener Straße" festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel angenommen.

Die Berechnungsergebnisse zeigen, dass die für das Plangebiet anzuwendenden Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ und damit auch die Richtwerte der TA Lärm /5/ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für den Tagzeitraum und 40 dB(A) für den Nachtzeitraum besonders am nördlichen wie auch am östlichen Gebietsrand überschritten werden. Durch diese möglichen Emissionen kommt es am Tag zu Überschreitungen des Richtwertes um bis zu 7 dB und nachts um bis zu 5 dB.

Vor diesem Hintergrund empfiehlt die schalltechnische Untersuchung im Rahmen des Bebauungsplans die Festsetzung von passiven Lärmschutzmaßnahmen u.a. in Form einer schallopptimierten Grundrissgestaltung in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109: 2018-01 und verglasten Vorbauten.

Schutz vor Gewerbelärm

Aufgrund der gemäß aktuellem Planrecht angenommenen immissionswirksamen Schallleistungspegel der nördlich sowie östlich angrenzenden Gewerbeflächen ist mit einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für den Tagzeitraum und 40 dB(A) für den Nachtzeitraum insbesondere an den Fassaden der Ost- und Nordseite des Plangebiets zu rechnen. Um die gemessenen Überschreitungen des Richtwertes um bis zu 7 dB tags und um bis zu 5 dB nachts zu vermeiden, müssen im Rahmen des Bebauungsplans Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Fassaden festgesetzt werden:

- Abwenden aller offenbaren Fenster von Aufenthaltsräumen von den Fassaden, an denen die zulässigen Richtwerte überschritten sind.
- Vor offenbaren Fenstern von Aufenthaltsräumen sind verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien vorzusehen, wodurch vor dem eigentlichen Raumfenster der zulässige Richtwert der TA Lärm eingehalten wird.
- Öffnbare Fenster von Aufenthaltsräumen werden als nicht öffnbare Festverglasungen ausgeführt (Entfall des maßgeblichen Immissionsortes gemäß Definition TA Lärm).

Dementsprechend trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzungen:

„An den mit (E) gekennzeichneten Fassaden sind keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen anzuordnen. Sollten doch zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen an diesen Fassadenseiten vorgesehen werden, sind vor diesen mindestens 0,55 Meter tiefe, geschlossene, aber zu öffnende Vorbauten herzustellen. Diese Vorbauten sind so auszuführen, dass die Richtwerte der TA Lärm für den Tag- und den Nachtzeitraum 0,5 m vor dem zum Aufenthaltsraum gehörenden, zu öffnenden Fenster eingehalten werden.“ (textliche Festsetzung Nr. 7.3)

Mit dieser Festsetzung wird erreicht, dass nach Nummer 2.3 bzw. A 1.3 der TA Lärm kein maßgeblicher Immissionsort entsteht. Dabei muss die Luftschalldämmung der verglasten Vorbauten (auch verglaste Loggien) mindestens das bewertete Bau-Schalldämm-Maß $R'_{w} = 10$ dB aufweisen. Sofern dennoch ein zu öffnendes Fenster vorgesehen würde, muss

sichergestellt sein, dass an dem nach TA Lärm definierten Messort 0,5 m vor dem Fenster kein Geräuschpegel vorliegt, der über dem Immissionsrichtwert der TA Lärm liegt. Dies ist erreichbar durch eine geeignete Eigenabschirmung des Gebäudes z.B. durch verglaste Vorbauten oder verglaste Loggien.

6.5.2 Luftschadstoffe

In Bezug auf Luftschadstoffimmissionen kann davon ausgegangen werden, dass sich Stickoxidemissionen ausgehend vom Verkehr unterhalb der Grenzwerte befinden. Bei Messungen im Jahre 2013 an der Messstation an der Mühlenstraße, einem Straßenabschnitt der B431, an dem die Wohngebäude sehr nah am Straßenraum stehen, wurde ein Wert von 35 µg/m³ gemessen. Dabei handelt es sich um einen Mittelwert über den Messzeitraum eines Jahres. Somit liegt dieser unter dem Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO₂), der 40 µg/m³ als Jahresmittelwert beträgt. Für das Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ kann von einer noch positiveren Situation ausgegangen werden, da sich die geplante Bebauung nicht so nah am Straßenraum befindet, zudem ist nicht davon auszugehen, dass die Verkehrsmengen sich im Vergleich zum Messzeitraum erhöht haben.

6.5.3 Verschattung

Um die Auswirkungen der städtebaulichen Dichte auf die Belichtung der Wohn- und Arbeitsräume zu untersuchen, wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ein Verschattungsgutachten erstellt, welches sowohl die Eigenverschattung der Entwurfsgebäude als auch die Besonnungssituation der westlich angrenzenden Wohnbebauung im Bestand untersucht. Um mögliche Veränderungen in der Besonnung der Bestandsbebauung als Folge des Vorhabens ermitteln zu können, wurde zudem die planungsrechtliche Bestandssituation und die geplante Entwurfsituation vergleichend gegenübergestellt. Dabei wurde nicht die Realbebauung als Vergleichswert herangezogen, sondern die nach derzeitigem Planungsrecht maximal mögliche Bebauung, die durch die Maßgaben des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes Nr. 55 „Beksweide“ aus dem Jahr 2006 definiert wird und beispielhaft modelliert wurde.

Nach § 136 Abs. 3 Nr. 1 a BauGB stellt eine unzureichende Belichtung und Besonnung von Wohnungen und Arbeitsstätten einen städtebaulichen Missstand dar, der gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen widerspricht. Für die Bewertung von Verschattung können jedoch unterschiedliche Bewertungsmaßstäbe herangezogen werden. Grundlage stellt die DIN 5034-1 dar, die für mindestens einen Aufenthaltsraum einer Wohnung eine Besonnungsdauer von mindestens 1 Stunde am 17. Januar sowie mehr als 4 Stunden zur Tagundnachtgleiche am 20. März empfiehlt sicherzustellen. Diese Werte haben allerdings den Charakter einer Empfehlung, der in innerstädtischen Bereichen, vor allem in den unteren Geschossen, üblicherweise nicht vollständig entsprochen werden kann.

Auch der Wortlaut des Normtextes der DIN 5034-1 „Tageslicht in Innenräumen“ impliziert, dass die dort formulierten Werte der Abwägung grundsätzlich zugänglich sind und dass sie daher auch unterschritten werden können, wenn weiteren städtebaulichen Gründen ein größeres Gewicht zugesprochen wird. Dies entspricht sowohl der Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts aus dem Jahre 2005 (BVerwG, Urt. v. 23.2.2005, Az. 4 A 4.04, BVerwGE 123, 37), als auch der Rechtsprechung des Hamburgischen Obergerichts (Beschluss vom 21.08.2014, 2 Bf 218/13.Z; Beschluss vom 08.06.2015, 2 Bs 97/15). So erschließt sich zum Beispiel nicht, warum eine Besonnung mehrerer Aufenthaltsräume, zum Beispiel von jeweils 45 Minuten, nicht eher im Sinne der Norm wäre als eine Besonnung von einer Stunde und mehr in lediglich einem Raum.

Grundsätzlich ist die Rechtsprechung mit der Nennung konkreter Werte, die als absolutes Mindestmaß einer ausreichenden Besonnung zu verstehen wären, zurückhaltend. In einem

weiteren, in der Praxis häufig herangezogenen Urteil befand das OVG Berlin (Urteil vom 27.10.2004, Az. 2 S 43.04.), dass auch zwei Stunden zur Tag- und Nachtgleiche am 20. März in verdichteten innerstädtischen Lagen ausreichen. Darüber hinaus urteilte das OVG Berlin-Brandenburg am 30.10.2009 (Az. 10 S 26.09), dass auch bei einer Unterschreitung dieses Wertes nicht regelhaft von unzumutbaren Verschattungen ausgegangen werden könne.

Der Vergleich zwischen der laut aktuellem Planrecht maximal möglichen Bebauung (Bestands-situation) und der geplanten Bebauung (Entwurfssituation) zeigt, dass sich zum 17. Januar als auch zum 20. März nur geringfügige Veränderungen in der Besonnungssituation der angrenzenden Bestandsbebauung ergeben. Insgesamt kann weiterhin von einer überwiegend DIN-konformen (mind. 1 h am 17.01. und mind. 4 h am 20.03.) bzw. ausreichenden (mind. 2 h am 20.03. gemäß Urteil OVG Berlin) Besonnung in der Entwurfssituation ausgegangen werden.

In Hinblick auf die Eigenverschattung stellt das Gutachten fest, dass sowohl am 17. Januar als auch am 20. März die untersuchten Fassaden der Entwurfsgebäude überwiegend DIN-konform bzw. ausreichend besonnt werden. Aufgrund der verhältnismäßig geringen Gebäudeabstände zum Innenhof ist jedoch bei den dorthin ausgerichteten Fassaden und insbesondere in den unteren Geschossen sowie Ecklagen von einer stärkeren Verschattung auszugehen. Während zum 17. Januar aufgrund des niedrigen Sonnenstands in den Wintermonaten weite Bereiche der Innenhoffassaden nicht DIN-konform besonnt werden können, ist am 20. März zumindest mit einer überwiegend gemäß OVG ausreichenden Besonnung zu rechnen. Die äußeren Fassadenbereiche, die in Richtung Süden zur Rissener Straße, nach Osten zur Zufahrt des Einkaufszentrums sowie in Richtung Westen zur angrenzenden Bestandsbebauung orientiert sind, werden hingegen zu beiden Untersuchungsdaten flächendeckend DIN-konform besonnt und weisen teilweise sogar eine überdurchschnittlich hohe Besonnungsdauern auf. Die nach Norden ausgerichteten Fassaden können aufgrund des natürlichen Sonnenverlaufs nicht besonnt werden.

Für die genannten kritisch besonnten Fassadenbereiche können bestimmte Maßnahmen direkt oder indirekt zur Besonnung bzw. zu dem allgemeinen Helligkeitsempfinden in Aufenthaltsräumen beitragen. Da die Besonnung jedoch der Abwägung zugänglich ist, kann auf einzelne Maßnahme verzichtet werden, wenn andere Belange überwiegen (z. B. Lärmschutz, stadtökologische Belange, städtebauliche Belange, etc.).

Maßnahmen, die auf städtebauliche und hochbauliche Veränderungen (z.B. Verringerung der Gebäudehöhe) abzielen und damit eine direkte Wirkung auf die Besonnungsverhältnisse haben, sind aufgrund der städtebaulichen Belange, die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich gesichert werden, nicht zielführend. Als Minderungsmaßnahmen zur indirekten Verbesserung der Besonnungsverhältnisse werden daher großformatige Fenster (nach Möglichkeit mindestens ein bodentiefes Fenster pro Wohnung), eine helle Gestaltung der Innenhoffassaden zur Lichtreflexion sowie der Verzicht auf immergrüne Pflanzen bzw. Wandbegrünung empfohlen, um die Helligkeit in den Innenräumen zu erhöhen.

Obwohl die Belichtungssituation nicht in allen Bereichen den DIN-Werten entspricht, ist abschließend zu berücksichtigen, dass die Besonnung nur einer von zahlreichen Faktoren ist, die für die Wohnqualität von Bedeutung und bei der Bewertung, ob gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse vorliegen, relevant sind. Durch die aus besonnungstechnischen Gründen nicht optimale Anordnung der Gebäude, die jedoch die vorgeschriebenen Abstandsflächen einhalten, entsteht aber z.B. ein ruhiger, vom Lärmeintrag geschützter Innenhof, der zudem durch einen hohen Begrünungsanteil und die Schaffung von Spiel- und Bewegungsflächen einen großen Beitrag zur Wohnqualität schafft. Zudem erhalten die Wohnungen im Erdgeschoss großzügig dimensionierte Außenwohnbereiche in Form von Terrassen. Zuletzt entspricht das Vorhaben mit seiner städtebaulichen Dichte dem städtischen Wunsch zur Schaffung von Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung. Im Rahmen dieser Abwägung wird die

Besonnungssituation daher als vertretbar eingestuft, weil gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht gefährdet werden.

6.6 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Um die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege angemessen zu berücksichtigen, trifft der Bebauungsplan grundlegende Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen im Freiraum und auf den Dachflächen der Gebäude sowie oberhalb der Tiefgarage. Sowohl die Tiefgaragendächer als auch die zu begrünenden Dachflächen von Gebäuden sollen mit einer ausreichenden Substratschicht versehen und begrünt werden. Zudem sollen Neuanpflanzungen von Gehölzen zur weiteren Durchgrünung beitragen und neue Lebens- und Nahrungsgrundlagen für heimische Tierarten bieten. Trotz einer Zunahme der Bebauung und Unterbauung im Plangebiet werden durch die Festsetzungen des Bebauungsplans somit im Wesentlichen die Entwicklung qualitätsvoller Grün- und Gehölzstrukturen und eine bedarfsgerechte Herrichtung von grü geprägten Wohnfolgeeinrichtungen wie Kinderspielflächen sichergestellt.

6.6.1 Tiefgaragenbegrünung

Durch die geplante Tiefgarage wird im Vergleich zur Bestandssituation die Bodenversiegelung in Teilen des Plangebiets erhöht. Daher soll im Allgemeinen Wohngebiet über die Begrünung der zeichnerisch festgesetzten Tiefgaragen ein attraktiver Freiraum gestaltet werden. Dies wird über folgende textliche Festsetzung planungsrechtlich gesichert:

„Die nicht überbauten und nicht durch Nebenanlagen beanspruchten Flächen von Tiefgaragen sind mit einem mindestens 60 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und standortgerecht zu begrünen. Die Begrünung ist dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Für Bäume im Bereich unterbauter Flächen muss auf einer Fläche von mindestens 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen.“ (textliche Festsetzung Nr. 8.1)

Die Erdüberdeckungen und Begrünungen der nicht überbauten Untergeschosse sind geeignet, auch in den zukünftig baulich genutzten Bereichen die Funktionen des Bodens der Tier- und Pflanzenwelt und des Wasserhaushalts aufrecht zu erhalten. Zudem sollen die Tiefgaragen optisch in das angestrebte hochwertige Bild der Freiräume integriert werden.

Für Bereiche oberhalb der geplanten Tiefgaragen bzw. nicht überbauter Untergeschosse ist die Festsetzung einer Stärke für den Substrataufbau auch erforderlich, um geeignete und nachhaltige Wuchsbedingungen herzustellen, indem die Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden und die Nährstoffversorgung gesichert werden. Die Stärke der Substratschicht ermöglicht neben Rasenflächen auch die Bepflanzung mit Stauden und Sträuchern. Begrünte Flächen stellen Ersatzlebensräume dar und kompensieren teilweise den Verlust offenen Bodens. Um die beabsichtigte Wirkung der Festsetzung dauerhaft zu sichern, setzt der Bebauungsplan fest, dass Begrünungen bei Abgang zu ersetzen sind.

Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m² pro Baum wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwachsphase ausreichender Entwicklungsraum zur Verfügung steht. Für Bäume auf der Tiefgarage ist der Substrataufbau von mindestens 100 cm Stärke auf einer Fläche von mindestens 12 m² notwendig, um ein Mindestmaß an durchwurzelbarem Boden für die Standsicherheit und Wasserverfügbarkeit und damit ein gutes und langfristiges Gedeihen sicherzustellen.

6.6.2 Dachbegrünung

Ein wichtiger Baustein für die Durchgrünung des Plangebiets, die Verbesserung der lokalklimatischen Situation und die Minderung der Niederschlagsabflüsse ist die Dachbegrünung. Daher trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

„Die obersten Dachflächen von Gebäuden sind mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und extensiv zu begrünen. Ausgenommen hiervon sind funktionale Flächen für technische Dachaufbauten und Dachausstiege sowie Flächen, die dem Brandschutz, der Belichtung oder der Be- und Entlüftung dienen. Ihr Anteil darf 30 % der obersten Dachfläche nicht überschreiten.“ (textliche Festsetzung Nr. 8.2)

Dachbegrünungen wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sich begrünte Dachflächen weniger stark aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Der verzögerte Regenwasserabfluss entlastet die Oberflächenentwässerung. Sie bilden außerdem einen vom Menschen nicht gestörten Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen. Zur nachhaltigen Sicherung der ökologischen und visuellen Auswirkung der extensiven Dachbegrünung sind Substratstärken von mindestens 10 cm erforderlich. Es müssen jedoch nur solche Dachflächen begrünt werden, die nicht anderweitig genutzt oder für technische Aufbauten zwingend benötigt werden. Zudem soll zur Vermeidung unnötiger Härten die Möglichkeit zur Errichtung von - häufig aus technischen Gründen erforderlichen - Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen erhalten bleiben. Der Anteil an nicht begrünbaren Flächen soll einen Anteil von 30 % der obersten zu begrünenden Dachflächen jedoch nicht überschreiten. Im Umkehrschluss werden mindestens 70 % der obersten Dachflächen begrünt.

6.6.3 Grundstücksbegrünung

Durch die Stellung der Gebäude werden verschiedene Freiräume gebildet, die neben den privaten Terrassengärten der Erdgeschosswohnungen auch mehrere Kinderspielflächen, Platzsituationen und öffentlich/gemeinschaftlich nutzbare Grünflächen bieten. Dadurch ergeben sich vielfältige Anpflanzungsmöglichkeiten für Bäume, Sträucher und Hecken in den für die jeweiligen räumlichen Verhältnisse angemessenen Wuchsgrößen. Um eine angemessene Durchgrünung des Wohnquartiers sicherzustellen, trifft der Bebauungsplan folgende Festsetzung:

„Im allgemeinen Wohngebiet ist je 150 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein mindestens kleinkroniger Baum oder für je 300 m² der nicht überbaubaren Grundstücksfläche ein mindestens mittelkroniger Baum zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Zu begrünende Tiefgaragenflächen sind dabei mitzurechnen. Es sind standortgerechte Laubgehölze mit einem Hochstamm, 3x verpflanzt und einem Stammumfang von 18 - 20 cm, gemessen in 1 m Höhe über dem Erdboden, zu verwenden. Art, Umfang und Standort der Baumanpflanzungen sind mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.“ (textliche Festsetzung Nr. 8.3)

Diese Festsetzung dient der Gliederung und Belebung des Plangebiets mit Bäumen und sichert dabei den Anteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzungen im urban geprägten Siedlungsraum, welcher auch Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet. Ausgehend von einer Plangebietsgröße von rund 5.710 m² abzüglich der überbaubaren Grundstücksfläche (zufolge der festgesetzten GRZ von 0,47) ergibt sich eine Bezugsflächengröße für die Berechnung der Mindestanzahl von zu pflanzenden Bäumen von etwa 3.000 m². Unter Anwendung der getroffenen Festsetzung würden beispielsweise mindestens 20 kleinkronige oder zehn mittelkronige Bäume zu pflanzen sein. Die genaue

Anzahl und das Verhältnis von klein- sowie mittelkronigen Bäumen als auch die Art und der Standort der Baumpflanzungen werden im weiteren Verfahren mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt. Es wird für das gesamte Plangebiet die Verwendung von standortgerechten Baumarten vorgeschrieben, damit sich die Neupflanzungen in den Bestand einfügen und den heimischen Tierarten Lebens- und Nahrungsgrundlage bieten können.

Die vorgegebene Mindestpflanzgröße für Bäume dient dem Ziel, dass die gewünschten gestalterischen, ökologischen und klimatischen Wirkungen in angemessener Zeit erreicht werden und die Wirksamkeit für das Landschafts- und Ortsbild baldmöglich hergestellt wird. Die Verwendung von standortgerechten Laubbäumen wird vorgeschrieben, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten. Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenen zu begrünenden Fläche im Kronenbereich anzupflanzender Bäume dient der Sicherung der Standortbedingungen sowie der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume.

Ein weiterer Beitrag zur Eingrünung des Grundstücks und zur Grüngestaltung wird durch die straßenseitige Anpflanzung von Hecken geleistet. Der Bebauungsplan trifft dafür folgende Festsetzung:

„Angrenzend an die öffentliche Straßenverkehrsfläche der Rissener Straße sind lebende Hecken mit einer Höhe von mindestens 120 cm zu pflanzen. Davon ausgenommen sind Bereiche von Erschließungsflächen wie Zuwegungen.“ (textliche Festsetzung Nr. 8.4)

Durch die Mindesthöhe von 120 cm wird die Abgrenzung zum südlich angrenzenden öffentlichen Gehweg gestalterisch wirksam. Außerdem wird dadurch für die geplanten Kindertagesstätte im Erdgeschoss des südlichen Gebäudes an der Rissener Straße ein Sichtschutz geschaffen. Zudem bilden die Heckenanpflanzungen zusätzliche Lebens- und Nahrungsräume für Insekten und Vögel aus.

6.6.4 Artenschutz

Der besondere Artenschutz unterliegt nicht der planerischen Abwägung. Die Vorschriften für besonders und streng geschützte Tier- und Pflanzenarten nach § 44 BNatSchG und der Biotopschutz nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG Schleswig-Holstein bleiben auch bei der Durchführung eines Verfahrens nach § 13a BauGB unberührt. Es verbleibt außerdem die Verpflichtung, die Belange des Naturschutzes in der Abwägung zu beachten (§ 1 Abs. 6 Nummer 7a BauGB).

Aus diesem Grund wurde eine artenschutzfachliche Untersuchung mit faunistischer Potenzialanalyse und artenschutzrechtlicher Prüfung (Stand: 23.06.2020) von Dipl.-Biol. Karsten Lutz erarbeitet. Hierzu erfolgte im ersten Schritt eine Überprüfung des Vorkommens von Brutvögeln und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, um im zweiten Schritt eine artenschutzfachliche Betrachtung des geplanten Vorhabens durchzuführen. Neben den Flurstücken 29/4 und 29/10 wird ebenfalls das nördlich angrenzende Flurstück 29/9, welches durch eine dicht bewachsene Ruderalfläche mit Gebüsch und Einzelbäumen am Rand geprägt ist und nicht im Rahmen des Verfahrens bebaut werden soll, in die artenschutzfachliche Betrachtung einbezogen, um auch die Auswirkungen des Vorhabens auf das direkte Umfeld beschreiben zu können.

Für detaillierte Angaben wird auf die Ergebnisse des artenschutzfachlichen Gutachtens (vgl. Kap. 5.2.2) verwiesen. Dieses stellt neben der Veränderung des Plangebiets durch Abriss und Räumung/Rodung auch die Auswirkungen auf das Arteninventar (Bestand) dar und beschreibt erforderliche Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen. Insgesamt ergab die Untersuchung, dass voraussichtlich keine unüberwindlichen Hindernisse zur Verwirklichung des Bebauungsplans bzw. des Vorhabens durch die Vorgaben des speziellen Artenschutzes auftreten.

Entsprechend den Ergebnissen der artenschutzfachlichen Untersuchung werden die im Zuge des Vorhabens erforderlichen Maßnahmen, die verpflichtend umzusetzen und einzuhalten sind, um artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG zu vermeiden im Bebauungsplan festgesetzt:

„In der Zeit vom 1. März bis 30. September ist die Rodung von Gehölzen aus naturschutz- und artenschutzrechtlichen Gründen nicht zulässig (allgemeiner Artenschutz gem. § 39 BNatSchG).“ (textliche Festsetzung Nr. 6.1)

„Der Abriss der Gebäude mit Fledermausquartierpotenzial ist außerhalb des Hochwinters (Dezember-Januar) nicht zulässig. Dieser Zeitraum kann ausgedehnt werden, wenn durch eine Suche nach Fledermäusen in den betreffenden Gebäuden kurz vor Abriss ein Vorkommen ausgeschlossen werden kann.“ (textliche Festsetzung Nr. 6.2)

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg wurden die Empfehlungen der artenschutzrechtlichen Untersuchung hinsichtlich der Fledermausquartiere um die Anbringung eines Nistkastens für Stare und Gartenrotschwanz ergänzt. Dies ist erforderlich, um die Fremdnutzung der Fledermauskästen zu verhindern. Im Bebauungsplan wird dementsprechend folgende Festsetzung getroffen:

„Zur Erhaltung des potenziellen Fledermausbestandes sind je abgerissenem Gebäude eine Fledermausgroßhöhle oder drei Fledermaushöhlen in Bäumen oder an Gebäuden in der Umgebung anzubringen. Die künstlichen Fledermausquartiere sind dauerhaft zu erhalten und zu pflegen. Zudem ist jeweils ein Nistkasten für Stare und Gartenrotschwanz anzubringen, um Fremdnutzungen zu verhindern.“ (textliche Festsetzung Nr. 6.3)

Die artenschutzrechtlichen Kompensationsmaßnahmen im Plangebiet stellen sicher, dass für Fledermäuse ausreichend Quartiersmöglichkeiten an den Gebäuden verbleiben. Damit werden die Verluste von Habitatmöglichkeiten kompensiert, die erfahrungsgemäß in älteren Gebäuden vorhanden sind und sich an neuen Gebäuden nicht finden bzw. erst geschaffen und angenommen werden müssen.

6.7 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Da das Plangebiet in der Vergangenheit gewerblich genutzt wurde, besteht der Verdacht auf mit Altlasten kontaminierten Flächen. Gemäß der Auskunft des Kreises Pinneberg, FP Umwelt, untere Bodenschutzbehörde (Auszug aus dem Altlastkataster des Landes Schleswig-Holsteins, Kurzinfo, Stand 08.04.2019) liegt im Bereich der Rissener Straße 99 (Flurstück 29/10), der jahrzehntelang von einem Gewerbebetrieb für Molkereiprodukte (Meierei) genutzt wurde, ein altlastenverdächtiger Altstandort vor. Das südlich angrenzende Grundstück Rissener Straße 101 (Flurstück 29/4) wurde von 1967 bis 2011 als Tankstelle genutzt, wodurch ebenfalls Schadstoffeinträge in den Boden gelangt sein können. Hier liegt jedoch gemäß Auskunft des Kreises Pinnebergs kein Katasterfall (A2, Archiv) vor.

Um den Altlastenverdacht abschließend auszuräumen oder zu bestätigen, wurde 2019 durch das Sachverständigenbüro BGU Büro für Geologie und Umwelt mbH zudem eine Historische Erkundung und Aktenrecherche durchgeführt. Basierend auf den Rechercheergebnissen wurde anschließend eine Orientierende Untersuchung (OU) gemäß BBodSchG / BBodSchV erarbeitet.

Die dabei entnommenen Boden- und Bodenluftproben weisen für den Bereich der Rissener Straße 99 sowie 101 eine Kontamination der Böden mit Schadstoffen nach. Die Ergebnisse der Bodenanalytik zeigten dabei erhöhte Werte von PAK-Gehalten sowie Benzo[a]pyren in

den Auffüllungen. In den Oberbodenmischproben wurden hingegen keine auffälligen Schadstoffgehalte nachgewiesen. Die Bodenluftanalytik ergab ebenfalls keine Auffälligkeiten hinsichtlich der Messwerte für Sauerstoff, CO₂ und Methan sowie für Schadgase.

Aufgrund der Schadstoffbelastung des Bodens und ihrer Auswirkungen haben sich folgende Konsequenzen für die Bauleitplanung ergeben:

Oberboden: Aufgrund der im Bereich der Rissener Straße 99 nahezu flächig und auf dem Grundstück Rissener Straße 101 auf dem östlichen Teil vorhandenen Oberflächenversiegelungen konnten im Rahmen der OU in vorgenannten Teilflächen keine Oberbodenbeprobungen stattfinden. Um im Rahmen der geplanten sensiblen Nutzung als Wohngebiet eine Gefährdung von sich auf dem Grundstück aufhaltenden Personen durch den direkten Kontakt mit belastetem Boden (Oberboden) auszuschließen und gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, ist sicherzustellen, dass nach Abschluss der Erd- und Hochbautätigkeiten Oberbodenbeprobungen gem. BBodSchV in den dann vorhandenen, unversiegelten Freiflächen vom Grundeigentümer veranlasst werden und die Unbedenklichkeit des vor Ort verbleibenden, „anstehenden“ Oberbodens der uBB mittels chemischer Analytik nachgewiesen wird.

Geplante Versickerung: Um sicherzustellen, dass im Zuge der geplanten Versickerung von Regenwasser mittels Rigolen keine Schadstoffverlagerung mit dem Sickerwasser in tiefere Bodenbereiche stattfindet, sind die Auffüllungen sowie die darunter folgenden gewachsenen, meist dunkelbraunen Sande (z.T. relevante, eluierbare PAK-Gehalte nachgewiesen; BS11, BS18) in den Bereichen der geplanten Sickerrigolen vollständig auszubauen und durch geeignete, unbelastete Materialien zu ersetzen. Dies wurde im Wasserwirtschaftlichen Konzept berücksichtigt (siehe Kapitel 6.8).

Weitere Hinweise für die geplante Baumaßnahme: Im Rahmen der geplanten Baumaßnahme ist aufgrund der ermittelten Schadstoffgehalte im Boden (i.W. Auffüllungen) mit erhöhten Entsorgungskosten der bei Erdarbeiten anfallenden Aushubböden zu rechnen. Aufgrund der ermittelten Schadstoffgehalte (i.W. PAK) im Boden ist mit erhöhten Kosten für zusätzliche Arbeitsschutzmaßnahmen bei Erdarbeiten zu rechnen. Da die durchgeführten Untersuchungen verfahrensbedingt nur orientierenden Charakter haben, kann nicht gänzlich ausgeschlossen werden, dass lokal höhere Schadstoffbelastungen als die bisher bekannten, vorhanden sein können.

Die untere Bodenschutzbehörde stellt in einer bodenschutzrechtlichen Bewertung (Stand 17.12.2019) zum Ergebnis der orientierenden Untersuchung fest, dass sich der Altlastverdacht bestätigt hat. Somit wird das Grundstück Rissener Straße 99 (ehem. Meierei) weiterhin als altlastverdächtige Fläche - Altstandort im Boden - und Altlastenkataster als K Fall und das Grundstück Rissener Straße 101 (ehem. Tankstelle) als altlastverdächtige Fläche - Altstandort im Boden - und Altlastenkataster als P2 (K) Fall geführt. Der Abgrenzung der Angaben des Altlastenkatasters entsprechend ist die gesamte Fläche des allgemeinen Wohngebiets gemäß § 9 Abs. 5 Nummer 3 BauGB als eine Fläche gekennzeichnet, „deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet“ ist.

Da die festgestellten belasteten Untersuchungspunkte auch außerhalb der geplanten Tiefgaragenaushubfläche liegen, werden, zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, städtebauliche Regelungen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a zur Konfliktvermeidung in der „baubedingten“ Phase geschlossen.

Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet der Stadt Wedel sowie der unteren Bodenschutzbehörde im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren in Verbindung mit dem Bauablaufplan ein konkretes Sanierungskonzept vorzulegen sowie eine Sachverständigenbegleitung zu belegen hat.

Kampfmittel

Im Rahmen einer Luftbildauswertung wurde das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft, da das Vorhandensein von sogenannten „Mannlöchern“ auf eine militärische Nutzung der Fläche und somit auf das mögliche Vorhandensein von Kleinmunition (Handwaffen- und andere Infanteriemunition) im oberflächennahen Bereich schließen ließ. Da die gesamte Grundstücksfläche jedoch nach 1945 bereits bebaut und während der Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden wurden, schließt der Kampfmittelräumdienst das weitere Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet aus.

6.8 Ver- und Entsorgung

Energieversorgung

Die Stromversorgung wird durch die Stadtwerke Wedel sichergestellt. Um die Energieversorgung gewährleisten zu können, ist die Errichtung einer Trafostation erforderlich, die im Nordosten des Plangebiets vorgesehen ist. Im Bebauungsplan wird an dieser Stelle eine Fläche für die Versorgung mit der Zweckbestimmung Trafostation zeichnerisch festgesetzt.

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Erdgasleitung der HanseWerk AG, die von den Stadtwerken Wedel betrieben wird. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die vorhandene Gasleitung spätestens im Rahmen der Abbrucharbeiten der Bestandsbebauung zu trennen.

Die Wärmeversorgung wird über ein geplantes Blockheizkraftwerk sichergestellt, das baulich in das Untergeschoss der Tiefgarage integriert wird.

Trinkwasser

Die Trinkwasserversorgung ist bzw. wird durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt.

Abfallentsorgung

Die Abfallentsorgung erfolgt gemäß der gültigen Kreisverordnung. Die Abfallentsorgung erfolgt über die zugesicherte Mitbenutzung der östlich angrenzenden Zufahrt und Wendeanlage des Einkaufszentrums. Die bestehende Wendeanlage ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert. Um die Abstellung von Einzeltonnen zu verhindern, sind zwei Müllsammelstellen geplant, die sich einmal nördlich des Hauses 03 und nördlich des Haus 04 bzw. zum Teil auch im Erdgeschoss des Hauses 04 befinden. Die Müllbehälter werden am Abfuhrtag an der Zufahrtstraße bereitgestellt. Sie sind so anzuordnen, dass sie für den Entsorgungsträger ohne Einschränkungen erreichbar sind.

Niederschlagsentwässerung

Auf Basis der Baugrunduntersuchungen und der Vorgaben aus der Geologie wurde als Grundlage für den Bebauungsplan ein wasserwirtschaftliches Konzept zur Entsorgung des Oberflächenwassers und Dimensionierung von ausreichendem Stauvolumen erstellt (Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff GmbH, 12.06.2020).

Für die Schmutz- und Regenwasserentsorgung stehen in der Rissener Straße sowohl ein Schmutz- als auch zwei Regenwasserkanäle zur Verfügung, die von der Stadtentwässerung Wedel unterhalten werden.

Die Schmutzwasserentsorgung auf den Grundstücken ist nicht Bestandteil des Wasserwirtschaftlichen Konzeptes. Das Grundstück Rissener Straße 101 verfügt über einen Anschluss am öffentlichen Regen- sowie Schmutzwasserkanal. Das Grundstück mit der Hausnummer 99 besitzt keinen eigenen Anschluss. Ebenso verfügt die östlich verlaufende private Stichstraße mit Wendehammer über keine öffentliche Kanalisation.

Die Ableitung des Regenwassers unterliegt zum einen der Restriktion, dass dem öffentlichen Regenwasserkanal aufgrund der bereits vorliegenden hydraulischen Auslastung nur eine gedrosselte Einleitmenge von $Q_{\max} = 17 \text{ l/s}$ zugeführt werden darf. Die weitere Randbedingung resultiert aus der bestehenden Geländetopografie, welche sich durch ein stark nach Norden abfallendes Profil auszeichnet.

Vor dem Hintergrund der bestehenden Topographie des Geländes und der angedachten Planung ist es nicht möglich, die gesamte Fläche des Bebauungsplanes Nr. 55a mittels Freigefälleleitungen an den öffentlichen Regenwasserkanal anzuschließen. Folglich wäre neben der Herstellung der notwendigen Drosseleinrichtung und dem vorgeschalteten Rückhaltevolumen für den Kanalanschluss mindestens eine weitere Entwässerungseinrichtung für den nördlichen tiefer gelegenen Bereich unumgänglich. Für eine Ableitung des Regenwassers würde zudem ein Pumpwerk erforderlich.

Da die Untergrundverhältnisse eine Versickerung von Regenwasser zulassen und diese gemäß den wasserrechtlichen Vorschriften vorrangig zu betrachten ist, wird daher eine Versickerung des Regenwassers vorgesehen. Somit kann auf Regenrückhalteräume, Drosseleinrichtungen und ein Regenwasserpumpwerk verzichtet werden.

Das Konzept sieht zwei Versickerungsanlagen in Form von Rigolen auf zwei unterschiedlichen Höhenniveaus ohne einen Anschluss an den öffentlichen Kanal vor. Die abflusswirksamen Flächen der Rigolen wurden unter Berücksichtigung der Hochbau- und Freianlagenplanung, die unter anderem eine extensive Dachbegrünung vorsieht, berechnet.

Die Rigole 1 befindet sich im Nordosten am tiefsten Punkt des Plangebiets. Die unterirdische Versickerung erfolgt dort mit einem Grenzabstand von 2,0 m zum benachbarten Grundstück. Die Ableitung des Regenwassers von den Gebäudeflächen zur Rigole erfolgt mittels Rohrleitungen DN 150 bis DN 200. Im Osten des Plangebiets ist ein parallel zur privaten Stichstraße verlaufender Sammelkanal zu errichten. Die Innenhofentwässerung erfolgt über Attikaabläufe mit Anschluss an die Sammelleitung bzw. direkt an die Rigole.

Die Rigole 2 ist im Westen des Plangebiets neben der geplanten Bebauung vorgesehen. Die Ableitung des Regenwassers von den Gebäudeflächen erfolgt ebenfalls mittels Rohrleitungen DN 150 bis DN 200. Südlich und westlich der Tiefgarage sind Sammelleitungen bis zur Rigole 2 zu führen.

Schmutzwasserentsorgung

Die beiden Grundstücke Rissener Straße 99 und 101 verfügen über einen gemeinsamen Anschluss an den öffentlichen Schmutzwasserkanal DN 250 der Städtentwässerung Wedel in der Rissener Straße. Aufgrund des nach Norden abfallenden Geländes können die nördlichen Gebäude nicht im freien Gefälle an den Schmutzwasserkanal angeschlossen werden, so dass hier ein Pumpwerk erforderlich wird. Bei dem vorhandenen Hausanschluss handelt es sich vermutlich um eine Rohrleitung DN 150. Die Leistungsfähigkeit ist im Zuge der Objektplanung TGA zu prüfen.

Löschwasserversorgung

Seitens der Stadtwerke Wedel kann an der Hauptversorgungsleitungen in der Rissener Straße Löschwasser in einer Größenordnung von 96 m³/h zu Verfügung stellen.

Der Löschwasserbedarf ergibt sich nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Ausgabe Februar 2008). Das geplante Bauvorhaben gilt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Gebäude mit kleiner Brandausbreitungsgefahr. Es befindet sich in einem Wohngebiet und besitzt mehr als 3 Geschosse und weist eine GFZ von 1,86 bzw. eine GFZ höher 1,2 auf. Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 resultiert daraus ein erforderlicher Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 l/ min.) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden aus den umliegenden Hydranten in einem Radius von max. 300 m um das Gebäude herum.

Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen keine Bedenken.

7 HINWEISE

Kulturdenkmäler und Denkmalschutz

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, 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.

8 WESENTLICHE INHALTE DES DURCHFÜHRUNGSVERTRAGS

- Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes,
- Sozialer Wohnungsbau,
- Herstellung einer Kita,
- Herstellung eines neuen Gehweges für die Allgemeinheit auf privatem Grund und Absicherung des Gehrechtes im Grundbuch,
- Umsetzung des Freiraumkonzeptes,
- Umsetzung der im Entwässerungskonzept genannten Maßnahmen,
- Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Umsetzung des Stellplatzkonzeptes (E-Mobilität, optionale Bereitstellung von Carsharing-Stellplätzen) und
- Umsetzung der Maßnahmen zum Umgang mit Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen im Bereich der Hinweis- und Verdachtsflächen.

9 ÄNDERUNG UND AUFHEBUNG BESTEHENDER BEBAUUNGSPLÄNE

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ existieren die beiden Bebauungspläne Nr. 55 sowie Nr. 55a in seiner 1. vereinfachten Änderung. Für den Bereich des hier vorliegenden Bebauungsplans Nr. 55 „Aukamp Ost“ werden die bisherigen Festsetzungen ersetzt.

10 KOSTENANGABEN

Der Stadt Wedel entstehen durch die Verwirklichung dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes voraussichtlich keine Kosten. Die Kosten des Planverfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen. Er schließt zusätzlich mit der Stadt Wedel einen Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan.

Bearbeitung:

Evers & Partner Stadtplaner PartGmbB
Ferdinand-Beit-Straße 7 b
20099 Hamburg
Tel.: +49 (40) 257 767 37-0
mail@ep-stadtplaner.de

Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“ | Wedel

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

- A. frühzeitigen Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)
- B. frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Stand: 23. Juli 2020

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

A. Frühzeitige Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 1 BauGB)

Beteiligungszeitraum: 14. März 2019 bis einschließlich 15. April 2019

Planinhalte

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Kreis Pinneberg (Schreiben vom 18.03.2019)		
1.	Hinweis auf ausreichend dimensionierte Flächen Die Abfallentsorgung muss sichergestellt sein. Bitte § 16 der UW Müllbeseitigung beachten. Bitte Rast 06 (EAE 85/95) beachten. Achtung wichtiger Hinweis: Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße 10,90 m lang 3,60 m hoch 2,50 m breit Überbauungen, die die Straßenbreite im Nachhinein verengen, wie Friesenwälle, Hecken, Carports oder ähnliches, sind auszuschließen. Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Abfallentsorgung erfolgt über die zugesicherte Mitbenutzung der östlich angrenzenden Zufahrt und Wendeanlage des Fachmarktzentums. Die bestehende Wendeanlage ist für 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert. Um die Abstellung von Einzeltonnen zu verhindern, sind zwei Müllsammelstellen geplant, die sich einmal nördlich des Hauses 03 und nördlich des Haus 04 bzw. zum Teil auch im Erdgeschoss des Hauses 04 befinden. Die Müllbehälter werden am Abfuhrtag an der Zufahrtstraße bereitgestellt. Sie sind so anzuordnen, dass sie für den Entsorgungsträger ohne Einschränkungen erreichbar sind. Überbauungen, die die Straßenbreite im Nachhinein verengen, wie Friesenwälle, Hecken, Carports oder ähnliches, sind im Vorhaben- und Erschließungsplan nicht vorgesehen. Es werden zwar Heckenpflanzung entlang der östlichen Zufahrt, über die die Abfallentsorgung erfolgt, dargestellt, jedoch mit einem ausreichenden Abstand zu der Straßenverkehrsfläche, sodass mit keiner Verengung der Straßenbreite zu rechnen ist. Der Hinweis, dass die Abfallentsorgung während der Bauphase sichergestellt sein muss, wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.

Kreis Pinneberg, Der Landrat (Schreiben vom 08.04.2019)

2.1.	Hinweise auf Altlasten im Plangebiet sowie Anregung zur Durchführung einer Altlastenuntersuchung <u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Im Plangeltungsbereich liegen ein altlastverdächtiger Kataster (K)-Standort und ein Archiv (A2) Standort. Für den K-Standort ist entsprechend des Altlastenerlasses des Landes Schleswig-Holstein eine HE (Ermittlung von Kontaminationsverdachtspunkten/ -flächen) für eine anschließende OU notwendig. Je nach Ergebnis der OU können ggfs. auch weitere Untersuchungen nach dem gestuften Verfahren des Bodenschutzrechtes notwendig werden. Für den A2 Standort liegt ein Beweissicherungsgutachten aus dem Jahr 2011 vor. Aus diesem geht hervor, dass der nach dem baulichen	Der Stellungnahme wird gefolgt. Um den Altlastenverdacht auszuräumen oder zu bestätigen, wurden in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde eine „Historische Erkundung und Konzept für die Orientierende Untersuchung (OU)“ (Stand 31.07.2019) sowie eine „Orientierende Untersuchung“ (Stand 11.10.2019) durch das Büro für Geologie und Umwelt, Ingenieurgesellschaft Kruse & Co. mbH erarbeitet. Aufgrund der hier ermittelten Schadstoffgehalte im Boden, wurde der Altlastenverdacht durch die untere Bodenschutzbehörde im Rahmen der Bodenschutzrechtlichen Bewertungen für die Grundstücke Rissener Straße 99 und 101 (Stand 17.12.2019) bestätigt. Im Bebauungsplan werden die Grundstücke dementsprechend als Flächen gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit
------	---	---

	Rückbau liegendegebliebene Untergrund keine branchenspezifischen Schadstoffe mehr enthält. Über das zur Wiederauffüllung der entstandenen Baugruben verwendete Material liegen der unteren Bodenschutzbehörde keine Erkenntnisse vor. Nach den Planungsunterlagen ist eine vollflächige Tiefgarage geplant. Die untere Bodenschutzbehörde geht daher davon aus, dass viel Boden ausgehoben wird. In Hinblick auf eine Gefahrenbeurteilung nach dem Bodenschutzrecht sollte dieses in der Untersuchungsplanung berücksichtigt werden. Sofern Niederschlagsversickerungsbereiche eingeplant werden, sind diese Flächen gesondert zu untersuchen. Im derzeitigen Planungsstadium gibt es jedoch dazu keine noch keine Aussagen. Eine reine Baugrunduntersuchung ist für die bodenschutzrechtliche Beurteilung nicht ausreichend. Nähere Informationen werden der Stadt Wedel auf Antrag durch die untere Bodenschutzbehörde zur Verfügung gestellt. Eine Förderung von HE/OU kann von der Stadt Wedel beim Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig-Holstein Referat Boden, Grundwasser und Altlasten, Wasserversorgung V 426 Mercatorstraße 3 24106 Kiel Herr Oliver Hakemann Telefon +49431-988-7319 Fax +49 431-988-6157319@fax.landsh.de oliver.hakemann@melund.landsh.de www.melund.schleswig-holstein.de poststelle@melund.landsh.DE-MAIL.de beantragt werden. Auskunft erteilt: Herr Krause, Telefonnr.: 04121-45 02 22 86	umweltgefährdenden Stoffen belastet sind. Da die festgestellten belasteten Untersuchungspunkte auch außerhalb der geplanten Tiefgaragenaushubfläche liegen, ist es notwendig, zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, städtebauliche Regelungen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55A mit der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche zur Konfliktvermeidung in der „baubedingten“ Phase zu schließen. <u>Bereiche für Niederschlagsversickerung</u> wurden im Rahmen eines Wasserwirtschaftlichen Konzepts (Stand: 12.06.2020, ergänzt 26.06.2020) unter Berücksichtigung der Ergebnisse aus den Orientierenden Bodenuntersuchungen und der Informationen zum Boden- und Altlastenkataster des Kreises Pinnebergs erarbeitet. Im Durchführungsvertrag wird zudem geregelt, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet der Stadt Wedel sowie der unteren Bodenschutzbehörde im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren in Verbindung mit dem Bauablaufplan ein konkretes Sanierungskonzept vorzulegen sowie eine Sachverständigenbegleitung zu belegen hat.
2.2.	Anregung zur Erstellung eines Entwässerungskonzepts <u>Untere Wasserbehörde</u> Das Entwässerungskonzept liegt noch nicht vor, daher kann noch keine detaillierte Stellungnahme abgegeben werden. Es wird der Einbau von Gründächern empfohlen. Auskunft erteilt: Frau Prantke, Tel.: 04121/4502-2302	Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde ein Wasserwirtschaftliches Konzept (Stand: 12.06.2020, ergänzt 26.06.2020) durch die Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH erstellt. Die Ergebnisse der wasserwirtschaftlichen Studie bestätigen, dass die Untergrundverhältnisse eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers im Plangebiet zulassen. Dafür werden zwei Versickerungsanlagen in Form von Rigolen vorgesehen. Ein Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal ist nicht erforderlich. Die Rigole 1 wird am tiefsten Punkt im Nordosten des Plangebiets hergestellt, die Versickerung erfolgt unterirdisch. Die Rigole 2 ist im Westen des Plangebiets

		vorgesehen. Die Ergebnisse des Wasserwirtschaftlichen Konzepts finden im Vorhaben- und Erschließungsplan, Bebauungsplan sowie dem Durchführungsvertrag Berücksichtigung. Im Bebauungsplan wird zudem geregelt, dass mindestens 70 % der obersten Dachflächen begrünt werden. Die entsprechend zu begrünende Fläche wurde in der wasserwirtschaftlichen Studie berücksichtigt.
2.3.	Anregung zur Erstellung eines Entwässerungskonzepts <u>Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser</u> Grundwasser Der Entwurf enthält noch keine grundwasserrelevanten Ausführungen, z.B. zur Entwässerung / Versickerung. Eine fachspezifische Stellungnahme ist zum jetzigen Planungsstand nicht möglich. Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283	Der Anregung wird gefolgt. siehe Punkte 2.2 Gemäß des Wasserwirtschaftlichen Konzepts erfolgt die Versickerung des Regenwassers über unterirdische Rigolen in die vorhandenen anstehenden Sandböden. Aufgrund der aufgeschlossenen Lehmschichten wurde ein Grundwasserspiegel in den Sanden nicht erbohrt. Da durch die geplante Versickerung keine Veränderung des Abflusses erfolgt, ist jedoch der Nachweis zur Vermeidung der Grundwasseraufhöhung zu führen. Der Nachweis wurde im Konzept mit der Bemessung der Versickerungsanlagen gem. DWA Arbeitsblatt A138 und mit der Berücksichtigung der erforderlichen Höhe des Sickerraumes von min. 1,00 m erbracht.
2.4.	Anregung zur Begutachtung des Plangebiets durch einen Biologen <u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Stellungnahme aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege Durch den o.g. Bauleitplan werden die von der Unteren Naturschutzbehörde wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Für die weitere Planung werden folgende Hinweise gegeben: Da sich in unmittelbarer Nähe zum Plangeltungsbereich ältere Baumbestände mit Habitatpotenzial befinden, ist ein Biologe als Gutachter hinzuzuziehen, der ggf. das Vorkommen geschützter Arten ausschließt oder entsprechende Schutzmaßnahmen vorschlägt. Neben dem Baumbestand ist auch der Altbaubestand auf Vorkommen besonders geschützter Arten (Vögel und Fledermäuse) zu überprüfen. Für entfallende Fledermausquartiere sind Ersatzquartiere vor der Umsetzung der Baumaßnahme zu installieren. Für entfallende Fledermausquartiere sind Kastengruppen von mindestens fünf Kästen anzubringen. Pro Kastengruppe ist ein Meisenkasten anzubringen um die Fremdnutzung der Fledermauskästen durch Meisen zu verhindern. Die Kästen müssen regelmäßig und fachgerecht durch den Grundstückseigentümer gereinigt	Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine Faunistische Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung (Stand: 23.06.2020) durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz erstellt. Die hierbei ermittelten potenziell vorkommenden Brutvogelarten erfahren durch das Vorhaben keine Beschädigung ihrer Fortpflanzungsstätte im Sinne des § 44 BNatSchG. Durch den Abriss der Gebäude mit Fledermauspotenzial gehen jedoch potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Für entfallende Fledermausquartiere wird die Installation von künstlichen Fledermausquartieren in Bäumen oder an Gebäuden der Umgebung als notwendige Maßnahme aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG empfohlen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wird im Bebauungsplan je abgerissenes Gebäude die Anbringung, der dauerhafte Erhalt und die Pflege einer Fledermausgroßhöhle oder drei Fledermaushöhlen in Bäumen oder an Gebäuden in der Umgebung festgesetzt. Des Weiteren wird die Anbringung eines Nistkastens für Stare und Gartenrotschwanz festgesetzt, um die Fremdnutzung der Fledermaushöhlen zu verhindern. Diese können ebenfalls durch Meisen genutzt werden.

	werden.	
2.5.	Anregung zur Erstellung eines Entwässerungskonzepts Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem deutlich höheren Versiegelungsgrad der Flächen im Geltungsbereich. Ich weise deshalb daraufhin, dass eine Entwässerung von Niederschlagswasser in die Wedeler Au so stark wie technisch möglich zu reduzieren ist. Derzeit sind zahlreiche Maßnahmen zur Verbesserung der Gewässerstruktur an der Wedeler Au geplant und sollen in den nächsten Jahren realisiert werden. Das Einleiten von Niederschlagswasser nach stärkeren Regenereignissen ist deshalb soweit wie möglich zu drosseln.	Der Anregung wird gefolgt. siehe Punkte 2.2 Die Regenwasserentwässerung erfolgt über unterirdische Rigolen und Versickerung in die vorhandenen anstehenden Sandböden innerhalb des Geltungsbereichs. Eine Entwässerung von Niederschlagswasser in die Wedeler Au ist daher nicht vorgesehen.
2.6.	Anregung zur Festsetzung von Wand- und Dachbegrünung sowie Hinweise zum Substrataufbau Die Tiefgarage ist mit mindestens 60 cm durchwurzelbarer Erdschicht zu bedecken, damit eine Eingrünung erfolgreich stattfinden kann. Aus dem vorliegenden Konzeptschnitt sind die Höhen der Erdüberdeckung nicht zu erkennen. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen und zur Eingrünung der nun deutlich höheren und weithin sichtbaren Gebäude 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. Auskunft erteilt: Frau Carola Abts, Telefon-Nr.: 04121/4502 2267	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplans werden Festsetzungen zu Dach- und Tiefgaragenbegrünung entsprechend der geforderten Angaben getroffen. Einer Fassadenbegrünung der fensterlosen Wände von mindestens 5 m breite wird nicht gefolgt, da abgesehen von einigen wenigen nach Norden ausgerichteten Fassaden nur wenige Fassadenbereiche diesen Vorgaben entsprechen. Da die Nordfassaden nur einen sehr kleinen Anteil an der Gesamtfassadenlänge ausmachen und diese auch nicht aus der Straßenperspektive sichtbar sind, erscheint eine Fassadenbegrünung als ungeeignetes Mittel um die sichtbaren Gebäudehöhen auszugleichen. Vielmehr kann eine qualitätsvolle und differenzierte Fassadengestaltung zu einem angenehmen Stadtbild führen. Der hohe Versiegelungsgrad der Flächen wird zudem durch andere Begrünungsmaßnahmen in Form einer Dach- und Tiefgaragenbegrünung sowie Baumneupflanzungen ausgeglichen. Des Weiteren ist eine Nordausrichtung aufgrund der fehlenden Sonneneinstrahlung für viele Pflanzen suboptimal und grenzt die Auswahl der Pflanzenarten auf nur dauergrüne Pflanzen wie z.B. Efeu ein. Im Verschattungsgutachten wird zudem für eine bessere Belichtung der Wohnungen der Verzicht auf immergrüne Fassadenbegrünungen empfohlen.
2.7.	Anregung zur Erstellung eines Schallgutachtens <u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u> Im Rahmen des weiteren Verfahrens sollte eine schalltechnische Untersuchung beauftragt werden, die Aussagen zum Verkehrslärm und den möglicherweise daraus resultierenden aktiven und passiven Schallschutzmaßnahmen enthält.	Der Anregung wird gefolgt. In einer Schalltechnischen Untersuchung (Stand: 03.06.2020) durch das Büro LÄRMKONTOR GmbH wurden die Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs wie auch der gewerblichen angrenzenden Nutzungen (im Wesentlichen das Einkaufszentrum östlich des Plangebiets) auf das Vorhaben ermittelt und beurteilt. Aufgrund der zu erwartenden Lärmbelastung durch Verkehr- als auch Gewerbelärm werden im

		Bebauungsplan Maßnahmen zur Konfliktvermeidung und Lärminderung in Form von passiven Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt.
2.8.	Hinweis auf das Vorhalten von Kinderspielflächen In dem geplanten Gebiet werden 135 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern geplant. Gem. § 8 (2) Landesbauordnung sind bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen auf dem Baugrundstück oder in unmittelbarer Nähe auf einem anderen geeigneten Grundstück ein ausreichend großer Spielplatz für noch nicht schulpflichtige Kinder (Kleinkinder) anzulegen, dessen dauerhafte Nutzung für diesen Zweck öffentlich-rechtlich gesichert sein muss. Ich empfehle daher in Anlehnung an die LBO aus 2007 als Größe der Spielplätze für Kleinkinder eine nutzbare Spielfläche von 3 m² je Wohnung anzusetzen. Die Fläche für diesen Kinderspielplatz ist im B-Plan festzusetzen. Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 04121/4502-2294	Der Anregung wird teilweise gefolgt. Das Vorhaben sieht die Errichtung mehrerer Bewegungs- und Spielflächen innerhalb des Grundstückes vor. Die Größe der Bewegungs- und Spielflächen wurden in Anlehnung an die Landesbauordnung von 2007 mit 3 m² Spielfläche je Wohnung bemessen und im Vorhaben- und Erschließungsplan nachgewiesen. Eine Festsetzung zu Kinderspielflächen im Bebauungsplan ist nicht notwendig, da es eine erforderliche Auflage der LBO ist, diese im Bauantragsverfahren nachzuweisen. Zudem wird die Größe und dauerhafte Nutzung der Bewegungs- und Spielflächen im Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert.

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 14.03.2019)

3.	Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein kann 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 hat das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein keine Bedenken und stimmt 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.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der genannte Hinweis wird in den Bebauungsplan aufgenommen.
----	---	--

**Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Infra 3
(Schreiben vom 19.03.2019)**

4.	Keine Anregungen oder Bedenken Durch die genannte und in den Unterlagen näher beschriebene Planung werden Belange der Bundeswehr berührt, jedoch nicht beeinträchtigt. Vorbehaltlich einer gleichbleibenden Sach- und Rechtslage bestehen zu der Planung seitens der Bundeswehr als Träger öffentlicher Belange keine Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
----	--	--

Hamburger Verkehrsverbund GmbH (Schreiben vom 14.03.2019)

5.	Keine Anregungen oder Bedenken Mit den Ausweisungen der Planung ist die Hamburger Verkehrsverbund GmbH einverstanden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
----	---	--

**Behörde für Stadtentwicklung und Wohnen, Amt für Landesplanung und Stadtentwicklung LP11
(Schreiben vom 14.03.2019)**

6.	Keine Anregungen oder Bedenken Die Belange der Stadt Hamburg werden durch diesen Bebauungsplanentwurf nicht berührt.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
----	--	--

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Referat 1.2 (Schreiben vom 22.03.2019)

7.	Hinweis auf Schutzmaßnahmen Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Erdgasleitung der HanseWerk AG. Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie bittet darum, mit der HanseWerk AG in Verbindung zu treten und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Nutzungsaufgabe der Tankstelle an diesem Standort ist die bestehende Erdgasleitung der HanseWerk AG in ihrer Funktion obsolet geworden. Aus diesem Grund beabsichtigt der Vorhabenträger, die vorhandene Gasleitung spätestens im Rahmen der Abbrucharbeiten der Bestandsbebauung zu trennen. Dies wird im weiteren Verfahren mit den Stadtwerken Wedel als Netzbetreiber der betroffenen Leitung abgestimmt.
----	---	---

Schleswig-Holstein Netz (Schreiben vom 01.04.2019)

8.	Keine Anregungen oder Bedenken Gegen den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“ der Stadt Wedel bestehen aus Sicht der Schleswig-Holstein-Netz AG keine grundsätzlichen Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
----	---	--

1&1 Versatel (Schreiben vom 22.03.2019)

9.	Keine Anregungen oder Bedenken Die von gewünschte Leitungsauskunft entnehmen Sie bitte dem beigefügten Planauszug. Aus dem Planauszug sind die von 1&1 Versatel Deutschland GmbH im angefragten	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach dem beigefügten Planauszug sind keine Telekommunikationslinien und -anlagen im Plangebiet vorhanden. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein
----	--	---

	Planungsgebiet betriebenen Telekommunikationslinien und –anlagen ersichtlich. Die 1&1 Versatel Deutschland GmbH bittet zu beachten, dass auch dann einen Planauszug versendet wird, 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 werden ebenfalls die „Richtlinie zum Schutz 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung versendet. <i>Anlage: Lageplan & Richtlinien</i>	Handlungsbedarf.
--	--	------------------

Ericsson Services GmbH (Schreiben vom 28.03.2019)

10.	Keine Anregungen oder Bedenken Bei den ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Die Firma Ericsson bittet zu berücksichtigen, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Die Firma Ericsson bittet, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in die Anfrage einzubeziehen. Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Von weiteren Anfragen bittet die die Firma Ericsson abzusehen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde im Rahmen der Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB ebenfalls berücksichtigt. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	---	---

Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt, SB 34 Liegenschafts- und Gebäudemanagement (Schreiben vom 19.03.2019)

11.	Keine Anregungen oder Bedenken Die Belange der Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt werden durch das Vorhaben im genannten Gebiet nicht berührt. Die Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt hat daher keine Hinweise bzw. Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	---	---

Stadt Pinneberg, FD Stadt- und Landschaftsplanung (Schreiben vom 19.03.2019)

12.	Keine Anregungen oder Bedenken Von Seiten der Stadt Pinneberg bestehen keine Bedenken und Änderungsvorschläge zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich
-----	--	---

	Ost“ der Stadt Wedel.	hierdurch kein Handlungsbedarf.
--	-----------------------	---------------------------------

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 08.04.2019)

13.	Hinweis auf Richtfunkverbindung im Plangebiet Nach einem Telefonat am 08.04.2019 mit dem beauftragten Stadtplanungsbüro und der daraus neu gewonnen Erkenntnisse, ist die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu folgendem Ergebnis gekommen: • laut Aussage wird die Bebauungshöhe von max. 20 – 22 m über Gelände nicht übersteigen • die Fresnelzonen Unterkante der Richtfunkverbindung befindet sich über Plangebiet in einer Höhe von 26 m über Gelände • der Schutzabstand von 4 – 6 m zur Richtfunkverbindung ist ausreichend • demzufolge bestehen die Belange von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG weiterhin nicht mehr Es ist allerdings während der Bauphase darauf zu achten, dass notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen, oder verdecken. Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so bittet die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. <i>Anlage: Tabelle und Lageplan</i>	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen weisen eine maximale Höhe von 32,40 m üNN auf, welches einer reinen Gebäudehöhe von 16,40 m über dem Gelände entspricht. Somit wird der Schutzabstand von 4 – 6 m zu der Richtfunkverbindung, die in einer Höhe von 26 m über dem Gelände verläuft, eingehalten. Der Hinweis, dass während der Bauphase notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen oder diese verdecken dürfen, wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.
-----	--	--

Hamburg Wasser (Schreiben vom 03.04.2019)

14.	Keine Anregungen oder Bedenken Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55a "Aukamp Ost" werden seitens der HWW keine Einwände erhoben. Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der HWW.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	--	---

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 20.03.2019)

15.1.	Keine Anregungen oder Bedenken 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 Planung nimmt die Telekom Deutschland GmbH wie folgt Stellung: Gegen die Planung hat die Telekom Deutschland GmbH keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-------	---	---

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
15.2.	Weitere folgende Hinweise bittet die Telekom Deutschland GmbH aber zu beachten: Generell gilt für zukünftige Baugebiete folgender Grundsatz: Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbaumentcheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten. Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bittet die Telekom Deutschland GmbH aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, • dass für die hierfür evtl. erforderliche Glasfaserinfrastruktur in den Gebäuden von den Bauherren Leerrohre vorzusehen sind, um dem politischen Willen der Bundesregierung Rechnung zu tragen, allen Bundesbürgern den Zugang zu Telekommunikationsinfrastruktur =>50 MB zu ermöglichen, • dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, • dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, • dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, • dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden: Deutsche Telekom Technik GmbH PTI 11, Planungsanzeigen Fackenburger Allee 31 23554 Lübeck Alternativ kann die Information gern auch als E-Mail zugesandt werden. Die Adresse hat folgende Bezeichnung: T-NL-N-PTI-11 -Planungsanzeigen@telekom.de	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Bauherren weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.

Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Schreiben vom 20.03.2019)

16.	Keine Anregungen oder Bedenken Durch das genannte Vorhaben ist die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in der Wahrnehmung seiner Aufgaben nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	---	--

Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 19.03.2019)

17.	Hinweis zu Kampfmitteln In der Stadt Wedel sind Kampfmittel nicht auszuschießen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die 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. Der Kampfmittelräumdienst bittet den Bauträger darauf hinzuweisen, dass sich dieser frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst wurde das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft, da das Vorhandensein von sogenannten „Mannlöchern“ auf eine militärische Nutzung der Fläche und somit auf das mögliche Vorhandensein von Kleinmunition (Handwaffen- und andere Infanteriemunition) im oberflächennahen Bereich schließen ließ. Da die gesamte Grundstücksfläche jedoch nach 1945 bereits bebaut und während der Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden wurden, schließt der Kampfmittelräumdienst das weitere Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet aus. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich somit kein Handlungsbedarf.
-----	---	---

Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (Schreiben vom 19.03.2019)

18.	Keine Anregungen oder Bedenken Die zugesandten Planunterlagen hat das Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR auf Belange des Landes Schleswig - Holstein hin überprüft und erhebt hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	--	--

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord (Schreiben vom 20.03.2019)

19.1.	Keine Anregungen oder Bedenken Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet hiermit folgende Stellungnahme zum Verfahren. Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen I Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken. Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Bauherren weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-------	--	--

	Der Antragsteller hat dafür Sorge zu tragen, dass durch die Nutzung des Grundstückes, auch während der Planung- und Durchführungsphase der Baumaßnahme, keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen. Insbesondere muss ausgeschlossen sein, dass angebrachte Beleuchtungen bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen (u. a. Blendwirkung, Signalsicht bzw. Signalverwechslung).	
19.2.	Hinweis auf von der S-Bahnstrecke ausgehenden Emissionen Das Plangebiet befindet sich in ca. 40 m Entfernung zur genannten S-Bahnstrecke: Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Bei Wohnbauplanungen, in der Nähe von lärmintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde geprüft, welche Emissionen ausgehend von der nördlich verlaufenden S-Bahnstrecke gutachterlich untersucht werden sollen. Die S-Bahnstrecke wurde bei der Ermittlung der Verkehrsimmissionen im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (vgl. Punkte 2.7) berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung standen noch keine Prognosedaten für 2030 / 2035 gemäß Schall03 zur Verfügung. Es wurden insgesamt 144 S-Bahnfahrten im Tagzeitraum sowie 10 S-Bahnfahrten im Nachtzeitraum berücksichtigt, welche den Prognosen für das Jahr 2025 entsprechen. Da es seit 2015 auf der betroffenen Strecke keine relevante Veränderung in den Verkehrsmengen gab, ist davon auszugehen, dass die berücksichtigten Zugzahlen die anteiligen verkehrlichen Schallimmissionen auf das Plangebiet ausreichend genau abbilden. Vor diesem Hintergrund führt die Schalltechnische Untersuchung aus, dass die hohe prognostizierte Verkehrslärmbelastung vorrangig durch den Straßenverkehr der südlich angrenzenden B431 und weniger durch den S-Bahnverkehr aus Richtung Norden entsteht. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird durch die im Norden und Osten angrenzende Gewerbefläche vielmehr eine hohe Gewerbelärmbelastung angenommen, die sich aus den immissionswirksamen Schallleistungspegel des aktuellen Planrechts ergeben. Über die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm für die Ost- wie auch Nordseite des Plangebiets wird gleichzeitig ein weitestgehender Schutz vor Verkehrslärm gewährleistet. Auf weitere Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm wird daher verzichtet. Zur Überprüfung, ob der Bedarf einer gutachterlichen Untersuchung hinsichtlich Erschütterungen (Körperschall) besteht, wurde eine Checkliste des Amtes für Landesplanung und Stadtentwicklung der BSW Hamburg hilfsweise herangezogen, die für Schienenverkehrswege die maßgeblichen Parameter (Zugfahrten, Geschwindigkeiten, Störstellen im Gleisbett, Bahnübergänge, Untergrund und Abstand zu den Gleisanlagen) berücksichtigt.

		Da es sich um eine S-Bahnstrecke in Form von Personenzügen mit Geschwindigkeiten von < 160 km/h handelt, die Strecke einen relativ geraden Verlauf nimmt und in einem gutem Erhaltungszustand ist, Bahnübergänge erst in einer Entfernung von > 30 m zu finden sind und der Abstand zwischen Schienenverkehr und den gem. Vorhaben- und Erschließungsplan zu errichtenden Gebäuden ca. 50 m beträgt, besteht kein Untersuchungserfordernis. Zudem sind in der Vergangenheit auch hinsichtlich der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft bislang keine diesbezüglichen Beeinträchtigungen bekannt geworden. Es sind somit mit keinen gesundheitsgefährdeten Auswirkungen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB zu rechnen. Erschütterungseinwirkungen, soweit sie ein Gebäude nicht hinsichtlich seiner Standsicherheit gefährden, sind vielmehr als Belästigungen zu bewerten. Ausgehend von der Prämisse, dass Erschütterungen keine erheblichen Nachteile, sondern lediglich Belästigungen darstellen und somit Gesundheitsgefahren durch Erschütterungen nicht ausgelöst werden, ist bei der Bestimmung des Schutzniveaus ein Abwägungsspielraum vorhanden. Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs der Stadt Wedel und dem vorrangigem Ziel der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtungen, um die begrenzten Flächenpotenziale in städtebaulich integrierten Lagen aususchöpfen. Zwischen Plangebiet und S-Bahnstrecke befindet sich zudem ein noch nicht bebautes Grundstück, welches laut aktuellem Bebauungsplan ein Gewerbegebiet vorsieht. Sollte dieses Grundstück perspektivisch bebaut werden, würde zusätzlich ein baulicher Schutz vor durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen geschaffen werden. Passive Schutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm wurden wie oben genannt bereits im Bebauungsplan festgesetzt.
19.3.	Bitte um weitere Beteiligung Die Deutsche Bahn AG bittet um weitere Beteiligung im Verfahren und Zusendung der Satzung bzw. Abwägungsbeschlusses zu gegebener Zeit.	Der Bitte wird entsprochen. Die Deutsche Bahn AG wird im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB erneut beteiligt. Die Unterlagen zum Satzungsbeschluss sowie die Benachrichtigung über das Abwägungsergebnis werden der Deutsche Bahn AG zugesendet.

Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (Schreiben vom 01.04.2019)

20.	Keine Anregungen oder Bedenken Aus agrarstruktureller Sicht bestehen zu der Bauleitplanung keine Bedenken bzw. Änderungswünsche.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	--	--

Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 04.04.2019)

21.	Keine Anregungen oder Bedenken Nach Durchsicht der übersandten Unterlagen teilt die Handwerkskammer Lübeck 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	--	--

Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH (Schreiben vom 04.04.2019)

22.	Hinweis auf Breitbandausbau Mit diesem Schreiben informiert die Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH über die von der Telekom geplante Telekommunikationsversorgung des Neubaugebietes 22880 Wedel, B-Plan 55A Aukamp Ost Rissener Str. Nach derzeitigem Planungsstand beabsichtigt die Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH, in dem bezeichneten Gebiet, einen Breitbandausbau mittels FTTH/FTTC-Technik vorzunehmen. Es ist geplant, dass Neubaugebiet in der Ausbauvariante „FTTH-Only“ zu erschließen. Dazu übersendet die Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH in der Anlage eine schematische Darstellung des Breitband-Ausbaubereichs (ohne Maßstab). (Die Angaben beruhen auf planerischen Ermittlungen. In der Praxis kann es zu gewissen Abweichungen von diesen Planangaben kommen.) Die Telekom behält sich vor, jederzeit von dem beschriebenen Breitbandausbau abzusehen. Sollte die Telekom von diesem Recht Gebrauch machen, entstehen daraus keine Ansprüche gegenüber der Telekom. Damit die Telekom auch das Vorhaben-Grundstück mit dem Glasfaser-Telekommunikationsnetz erschließen kann, benötigt die Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH zeitnah einen Grundstücksnutzungsvertrag (GNV) , sowie den Auftrag zur Herstellung eines Telekommunikationsnetzes (HTN) unterschrieben zurück. Die beiden Dokumente sind abrufbar unter: https://www.telekom.de/hilfe/bautraeger-	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Bauherren weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	---	--

	informationen Die Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH bittet darum, nur die auf der Homepage hinterlegten aktuellen Unterlagen zu verwenden, ältere Versionen können nicht anerkannt werden. Ferner dürfen keine Änderungen (z. B. Streichen von Textpassagen) an den Unterlagen vornehmen werden. Zudem benötigt die Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH folgende Unterlagen: • Amtlicher Lageplan des Grundstücks mit Maßstabangabe, hierauf die Kennzeichnung des Grundstücks mit Straßennamen und Haus-Nr. bzw. der Flurstücksnummer • Soweit bereits vorhanden, Pläne des Gebäudes (Aufteilung der Wohn- oder Gewerbeeinheiten) • Informationen zum Beginn der Erschließungsarbeiten und des Erstbezugstermins • Optional das SEPA-Lastschriftmandat für den Einzug der Anschlusskosten • Gebäudeliste, soweit mehrere Grundstücke und Gebäude angeschlossen werden sollen Nächste Schritte: Die Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH bittet darum, die Unterlagen an den Ansprechpartner Herr Carsten Hartung unter der Mail-Adresse: carsten.hartung@telekom.de oder infrastrukturvertrieb.nord.nbg@telekom.de Rufnummer: 040 30600 8447 zeitnah zurückzusenden. Die Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH bittet darum zu beachten, dass eine Vorlaufzeit von 9 Monaten benötigt wird, um rechtzeitig die Telekommunikationsversorgung des Gebäudes mittels FTTH/FTTC-Technik zur Verfügung stellen zu können. Für das Bauvorhaben bietet die Deutsche Telekom Privatkunden-Vertrieb GmbH auch weiterführende Informationen auf der Website an: https://www.telekom.de/hilfe/bautraeger-informationen-Bautraeger	
--	--	--

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus (Schreiben vom 03.04.2019)

23.1.	Keine Anregungen oder Bedenken Gegen den Bebauungsplan Nr. 55a der Stadt Wedel bestehen in verkehrlicher und straßenbau-licher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden:	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
23.2.	Hinweis auf Kostenübernahme durch den Vorhabenträger 1. Alle Veränderungen an der Bundesstraße 431 (B 431) sind mit dem Landesbetrieb	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf, da keine

	Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Niederlassung Itzehoe abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen.	Veränderungen an der B 431 vorgenommen werden.
23.3.	Hinweis auf die Erarbeitung eines aussagekräftigen Vorhaben- und Erschließungsplans 2. Aus den vorgelegten Planungsunterlagen gehen keine konkreten Aussagen zur verkehrlichen Erschließung des ausgewiesenen Plangebietes hervor. Dem LBV.SH, Niederlassung Itzehoe ist daher ein aussagefähiger Vorhaben- und Erschließungsplan zur Prüfung vorzulegen. In diesem Zusammenhang sind auch die verkehrlichen Auswirkungen aus dem Plangebiet auf die B 431 durch eine verkehrstechnische Untersuchung nachzuweisen.	Der Anregung wird gefolgt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine verkehrstechnische Stellungnahme durch das Büro „ARGUS“ erstellt. Hierbei wurden der Fortbestand der Sicherheit und Leichtigkeit des Verkehrs sowie eventuell erforderliche Ausbaubedarfe erarbeitet und bewertet. Die Überprüfung zur Richtungsverteilung hat ergeben, dass eine nordöstliche Erschließung über die Zufahrt des Einkaufszentrums geeigneter ist als die südliche Erschließung über die Rissener Straße. Mit der Variante über die Zufahrt des Einkaufszentrums kann den Rechnungen zu Folge der Mehrverkehr sowohl zur Morgen- als auch zur Abendspitze leistungsgerecht abgewickelt werden. Im weiteren Vorgehen wurden drei verschiedene Erschließungsvarianten unter Berücksichtigung der erhobenen Werte überprüft und bewertet. Als sinnvollste Lösung hat sich herausgestellt, das Plangebiet im südöstlichen Bereich über den öffentlichen Straßenabschnitt der Zufahrt des Einkaufszentrums zu erschließen (Variante 2 gemäß verkehrstechnischer Stellungnahme). Die Pkw würden das Gebiet von der Erschließungsfahrbahn des Einkaufszentrums aus anfahren, welche sich auf öffentlichem Grund befindet. Die durch die Nähe zum Knoten Erschließungsstraße Einkaufszentrum/ Rissener Straße/ Croningsstraße bedingten möglichen Konflikte zwischen rückstauenden Fahrzeugen auf der Erschließungsstraße in Richtung Süden und von Süden auf die Neubaufäche einbiegenden Pkw sind als unproblematisch prognostiziert worden, da ein öffentliches Geh- und Fahrrecht die Möglichkeit der Mitbenutzung des nördlich gelegenen Kreisverkehrs garantiert. Im Falle einer Fahrt durch den Kreisverkehr kann auf das Plangebiet nach rechts und konfliktfrei eingebogen werden. Die beschriebene Erschließungsvariante wird im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt.
23.4.	Anregung zur Erstellung eines Schallgutachtens 3. Das Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus davon aus, dass bei der Prüfung der Notwendigkeit bzw. der Festlegung von Schallschutzmaßnahmen die zu erwartende Verkehrsmenge auf der B 431 berücksichtigt wird und die Bebauung ausreichend vor Immissionen geschützt ist. Immissionsschutz kann vom Baulastträger der Bundesstraße nicht gefordert werden. Die Stellungnahme bezieht sich im	Der Anregung wird gefolgt. siehe Punkte 2.7

	straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.	
--	---	--

TenneT TSO GmbH (Schreiben vom 03.04.2019)

24.1.	Keine Anregungen oder Bedenken Die Planung berührt keine von der TenneT TSO GmbH wahrzunehmenden Belange. Es ist keine Planung von eingeleitet oder beabsichtigt.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
24.2.	Bitte um keine weitere Beteiligung Zur Vermeidung von Verwaltungsaufwand bittet die TenneT TSO GmbH an diesem Verfahren nicht weiter beteiligt zu werden.	Der Bitte wird entsprochen. Die TenneT TSO GmbH wird im weiteren Verfahren nicht weiter beteiligt.

Stadtwerke Wedel (Schreiben vom 09.04.2019)

25.	Bitte um weitere Beteiligung Die Stadtwerke Wedel sind von der Baumaßnahme betroffen. Die Stadtwerke Wedel melden aktuell keine Bedenken zurück das Baugebiet mit Elektrizität, Trinkwasser und Gas zu versorgen. Zur Einplanung der nötigen Vorarbeiten wird um frühzeitige Einbindung in den weiteren Planungsprozess gebeten.	Der Bitte wird entsprochen. Die Stadtwerke Wedel werden im weiteren Planungsprozess im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
-----	--	--

Stadtwerke Wedel (Schreiben vom 03.07.2019)

26.	Hinweis zur Löschwasserversorgung Nach Prüfung der Löschwasserversorgung für den B-Plan 55a in Wedel, können die Stadtwerke Wedel nur an der Hauptversorgungsleitungen in der Rissenerstraße (in Fahrtrichtung Hamburg, rechte Seite) Löschwasser in einer Größenordnung von 96 m³/h zu Verfügung stellen. Sollte auf dem späteren Wohngelände Löschwasser zur Verfügung gestellt werden, ist hierfür eine eigne Löschwasserleitung auf dem Gelände zu verlegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Vorhabenplanung wurde geprüft, ob die zur Verfügung stehende Menge Löschwasser von 96 m³/h vor dem Hintergrund der angestrebten Dichte von GFZ 1,86 im Plangebiet ausreichend sind. Der Löschwasserbedarf ergibt sich nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 (Bereitstellung von Löschwasser durch die öffentliche Trinkwasserversorgung – Ausgabe Februar 2008). Das geplante Bauvorhaben gilt nach dem DVGW Arbeitsblatt W 405 als Gebäude mit kleiner Brandausbreitungsgefahr. Es befindet sich in einem Wohngebiet und besitzt mehr als 3 Geschosse und weist eine GFZ von 1,86 bzw. eine GFZ > 1,2 auf. Gemäß dem DVGW Arbeitsblatt W 405 resultiert daraus ein erforderlicher Löschwasserbedarf von 96 m³/h (1.600 l/ min.) über einen Zeitraum von mind. 2 Stunden aus den umliegenden Hydranten in einem Radius von max. 300 m um die geplante Bebauung herum. Hinsichtlich der Löschwasserversorgung bestehen auch im Hinblick auf die geplante GFZ > 1,2 keine Bedenken.
-----	---	--

Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 10.04.2019)

27.	Keine Anregungen oder Bedenken Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH bedankt sich für das Schreiben vom 14.03.2019. Eine Ausbauentscheidung 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 Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH bittet darum, einen Erschließungsplan des Gebietes der Kostenanfrage beizulegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme wird an den Bauherren weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	--	--

Stadtentwässerung Wedel (Schreiben vom 11.04.2019)

28.1.	Anregung zur Erstellung eines Entwässerungskonzepts Auf Grundlage der bisher der Stadtentwässerung Wedel (SEW) vorliegenden Unterlagen zum Bebauungsplan Nr. 55 a „Aukamp Ost“ wird folgende Stellungnahme zum B-Plan abgegeben: eine dem Vorhaben angepasste und mit der SEW abgestimmte siedlungswasserwirtschaftliche Studie, erstellt von einem Fachbüro für Siedlungswasserwirtschaft, ist erforderlich	Der Anregung wird gefolgt. Ein wasserwirtschaftliches Konzept (Stand: 12.06.2020) zur Entsorgung des Oberflächenwassers und Dimensionierung von ausreichendem Stauvolumen wurde durch die Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff GmbH erstellt. Dessen Ergebnisse finden im Vorhaben- und Erschließungsplan, Bebauungsplan sowie dem Durchführungsvertrag Berücksichtigung.
28.2.	Hinweis auf Reglementierung der Einleitmenge die zulässige Einleitmenge aus dem B-Plan Gebiet beträgt 17 l/s. Das Regenwasser ist entsprechend zu drosseln und Regenrückhalteräume sind auf den Flächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorzuhalten.	Der Stellungnahme wird gefolgt. siehe Punkt 28.1

IHK zu Kiel (Schreiben vom 15.04.2019)

29.1.	Bitte um weitere Beteiligung Die IHK zu Kiel bedankt sich für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und die Übersendung der Planungsunterlagen. Da diverse Gutachten und Konzepte noch nicht vorliegen und somit keine abschließenden Aussagen über mögliche Beeinträchtigungen für benachbarte Unternehmen getroffen werden können, behält sich die IHK zu Kiel vor, nach deren Vorlage mögliche Auswirkungen auf die betroffenen Unternehmen zu prüfen und uns entsprechend zu äußern.	Der Bitte wird entsprochen. Die IHK zu Kiel wird nach Vorlage aller zu erstellenden Gutachten im weiteren Planungsprozess im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.
-------	--	---

NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 14.04.2019)

30.1.	Zusammenfassung der Planung Der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen und nimmt wie folgt Stellung dazu: Gegen das Vorhaben auf dem Plangebiet, dass vormals durch eine Tankstelle und einen Gewerbebetrieb für Molkereiprodukte genutzt wurde und jetzt brachliegt, im Rahmen einer Nachverdichtung und innerstädtischen Wiedernutzung mit vier Baukörpern, die eine Höhe von zwischen drei und fünf Vollgeschossen aufweist, mit rund 135 Wohneinheiten (hiervon 30% sozial gefördert) zu bebauen, gibt es seitens des NABU Schleswig-Holstein keine Einwände. Umfangreiche Bodensanierungen im Bereich der ehemaligen Tankstelle wurden bereits durchgeführt. Zu befürworten ist auch der geplante Bau von zwei Baukörpern mit einen zweigeschossigen Verbindungsbaukörper als Gebäuderiegel. Dieser dient als Lärmschutz gegenüber des östlich gelegenen Fachmarktzentrums, dessen Zu- und Abfahrten sowie Stellplätzen und gegenüber der Bundesstraße 431. Dadurch entsteht ein lärmgeschützter Blockinnenbereich, der als private Gärten oder Spielflächen gestaltet und genutzt werden kann. Dieser Charakter bleibt auch durch die Planung ausreichender Stellplätze für die Wohnnutzung, die sämtlich in Tiefgaragen untergebracht werden sollen, erhalten. Der ruhende Verkehr ist somit vollständig unterirdisch angeordnet und wertet dadurch die Aufenthalts- und Wohnqualität auf. Die Bebauung entspricht dem Leitbild der Stadt Wedel als „Stadt der kurzen Wege“, da hier eine Konzentration von Wohnnutzungen und Arbeitsstätten im Siedlungszusammenhang der Stadt Wedel erfolgt. Durch die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungsmöglichkeiten und einer guten Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr können Autoverkehre vermieden werden. Fehlt nur noch der Bau einer S-Bahnhaltestelle in Höhe des Fachmarktzentrums, über den viel in der Vergangenheit diskutiert wurde und der die Situation des Anschlusses an den öffentlichen Personennahverkehr optimieren könnte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
30.2.	Bitte um weitere Beteiligung Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung liegen weder Daten aus dem Plangebiet vor, noch wird die Planung von unserem Aufgabenbereich berührt. Der NABU wartet die artenschutzrechtliche Potenzialabschätzung ab und bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.	Der Bitte wird entsprochen. Der NABU Schleswig-Holstein wird nach Vorlage aller zu erstellenden Gutachten im weiteren Planungsprozess im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB beteiligt.

**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein
(Schreiben vom 15.04.2019)**

31.	Anregung zu Grundlagen des zu erarbeitenden Schallgutachtens Zu dem Vorhaben werden aus Sicht des Landesamts für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein und des Immissionsschutzes für die weitere Planung folgende Anregungen vorgetragen: <u>Zu der geplanten Schalluntersuchung:</u> Neben den zu untersuchenden Verkehrslärmimmissionen (Bahnlinie nördlich, Rissener Straße südlich) sind bei den Gewerbelärmimmissionen neben dem verbleibenden Gewerbebetrieb nordwestlich des Planbereiches (Voßhagen 92-98) insbesondere die des östlich angrenzenden „Einkaufszentrums Rissener Straße“ zu untersuchen. Dieses liegt im Geltungsbereich des B-Plan 72, welcher zum Schutz der damals angrenzenden Mischgebietsnutzung flächenbezogene Schallleistungspegel festsetzte. Sowohl für den B-Plan als auch für das Einkaufszentrum sind seinerzeit Schallprognosen erstellt worden. Südöstlich befindet sich ein Gewerbegebiet, welches im Bereich des B-Plan 82 liegt, auch hier wurden seinerzeit Emissionskontingente definiert. Insbesondere muss sichergestellt sein, dass die seinerzeit festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegel auch mit dem Schutzanspruch eines jetzt geplanten Allgemeinen Wohngebiets verträglich sind, so dass gegenüber den Gewerbebetrieben keine Abwehransprüche geltend gemacht werden können. Der beauftragte Schallsachverständige möge sich daher im Vorwege mit diesen Gutachten und den Anforderungen aus den angrenzenden B-Plänen auseinandersetzen.	Der Anregung wird gefolgt. In einer Schalltechnischen Untersuchung (Stand: 03.06.2020) durch das Büro LÄRMKONTOR GmbH wurden neben den Auswirkungen des Straßen- und Schienenverkehrs auch die Auswirkungen der gewerblichen angrenzenden Nutzungen (im Wesentlichen das Einkaufszentrum östlich des Plangebiets) auf das Vorhaben ermittelt und beurteilt. Bei der Ermittlung der gewerblichen Schallemissionen wurde die planungsrechtlich aktuell gültige Situation berücksichtigt und der im Bebauungsplan Nr. 72 "Einkaufszentrum Rissener Straße" festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel angenommen. Aufgrund der gemäß aktuellem Planrecht angenommenen immissionswirksamen Schallleistungspegel der nördlich sowie östlich angrenzenden Gewerbeflächen ist mit einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für den Tagzeitraum und 40 dB(A) für den Nachtzeitraum insbesondere an den Fassaden der Ost- und Nordseite des Plangebiets zu rechnen. Um die gemessenen Überschreitungen des Richtwertes um bis zu 7 dB tags und um bis zu 5 dB nachts zu vermeiden, werden im Rahmen des Bebauungsplans Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen Fassaden festgesetzt. Das Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 südöstlich des Plangebiets wurde ebenfalls im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.
-----	---	---

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

B. Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB)

Beteiligungszeitraum: 25. März 2019 bis einschließlich 15. April 2019

Bürger Nr. 1

1.1.	Hinweis auf Mandantschaft eines Bürgers Hiermit zeigt Bürger 1 an, dass er die Interessenvertretung von seinem Mandanten, Eigentümer des Grundstücks, welches direkt an das geplante Gebiet angrenzt, übernommen hat.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
1.2.	Bedenken hinsichtlich der Gebäudehöhen sowie der baulichen Dichte Nach Einsicht in die Unterlagen erhebt er, namens und im Auftrage seines Mandanten, Einwendungen gegen die geplante Bebauung. Dies betrifft insbesondere die Höhe. Ausweislich der vorliegenden Planung, soll ein 5-geschossiges und 3-geschossiges Gebäude direkt an das Grundstück seines Mandanten angrenzen. Auch die weiteren Gebäude auf dem Grundstück seien sehr hoch. Diese fügten sich nicht in die nähere Umgebung ein. Dies ergebe sich bereits aus der Größe der geplanten GFZ gegenüber den bisherigen Festschreibungen und der tatsächlichen Umgebung. Würde hier ohne B-Plan gearbeitet werden, würde hierdurch ein Verstoß gegen das „Einfügen“ vorliegen. Eine Notwendigkeit der Höhe dieser Bebauung, sei auch nicht einsichtig. Die geplanten Gebäude hätten auf das Grundstück seines Mandanten eine „erdrückende“ Wirkung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan abgestimmte Bebauungskonzept weist im Vergleich zu der direkt angrenzenden Bebauung eine höhere Geschossigkeit sowie städtebauliche Dichte auf. Die gemäß § 6 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein sicherzustellenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden hierbei eingehalten. Unter Berücksichtigung der Gebäudetypologien aus der näheren Umgebung wird jedoch deutlich, dass hier eine sehr heterogene Bebauungsstruktur vorliegt, die neben ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäuser auch durch bis zu siebengeschossige Hochhäuser zwischen Bookholtzstraße und S-Bahngleise westlich des Plangebiets als auch durch großmaßstäbliche Hallenstrukturen geprägt ist. So fungiert das Plangebiet als städtebauliches Bindeglied zwischen zwei unterschiedlichen Bestandsnutzungen und entspricht dabei den Zielen der Stadt Wedel, Stadtstrukturen unter Berücksichtigung des Umweltschutzes und unter Wahrung der Identität und städtebaulichen Vielfalt weiterzuentwickeln und stadträumlich verträgliche Nachverdichtungen auszuweisen. Um einen städtebaulichen Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnnutzung im Westen und der großdimensionierten Einzelhandelsnutzung im Osten zu schaffen, wird eine entsprechende bauliche Dichte erforderlich, die mit einer höheren Bebauung in Richtung Einzelhandelsnutzung sowie der südlich gelegene Rissener Straße reagiert und sich in Richtung bestehender Wohnbebauung weiter abstaffelt. Durch die geplante Nachverdichtung wird somit kein städtebaulicher Strukturbruch erzeugt. Vielmehr erfolgt durch die Überplanung einer brachgefallenen Fläche eine Anpassung des Stadtbildes und durch die Ausbildung der an den Grundstücksgrenzen ausgerichteten Baukörpern die Herausbildung eines lärmgeschützten Blockinnenbereichs. Die dadurch entstehende höhere bauliche Dichte ist weiterhin durch folgende städtebauliche Gründe gerechtfertigt und somit gemäß § 17 Abs.

		2 BauNVO zulässig: • Durch die festgesetzte Dichte wird den Zielen der Stadt Wedel hinsichtlich der dringenden Schaffung von Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen gefolgt. Gemäß des Wohnraumkonzepts der Stadt Wedel (2016) besteht kurz- bis mittelfristig ein erhöhter Neubaubedarf im Stadtgebiet. Um dem angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Wedel entgegenzuwirken und die Mietpreise zu stabilisieren, wird dem Wohnungsneubau daher oberste Priorität gegeben. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Haushaltsentwicklung wurden gemäß Wohnraumkonzept bis zum Jahr 2020 bereits 600 zusätzliche Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment benötigt. Zwischen den Jahren 2020 und 2030 soll sich der Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment dann auf weitere 500 neu zu errichtende Wohnungen beschränken. Die Stadt Wedel plant gemäß Haushaltsplan 2020 daher die Errichtung von rund 1.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2027, wovon rund 75 % im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden sollen. Das hier vorliegende Wohnungsbauprojekt, welches im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ planungsrechtlich gesichert werden soll, wird dabei als Wohnungsbaupotenzial in Planung/ Vorbereitung aufgeführt, welches zur Deckung der genannten Wohnraumbedarfe beitragen soll. Mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungskonzeptes, welches gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan die Errichtung von 123 Wohneinheiten vorsieht, könnten somit mehr als 10 % der laut Zielen der Stadt Wedel zu errichtenden Wohnungen bis 2027 realisiert werden. Dabei besteht vor allem im preisgünstigen Mietwohnungssegment ein Angebotsdefizit. Das geplante Vorhaben kann hierbei durch den im Durchführungsvertrag gesicherten Anteil von 30 % sozialem Wohnungsbau einen Beitrag für die Versorgung von einkommensschwache Haushalten mit preisgünstigen Wohnungen leisten. Neben kleinen, barrierearmen Wohneinheiten werden mit dem angestrebten Wohnungsmix zudem große und familiengerechte Wohnungen und somit Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung geschaffen. Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte ist daher Voraussetzung für ein vielfältiges Wohnungsangebot, das den Wohnungsmarkt im Umfeld qualitativ und quantitativ ergänzen kann.
--	--	---

	• Durch das Bebauungskonzept erfolgt eine erhebliche städtebauliche Aufwertung der Flächen im Vergleich zur bisherigen Situation, die durch gewerbliche Nutzungen mit einem hohen Versiegelungsgrad von rund 65 % gekennzeichnet waren. Mit der geplanten Bebauung und der Schaffung eines begrünten Innenhofbereichs kann eine quartierstypische Ausgestaltung des wohnungsbezogenen Freiflächenangebots erreicht werden. • Die geplante Dichte ist zudem städtebaulich gerechtfertigt, um die bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und mit Infrastruktur versorgten Bereich zu konzentrieren. Die Konzentration der Baukörper soll eine möglichst flächensparsame Entwicklung bewirken, die auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung von Freiflächen in Randlagen oder im Außenbereich möglichst zu vermeiden und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB sicherzustellen. Damit wird der städtebaulichen Leitlinie des flächensparenden Bauens sowie auch dem Innenentwicklungsanspruch des Bundesgesetzgebers gemäß § 1 Absatz 5 BauGB Rechnung getragen. • Die günstige Lage des Plangebiets in der Nähe zu wichtigen Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten in der Stadt Wedel stellen sicher, dass die Belange der wohnortnahen Versorgung und der Mobilität auch im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt werden und ein Beitrag zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs geleistet wird. Hierdurch wird dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ entsprochen. Autoverkehre werden vermieden, die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungsmöglichkeiten erhöht und die räumliche Distanz zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten verringert. • Mit der Überschreitung der festgesetzten GRZ soll die Errichtung der Tiefgarage im Plangebiet ermöglicht werden, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dient und somit zum Immissionsschutz und der Gewährleistung der Wohnqualität im Plangebiet sowie der angrenzenden Nachbarschaft beiträgt. Um die Auswirkungen der Geschossigkeit und städtebaulichen Dichte auf die angrenzende Bestandsbebauung zu überprüfen wurde zudem ein Verschattungsgutachten (Stand: 09.07.2020) erstellt. Für die Ermittlung möglicher Veränderungen in der Besonnung der Bestandsbebauung als Folge des Vorhabens, wurde die planungsrechtliche Bestandssituation und die geplante
--	---

		Entwurfssituation vergleichend gegenübergestellt. Dabei wurde nicht die Realbebauung als Vergleichswert herangezogen, sondern die nach derzeitigem Planungsrecht maximal mögliche Bebauung, die durch die Maßgaben des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes Nr. 55 „Beksweide“ aus dem Jahr 2006 definiert wird und beispielhaft modelliert wurde. Der Vergleich zwischen der laut aktuellem Planungsrecht maximal möglichen Bebauung (Bestandssituation) und der geplanten Bebauung (Entwurfssituation) zeigt, dass sich nur geringfügige Veränderungen in der Besonnungssituation der angrenzenden Bestandsbebauung ergeben. Insgesamt kann weiterhin von einer überwiegend DIN-5034-1 konformen Besonnung (mind. 1 Stunden am 17.01. und mind. 4 Stunden am 20.03.) bzw. einer gemäß Urteil des OVG Berlin ausreichenden Besonnung (mind. 2 Stunden am 20.03.) in der Entwurfssituation ausgegangen werden. In Teilen kann sogar im Vergleich zu der planungsrechtlich maximal zulässigen Bebauung mit einer besseren Besonnung bei der Entwurfssituation gerechnet werden.
1.3.	Bedenken gegen die Ausgestaltung der Tiefgarage Die Frage des zusätzlichen Kfz-Verkehrs und der geplanten Tiefgarage sind ebenfalls vollkommen offen. Eine Tiefgarage in der Größe wie geplant, muss auch sachgerecht entlüftet werden. Es ist zu befürchten, insoweit ist die Planung nicht vorangeschritten, dass die Entlüftung auch auf Seiten des Grundstückes seines Mandanten stattfinden wird. Die „Einfamilienhaus“-Bebauung in der Straße Vossnagel grenzt an das geplante Baugelände und würde durch die geplante 5-geschossige Bebauung erheblich beeinträchtigt werden.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Im weiteren Verfahren wurden bei der Planung der TG als auch der Entlüftungsbauwerke die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sowie Abstände eingehalten, sodass keine Einschränkungen für die Nachbarbebauung entstehen. Bzgl. der Geschossigkeit wird auf Punkt 1.2. verwiesen.
1.4.	Bitte um Berücksichtigung der geäußerten Anregungen Der Bürger Nr. 1 bittet um Berücksichtigung der vorstehenden Überlegungen bei dem weiteren planungsrechtlichen Vorschreiten.	Der Bitte wird entsprochen. Die gegebenen Anregungen werden in die Abwägung gemäß § 1 Abs. 7 BauGB eingestellt. Die privaten sowie öffentlichen Belange werden somit im Rahmen der weiteren Erarbeitung der Bauleitplanunterlagen gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.

Bürger Nr. 2

2.	Bedenken gegen die Geschossigkeit, die bauliche Dichte sowie die Ausgestaltung der Tiefgarage Hiermit zeigt der Bürger Nr. 2 an, dass er nunmehr auch die Interessen von seiner Mandantin vertrete. Für seine Mandantin werden dieselben Einwände wie für von Bürger Nr. 1 erhoben. Seine Mandantin sei noch mehr von der geplanten Bebauung betroffen als Bürger Nr. 1, da die 5 Geschosse direkt vor dessen Grundstück	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt, der geäußerten Bitte wird entsprochen. Das gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan abgestimmte Bebauungskonzept weist im Vergleich zu der direkt angrenzenden Bebauung eine höhere Geschossigkeit sowie städtebauliche Dichte auf. Die gemäß § 6 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein sicherzustellenden Abstandsflächen zu den Nachbargrundstücken werden hierbei eingehalten. Unter
----	---	--

stehen würden. Hinzu käme, dass das Grundstück von seiner Mandantin ein erhebliches Stück höher läge und eine erhebliche Beeinträchtigung von den geplanten Arbeiten zu erwarten sei. <i>Gegebene Anregungen und Bedenken:</i> <i>„Nach Einsicht in die Unterlagen erhebt er, namens und im Auftrage seines Mandanten, Einwendungen gegen die geplante Bebauung. Dies betrifft insbesondere die Höhe.</i> <i>Ausweislich der vorliegenden Planung, soll ein 5-geschossiges und 3-geschossiges Gebäude direkt an das Grundstück seines Mandanten angrenzen. Auch die weiteren Gebäude auf dem Grundstück seien sehr hoch. Diese fügten sich nicht in die nähere Umgebung ein. Dies ergebe sich bereits aus der Größe der geplanten GFZ gegenüber den bisherigen Festschreibungen und der tatsächlichen Umgebung.</i> <i>Würde hier ohne B-Plan gearbeitet werden, würde hierdurch ein Verstoß gegen das „Einfügen“ vorliegen.</i> <i>Eine Notwendigkeit der Höhe dieser Bebauung, sei auch nicht einsichtig. Die geplanten Gebäude hätten auf das Grundstück seines Mandanten eine „erdrückende“ Wirkung.</i> <i>Die Frage des zusätzlichen Kfz-Verkehrs und der geplanten Tiefgarage sind ebenfalls vollkommen offen. Eine Tiefgarage in der Größe wie geplant, muss auch sachgerecht entlüftet werden. Es ist zu befürchten, insoweit ist die Planung nicht vorangeschritten, dass die Entlüftung auch auf Seiten des Grundstückes seines Mandanten stattfinden wird. Die „Einfamilienhaus“-Bebauung in der Straße Vossnagen grenzt an das geplante Baugebiet und würde durch die geplante 5-geschossige Bebauung erheblich beeinträchtigt werden.</i> <i>Der Bürger Nr. 2 bittet um Berücksichtigung der vorstehenden Überlegungen bei dem weiteren planungsrechtlichen Voranschreiten.“</i>	Berücksichtigung der Gebäudetypologien aus der näheren Umgebung wird jedoch deutlich, dass hier eine sehr heterogene Bebauungsstruktur vorliegt, die neben ein- bis zweigeschossigen Einfamilienhäusern auch durch bis zu siebengeschossige Hochhäuser zwischen Bookholtzstraße und S-Bahngleise westlich des Plangebiets als auch durch großmaßstäbliche Hallenstrukturen geprägt ist. So fungiert das Plangebiet als städtebauliches Bindeglied zwischen zwei unterschiedlichen Bestandsnutzungen und entspricht dabei den Zielen der Stadt Wedel, Stadtstrukturen unter Berücksichtigung des Umweltschutzes und unter Wahrung der Identität und städtebaulichen Vielfalt weiterzuentwickeln und stadträumlich verträgliche Nachverdichtungen auszuweisen. Um einen städtebaulichen Übergang zwischen der kleinteiligen Wohnnutzung im Westen und der großdimensionierten Einzelhandelsnutzung im Osten zu schaffen, wird eine entsprechende bauliche Dichte erforderlich, die mit einer höheren Bebauung in Richtung Einzelhandelsnutzung sowie der südlich gelegene Rissener Straße reagiert und sich in Richtung bestehender Wohnbebauung weiter abstaffelt. Durch die geplante Nachverdichtung wird somit kein städtebaulicher Strukturbruch erzeugt. Vielmehr erfolgt durch die Überplanung einer brachgefallenen Fläche eine Anpassung des Stadtbildes und durch die Ausbildung der an den Grundstücksgrenzen ausgerichteten Baukörpern die Herausbildung eines lärmgeschützten Blockinnenbereichs. Die dadurch entstehende höhere bauliche Dichte ist weiterhin durch folgende städtebauliche Gründe gerechtfertigt und somit gemäß § 17 Abs. 2 BauNVO zulässig: • Durch die festgesetzte Dichte wird den Zielen der Stadt Wedel hinsichtlich der dringenden Schaffung von Wohnraum in städtebaulich integrierten Lagen gefolgt. Gemäß des Wohnraumkonzepts der Stadt Wedel (2016) besteht kurz- bis mittelfristig ein erhöhter Neubaubedarf im Stadtgebiet. Um dem angespannten Wohnungsmarkt in der Stadt Wedel entgegenzuwirken und die Mietpreise zu stabilisieren, wird dem Wohnungsneubau daher oberste Priorität gegeben. Vor dem Hintergrund der prognostizierten Haushaltsentwicklung wurden gemäß Wohnraumkonzept bis zum Jahr 2020 bereits 600 zusätzliche Wohnungen im Mehrfamilienhaussegment benötigt. Zwischen den Jahren 2020 und 2030 soll sich der Neubaubedarf im Mehrfamilienhaussegment dann auf weitere 500 neu zu errichtende Wohnungen beschränken. Die Stadt Wedel plant gemäß Haushaltsplan 2020 daher die Errichtung von rund 1.000 Wohneinheiten bis zum Jahr 2027,
--	--

		wovon rund 75 % im Geschosswohnungsbau umgesetzt werden sollen. Das hier vorliegende Wohnungsbauprojekt, welches im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ planungsrechtlich gesichert werden soll, wird dabei als Wohnungsbaupotenzial in Planung/ Vorbereitung aufgeführt, welches zur Deckung der genannten Wohnraumbedarfe beitragen soll. Mit der Realisierung des vorliegenden Bebauungskonzeptes, welches gemäß Vorhaben- und Erschließungsplan die Errichtung von 123 Wohneinheiten vorsieht, könnten somit mehr als 10 % der laut Zielen der Stadt Wedel zu errichtenden Wohnungen bis 2027 realisiert werden. Dabei besteht vor allem im preisgünstigen Mietwohnungssegment ein Angebotsdefizit. Das geplante Vorhaben kann hierbei durch den im Durchführungsvertrag gesicherten Anteil von 30 % sozialem Wohnungsbau einen Beitrag für die Versorgung von einkommensschwache Haushalten mit preisgünstigen Wohnungen leisten. Neben kleinen, barrierearmen Wohneinheiten werden mit dem angestrebten Wohnungsmix zudem große und familiengerechte Wohnungen und somit Wohnraum für weite Teile der Bevölkerung geschaffen. Die vergleichsweise hohe bauliche Dichte ist daher Voraussetzung für ein vielfältiges Wohnungsangebot, das den Wohnungsmarkt im Umfeld qualitativ und quantitativ ergänzen kann. • Durch das Bebauungskonzept erfolgt eine erhebliche städtebauliche Aufwertung der Flächen im Vergleich zur bisherigen Situation, die durch gewerbliche Nutzungen mit einem hohen Versiegelungsgrad von rund 65 % gekennzeichnet waren. Mit der geplanten Bebauung und der Schaffung eines begrünten Innenhofbereichs kann eine quartierstypische Ausgestaltung des wohnungsbezogenen Freiflächenangebots erreicht werden. • Die geplante Dichte ist zudem städtebaulich gerechtfertigt, um die bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen und mit Infrastruktur versorgten Bereich zu konzentrieren. Die Konzentration der Baukörper soll eine möglichst flächensparsame Entwicklung bewirken, die auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert ist, um die bauliche Nutzung von Freiflächen in Randlagen oder im Außenbereich möglichst zu vermeiden und einen schonenden Umgang mit Grund und Boden gemäß § 1 a Absatz 2 BauGB sicherzustellen. Damit wird der städtebaulichen Leitlinie des flächensparenden Bauens sowie auch dem Innenentwicklungsanspruch des
--	--	--

		Bundesgesetzgebers gemäß § 1 Absatz 5 BauGB Rechnung getragen. - Die günstige Lage des Plangebiets in der Nähe zu wichtigen Arbeitsstätten, Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten in der Stadt Wedel stellen sicher, dass die Belange der wohnortnahen Versorgung und der Mobilität auch im Hinblick auf die Anpassung an den Klimawandel berücksichtigt werden und ein Beitrag zur Minderung des motorisierten Individualverkehrs geleistet wird. Hierdurch wird dem Leitbild der „Stadt der kurzen Wege“ entsprochen. Autoverkehre werden vermieden, die fußläufige Erreichbarkeit von Versorgungsmöglichkeiten erhöht und die räumliche Distanz zwischen Wohnen, Arbeiten, Versorgung, Dienstleistungen, Freizeit- und Bildungsorten verringert. - Mit der Überschreitung der festgesetzten GRZ soll die Errichtung der Tiefgarage im Plangebiet ermöglicht werden, die der Unterbringung des ruhenden Verkehrs dient und somit zum Immissionsschutz und der Gewährleistung der Wohnqualität im Plangebiet sowie der angrenzenden Nachbarschaft beiträgt. Um die Auswirkungen der Geschossigkeit und städtebaulichen Dichte auf die angrenzende Bestandsbebauung zu überprüfen wurde zudem ein Verschattungsgutachten (Stand: 09.07.2020) erstellt. Für die Ermittlung möglicher Veränderungen in der Besonnung der Bestandsbebauung als Folge des Vorhabens, wurde die planungsrechtliche Bestandssituation und die geplante Entwurfsituation vergleichend gegenübergestellt. Dabei wurde nicht die Realbebauung als Vergleichswert herangezogen, sondern die nach derzeitigem Planungsrecht maximal mögliche Bebauung, die durch die Maßgaben des derzeit noch gültigen Bebauungsplanes Nr. 55 „Beksweide“ aus dem Jahr 2006 definiert wird und beispielhaft modelliert wurde. Der Vergleich zwischen der laut aktuellem Planrecht maximal möglichen Bebauung (Bestandssituation) und der geplanten Bebauung (Entwurfssituation) zeigt, dass sich nur geringfügige Veränderungen in der Besonnungssituation der angrenzenden Bestandsbebauung ergeben. Insgesamt kann weiterhin von einer überwiegend DIN-5034-1 konformen Besonnung (mind. 1 Stunden am 17.01. und mind. 4 Stunden am 20.03.) bzw. einer gemäß Urteil des OVG Berlin ausreichenden Besonnung (mind. 2 Stunden am 20.03.) in der Entwurfssituation ausgegangen werden. In Teilen kann sogar im Vergleich zu der planungsrechtlich maximal zulässigen Bebauung mit einer besseren Besonnung bei der Entwurfssituation gerechnet werden. Hinsichtlich der Frage nach möglichen Beeinträchtigungen der angrenzenden Wohngebäude
--	--	--

		durch die Tiefgaragenentlüftung ist darauf hinzuweisen, dass bei der Planung der Tiefgarage als auch der Entlüftungsbauwerke die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sowie Abstände eingehalten wurden, sodass keine Einschränkungen für die Nachbarbebauung entstehen.
--	--	--

Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“ | Wedel

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

- A. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)
- B. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Stand: 14. Dezember 2020

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

A. Beteiligung der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beteiligungszeitraum: 27. August 2020 bis einschließlich 9. Oktober 2020

Planinhalte

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes (Schreiben vom 28.08.2020)		
1.	Keine Anregungen oder Bedenken Durch das genannte Vorhaben ist die Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes in der Wahrnehmung seiner Aufgaben nicht betroffen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
Bundesanstalt für Immobilienaufgaben - Nebenstelle Pinneberg - Sparte Facility Management - (Schreiben vom 28.08.2020)		
2.	Keine Betroffenheit Der Aufgabenbereich der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben ist von der Planung nicht betroffen. Es bestehen keine Hinweise oder Anregungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
Industrie- und Handelskammer zu Kiel, Regionalentwicklung Unterelbe - Gesundheitswirtschaft (Schreiben vom 28.08.2020)		
3.	Hinweis auf aktualisierte E-Mailadresse Bei zukünftigen Anhörungen der Träger öffentlicher Belange wird darum gebeten, die E-Mail Adresse von Herrn Pubans (pubans@kiel.ihk.de) aus dem Verteiler zu nehmen und durch Folgende zu ersetzen: jansen@kiel.ihk.de.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt, SB 34 Liegenschafts- und Gebäudemanagement (Schreiben vom 28.08.2020)		
4.	Keine Anregungen oder Bedenken Die Belange der Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt werden durch das Vorhaben im genannten Gebiet nicht berührt. Die Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt hat daher keine Hinweise bzw. Einwände.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz, Fachbereich 40 „Koordination und Vollzug“ (Schreiben vom 31.08.2020)		
5.	Keine Bedenken	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.

	Gegen den B-Plan 55a Aukamp Ost bestehen seitens des LKN.SH keine Bedenken. Das Gebiet befindet sich weit von Küstenschutzanlagen entfernt, somit ist keine Betroffenheit des LKN.SH gegeben.	
--	---	--

Kreis Pinneberg, Fachdienst Bürgerservice (Schreiben vom 31.08.2020)

6.	Hinweis auf ausreichend dimensionierte Flächen Die Abfallentsorgung muss sichergestellt sein. Bitte § 16 der UVV Müllbeseitigung beachten. Bitte Rast 06 (EAE 85/95) beachten. Achtung wichtiger Hinweis: Ein Müllfahrzeug hat folgende Maße 10,90 m lang 3,60 m hoch 2,50 m breit Entsorgung muss auch während der Bauphase sichergestellt sein.	Der Stellungnahme wird gefolgt. Die Abfallentsorgung erfolgt über die zugesicherte Mitbenutzung der östlich angrenzenden Zufahrt und Wendeanlage des Fachmarktzentrum. Die bestehende Wendeanlage ist für ein 3-achsiges Müllfahrzeug ausreichend dimensioniert. Um die Abstellung von Einzeltonnen zu verhindern, sind zwei Müllsammelstellen geplant, die sich einmal nördlich des Hauses 03 und nördlich des Haus 04 bzw. zum Teil auch im Erdgeschoss des Hauses 04 befinden. Die Müllbehälter werden am Abfuhrtag an der Zufahrtstraße bereitgestellt. Sie sind so anzuordnen, dass sie für den Entsorgungsträger ohne Einschränkungen erreichbar sind. Der Hinweis, dass die Abfallentsorgung während der Bauphase sichergestellt sein muss, wurde an den Vorhabenträger weitergeleitet.
----	---	--

Landeskriminalamt Schleswig-Holstein, Kampfmittelräumdienst (Schreiben vom 31.08.2020)

7.	Hinweis zu Kampfmitteln In der Stadt Wedel sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben/Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die 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. Der Kampfmittelräumdienst bittet den Bauträger darauf hinzuweisen, dass sich dieser frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollte, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen einer Luftbildauswertung durch den Kampfmittelräumdienst wurde das Plangebiet als Kampfmittelverdachtsfläche eingestuft, da das Vorhandensein von sogenannten „Mannlöchern“ auf eine militärische Nutzung der Fläche und somit auf das mögliche Vorhandensein von Kleinmunition (Handwaffen- und andere Infanteriemunition) im oberflächennahen Bereich schließen ließ. Da die gesamte Grundstücksfläche jedoch nach 1945 bereits bebaut und während der Baumaßnahmen keine Kampfmittel aufgefunden wurden, schließt der Kampfmittelräumdienst das weitere Vorhandensein von Kampfmitteln im Plangebiet aus. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich somit kein Handlungsbedarf.
----	--	--

Ericsson Services GmbH (Schreiben vom 31.08.2020)

8.	Keine Anregungen oder Bedenken Bei den ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Deutsche Telekom Technik GmbH wurde im
----	--	---

	Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Die Firma Ericsson bittet zu berücksichtigen, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Die Firma Ericsson bittet, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in die Anfrage einzubeziehen. Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelleite 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Von weiteren Anfragen bittet die die Firma Ericsson abzusehen.	Rahmen der Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB ebenfalls berücksichtigt. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
--	---	---

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus (Schreiben vom 31.08.2020)

9.	Hinweis zur Aktualisierung der Anschrift Die Mail des Planungsbüros zu o. g. Bauleitplanung erreichte die zuständige Sachbearbeiterin auf Umwegen. Zukünftig wird gebeten darauf zu achten, dass Beteiligungen zu Bauleitplanungen, in denen das Ministerium als TöB angeschrieben wird, ausschließlich an folgende E-Mail-Adresse zu senden sind: Bettina.Eisfelder@wimi.landsh.de Es wird um allgemeine Bekanntgabe in dem Büro gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
----	---	---

Hamburg Wasser (Schreiben vom 31.08.2020)

10.	Keine Anregungen oder Bedenken Gegen die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 55a "Aukamp Ost" werden seitens der HWW keine Einwendungen erhoben. Im Plangebiet befinden sich keine Anlagen der HWW.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	--	---

Deutsche Telekom Technik GmbH (Schreiben vom 01.09.2020)

11.	Keine Anregungen oder Bedenken 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 Planung nimmt die Telekom wie folgt Stellung: Gegen die Planung bestehen keine Bedenken. Nach derzeitigem Stand wird der B-Plan von	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	---	--

	der Telekom mit FTTH versorgt.	
--	--------------------------------	--

Amt Geest und Marsch Südholstein -Der Amtsdirektor- (Schreiben vom 01.09.2020)

12.1	Keine Anregungen oder Bedenken Seitens der Gemeinde Holm bestehen keine Bedenken gegen die Planung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
12.2	Anregung zum Ausbau der Straßenbeleuchtung Als Anregung bittet die Gemeinde darum, die Straßenbeleuchtung in diesem Bereich bis zur Straße Papentwiete auszubauen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Straßenbeleuchtung der angrenzenden Straßenräume ist nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Im Stadtgebiet Wedel befindet sich keine Straße mit Namen „Papentwiete“, weshalb die Anregung räumlich nicht eingeordnet werden kann. Zudem ist der Straßenabschnitt der B431 südlich des Plangebiets bereits mit Straßenlaternen ausgestattet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.

Wilhelm.tel GmbH (Schreiben vom 03.09.2020)

13.	Hinweis zur Erschließung an das Kommunikationsnetz Es bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen die Realisierung des Planungszieles. Der Bebauungsplan 55a kann an das bestehende Glasfasernetz angebunden werden, die Versorgung der geplanten Wohneinheiten sowie der Kindertagesstätte kann über eine gigabitfähige FTTH Infrastruktur daher gewährleistet werden. Für die Errichtung der inneren Erschließung des B-Plan Nr. 55 a mit Leerrohren, werden im Bereich der Verkehrsflächen Leitungstrassen mit einer Breite von 0,40 m und 0,70 m Tiefe benötigt. Wir bitten um entsprechende Berücksichtigung bei der Erschließungsplanung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	---	---

Stadt Pinneberg, FD Stadt- und Landschaftsplanung (Schreiben vom 04.09.2020)

14.	Keine Anregungen oder Bedenken Gegen den vorgelegten Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ der Stadt Wedel bestehen seitens der Stadt Pinneberg keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	---	--

Hamburger Verkehrsverbund GmbH (Schreiben vom 04.09.2020)

15.	Keine Anregungen oder Bedenken Mit den Ausweisungen der Planung ist die Hamburger Verkehrsverbund GmbH einverstanden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	---	--

Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, Referat 1.2 (Schreiben vom 04.09.2020)

16.	Hinweis auf Schutzmaßnahmen Am südlichen Rand des Plangebietes befindet sich eine Erdgasleitung der HanseWerk AG. Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten. Das Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie bittet darum, mit der HanseWerk AG in Verbindung zu treten und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Mit der Nutzungsaufgabe der Tankstelle an diesem Standort ist die bestehende Erdgasleitung der HanseWerk AG in ihrer Funktion obsolet geworden. Aus diesem Grund beabsichtigt der Vorhabenträger, die vorhandene Gasleitung spätestens im Rahmen der Abbrucharbeiten der Bestandsbebauung zu trennen. Dies wird im weiteren Verfahren mit den Stadtwerken Wedel als Netzbetreiber der betroffenen Leitung abgestimmt.
-----	---	---

Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (Schreiben vom 04.09.2020)

17.	Hinweis auf Richtfunkverbindung im Plangebiet Nach einem Telefonat am 08.04.2019 mit dem beauftragten Stadtplanungsbüro und der daraus neu gewonnen Erkenntnisse, ist die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zu folgendem Ergebnis gekommen: • laut Aussage wird die Bebauungshöhe von max. 20 – 22 m über Gelände nicht übersteigen • die Fresnelzonen Unterkante der Richtfunkverbindung befindet sich über Plangebiet in einer Höhe von 26 m über Gelände • der Schutzabstand von 4 – 6 m zur Richtfunkverbindung ist ausreichend • demzufolge bestehen weiterhin keine Belange von Telefónica Germany GmbH & Co. OHG zum Bebauungsplan Es ist allerdings während der Bauphase darauf zu achten, dass notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen, oder verdecken. Sollten sich noch Änderungen in der Planung / Planungsflächen ergeben, so bittet die Telefónica Germany GmbH & Co. OHG die geänderten Unterlagen zur Verfügung zu stellen, damit eine erneute Überprüfung erfolgen kann. Anlage: Tabelle und Lageplan	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan als Höchstmaß festgesetzten Gebäudehöhen weisen eine maximale Höhe von 32,40 m üNN auf, welches einer reinen Gebäudehöhe von 16,40 m über dem Gelände entspricht. Somit wird der Schutzabstand von 4 – 6 m zu der Richtfunkverbindung, die in einer Höhe von 26 m über dem Gelände verläuft, eingehalten. Der Hinweis, dass während der Bauphase notwendige Baukräne nicht in die Richtfunktrasse ragen oder diese verdecken dürfen, wird an den Vorhabenträger weitergeleitet.
-----	--	---

SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft (Schreiben vom 04.09.2020)

18.	Bitte um Ergänzung des Themas ÖPNV-Erschließung in der Begründung SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft meint, dass gerade bei der Entwicklung neuer Wohngebiete die Komponente der ÖPNV-Erschließung nicht unerwähnt bleiben darf, da öffentliche Mobilität eine für weite Teile der Bevölkerung notwendige und zudem umweltfreundliche Voraussetzung für eine gut funktionierende und abgestimmte Flächennutzung ist. Eine frühzeitige Berücksichtigung der ÖPNV-Belange soll überdies dazu dienen, ÖPNV-erschließungsbedürftige Planungen außerhalb tatsächlich durch den ÖPNV erschlossener Bereiche nach Möglichkeit zu vermeiden und problematischen Folgeeffekten frühzeitig präventiv zu begegnen. Obwohl im vorliegenden Fall diesbezüglich kein Anlass zur Sorge besteht, schlagen wir vor, die bislang bedauerlicherweise fehlende ÖPNV-Erschließung an geeigneter Stelle der B-Plan-Begründung zur Vervollständigung zu ergänzen.	Der Anregung wird bereits gefolgt. In der Begründung zum Bebauungsplan wird bereits auf die ÖPNV-Erschließung und insbesondere auf die S-Bahnanbindung eingegangen. Im Kapitel „3. Angaben zur Lage und zum Bestand“ wird auf Seite 7 auf die Lage des Plangebiets entlang der S-Bahnstrecke sowie auf die Entfernung in Fahr- bzw. Gehminuten zur nächstgelegenen S-Bahnhaltestelle verwiesen: <i>„Insgesamt weist das Plangebiet damit eine verkehrsgünstige Lage auf. Nördlich des Plangebiets verläuft die S-Bahnstrecke zwischen Hamburg und Wedel. Die S-Bahnhaltestelle Wedel ist etwa zwei Fahrminuten bzw. 15 Gehminuten entfernt.“</i> Im Kapitel „6.2.1 Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl“ wird auf Seite 25 der perspektivische Ausbau einer S-Bahn-Haltestelle im unmittelbaren Umfeld und die dadurch bessere ÖPNV-Anbindung als Maßnahme herangezogen, um die Überschreitung der Obergrenzen gemäß 17 Abs. 1 BauNVO auszugleichen: <i>„Die fußläufige Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr trägt weiterhin zu einem geringen Quell- und Zielverkehr durch die geplante Wohnnutzung bei. Hierbei ist auf den perspektivischen Ausbau einer S-Bahn-Haltestelle nördlich des Vorhabengebiets hinzuweisen, die die verkehrliche Lagegunst weiter verbessern kann.“</i> In der Begründung wird - ergänzend zur S-Bahn-Anbindung - ein Hinweis auf die bestehende Anbindung an den Busverkehr aufgenommen.
-----	---	--

1&1 Versatel Deutschland GmbH (Schreiben vom 08.09.2020)

19.	Keine Anregungen oder Bedenken 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	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Nach dem beigefügten Planauszug sind keine Telekommunikationslinien und -anlagen im Planungsgebiet vorhanden. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	--	---

	Telekommunikationsinfrastruktur“ zur Kenntnis und Beachtung. <i>Anlage: Lageplan & Richtlinien</i>	
--	---	--

Stadtwerke Wedel (Schreiben vom 11.09.2020)

20.	Keine Bedenken, bitte um weitere Beteiligung Die Stadtwerke Wedel sind von der Baumaßnahme betroffen. Mit Bezug auf Kapitel 6.8 Versorgung mit Trinkwasser, Elektrizität und Löschwasser der Begründung zur Aufstellung des B-Plans melden wir aktuell keine Bedenken zurück das Baugebiet mit Elektrizität, Trinkwasser und Gas zu versorgen. Zur Einplanung der nötigen Vorarbeiten wird um frühzeitige Einbindung in den weiteren Planungsprozess gebeten.	Der Bitte wird entsprochen. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	--	--

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Untere Forstbehörde) (Schreiben vom 14.09.2020)

21.	Keine Bedenken Gegen die Bauleitplanung bestehen forstbehördlicherseits keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
-----	--	---

Behindertenarbeitsgemeinschaft (BAG) (Schreiben vom 14.09.2020)

22.	Bitte um Änderung des Begriffs „barrierearm“ In der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“ heißt es: <i>„Neben preisgünstigen Wohnungen für einkommensschwache Haushalte werden gemäß Wohnraumkonzept jedoch auch kleine und barrierearme Wohnungen sowie große und familiengerechter Wohnraum benötigt.“</i> Die Feststellung „barrierearm“ ist nicht im Einklang mit der Landesbauordnung § 52 Barrierefreiheit. Ein Teil der geplanten Wohnungen muss zumindest rollstuhlgerecht zugänglich und nutzbar sein (siehe auch DIN 18040-2), d.h. es müssen ausreichend breite Türen (90 cm lichte Breite) und ausreichend dimensionierte Bewegungsflächen sowie ein ebenerdiger Einstieg in die Dusche vorhanden sein. Aufzüge müssen über ein horizontales Anforderungstabelleau in der Fahrkabine in 85 cm Höhe sowie eine optische Anzeige für Gehörlose verfügen, dass bei technischen Problemen „Hilfe kommt“. Im Treppenhaus muss beidseitig ein Handlauf vorhanden sein, d.h. die lichte Breite des Treppenhauses muss mindestens 1,30 m betragen. Der zweite Handlauf ist insbesondere für Menschen mit halbseitiger Lähmung – z.B. nach einem Schlaganfall – unverzichtbar(!).	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der zitierte Textabschnitt von Seite 4 der Begründung bezieht sich nicht auf das Vorhaben, sondern auf das Wohnraumkonzept der Stadt Wedel (2006), welches einen Bedarf u.a. nach kleinen und barrierearmen Wohnungen herausgestellt hat. Da es sich hierbei um eine Wiedergabe eines im Wohnraumkonzepts genannten Wortlauts handelt, kann der entsprechende Textabschnitt nicht zugunsten der Stellungnahme geändert werden. Nichtsdestotrotz sieht das Bauvorhaben vor, einen Teil der geplanten Wohnungen (inkl. Sozialwohnungen) ebenso wie die Kindertagesstätte gemäß den Anforderungen der DIN 18040 barrierefrei auszuführen. Die Einhaltung des § 52 „Barrierefreies Bauen“ und die als technische Baubestimmungen in Schleswig-Holstein eingeführten DIN 18040-1 und 18040-2 sind Gegenstand des bauordnungsrechtlichen Genehmigungsverfahrens und somit nicht Regelungsgegenstand des Bebauungsplans. Eine Ergänzung der Begründung ist demnach nicht erforderlich.
-----	---	--

	Auch die geplante Kindertagesstätte muss barrierefrei zugänglich und nutzbar sein. Die Bezeichnung „barrierearm“ wird von Bauplanern zwar immer wieder verwendet, ist aber nicht definiert im Sinne der Landesbauordnung und des Landesaktionsplanes Schleswig-Holstein. Hier gelten die als technische Baubestimmung in Schleswig-Holstein eingeführten Normen DIN 18040-1 und 18040-2. Die BAG bittet, dies im Begründungstext zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan zu berücksichtigen, da dies für die Bauausführung von Bedeutung ist.	
--	---	--

Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein (Schreiben vom 18.09.2020)

23.	Hinweise zu archäologischen Kulturdenkmälern Das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein kann 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 hat das Archäologische Landesamt Schleswig-Holstein keine Bedenken und stimmt 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.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf. Der genannte Verweis ist als Hinweis in Planzeichnung und Begründung enthalten.
-----	---	---

Deutsche Bahn AG, DB Immobilien Region Nord (Schreiben vom 21.09.2020)

24.1	Keine Anregungen oder Bedenken Die Deutsche Bahn AG, DB Immobilien, als von der DB Netz AG bevollmächtigtes Unternehmen, übersendet folgende Gesamtstellungnahme der Träger öffentlicher Belange zum Verfahren: Gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“ bestehen bei Beachtung und Einhaltung der nachfolgenden Bedingungen / Auflagen und Hinweise aus Sicht der DB AG und ihrer Konzernunternehmen keine Bedenken.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
------	---	--

	Durch das Vorhaben dürfen die Sicherheit und der Betrieb des Eisenbahnverkehrs auf der mittelbar angrenzenden Bahnstrecke nicht gefährdet oder gestört werden.	
24.2	Hinweise für Bauausführung und Grundstücksnutzung Die Antragsteller / Bauherren haben dafür Sorge zu tragen, dass durch die Nutzung des Grundstückes keine Gefahren für den Eisenbahnbetrieb ausgehen. Insbesondere muss ausgeschlossen sein, dass angebrachte Beleuchtungen bzw. Leuchtkörper jeglicher Art, den Eisenbahnbetrieb beeinträchtigen (u. a. Blendwirkung, Signalsicht bzw. Signalverwechslung). Bei Bauausführungen unter Einsatz von Bau- / Hubgeräten (z.B. (Mobil-) Kran, Bagger etc.) ist das Überschwenken der Bahnfläche bzw. der Bahnbetriebsanlagen mit angehängten Lasten oder herunterhängenden Haken verboten. Die Einhaltung dieser Auflagen ist durch den Bau einer Überschwenkbegrenzung (mit TÜV-Abnahme) sicher zu stellen. Dach-, Oberflächen- und sonstige Abwässer dürfen nicht auf oder über Bahngrund abgeleitet werden. Einer Versickerung in Gleisnähe kann nicht zugestimmt werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Hinweise werden an den Vorhabenträger weitergeleitet. Vor dem Hintergrund der geplanten Nutzung (Wohnen und Kita) ist nicht mit einer derartigen Beleuchtung zu rechnen, da damit einhergehende Lichtemissionen der geplanten Hauptnutzung (Wohnen) im Plangebiet entgegenstehen würden. Des Weiteren grenzt das Plangebiet nicht direkt an die Bahntrasse, da sich dazwischenliegend ein weiteres noch unbebautes Grundstück befindet. Somit ist nicht mit einer Gefahr für den Eisenbahnbetrieb zu rechnen. Auf Bahngrund ist keine Entwässerung vorgesehen. Die gesamte Oberflächenentwässerung erfolgt über zwei unterirdischen Versickerungsgrölen auf dem privaten Grundstück. Die Entwässerung des Schmutzwassers erfolgt über einen öffentlichen Schmutzwasserkanal in der Rissener Straße (B431).
24.3	Hinweis auf von der S-Bahnstrecke ausgehenden Emissionen Durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehen Emissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.), die zu Immissionen an benachbarter Bebauung führen können. Eine Zunahme an Zugzahlen bei Tag und bei Nacht sind nicht auszuschließen. Bei Wohnbauplanungen in der Nähe von lärminintensiven Verkehrswegen wird auf die Verpflichtung des kommunalen Planungsträgers hingewiesen, aktive (z.B. Errichtung Schallschutzwände) und passive (z.B. Riegelbebauung) Lärmschutzmaßnahmen zu prüfen und festzusetzen. Je weiter die Orientierungswerte der DIN 18005-1 überschritten werden, d.h. je stärker der Lärm das Wohnen beeinträchtigt, desto gewichtiger müssen die für die Wohnbauplanung sprechenden städtebaulichen Gründe sein und umso mehr hat die Gemeinde die baulichen und technischen Möglichkeiten auszuschöpfen, die ihr zu Gebote stehen, um diese Auswirkung zu verhindern. Abwägungsfehler bei der Abwägung der Belange des Immissionsschutzes und insb. der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse in Ansehung der Emissionen aus dem	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen des Bebauungsplanes wurde geprüft, welche Emissionen ausgehend von der nördlich verlaufenden S-Bahnstrecke gutachterlich untersucht werden sollen. Die S-Bahnstrecke wurde bei der Ermittlung der Verkehrsimmissionen im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (vgl. Punkte 2.7) berücksichtigt. Zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung standen noch keine Prognosedaten für 2030 / 2035 gemäß Schall03 zur Verfügung. Es wurden insgesamt 144 S-Bahnfahrten im Tagzeitraum sowie 10 S-Bahnfahrten im Nachtzeitraum berücksichtigt, welche den Prognosen für das Jahr 2025 entsprechen. Da es seit 2015 auf der betroffenen Strecke keine relevante Veränderung in den Verkehrsmengen gab, ist davon auszugehen, dass die berücksichtigten Zugzahlen die anteiligen verkehrlichen Schallimmissionen auf das Plangebiet ausreichend genau abbilden. Vor diesem Hintergrund führt die Schalltechnische Untersuchung aus, dass die hohe prognostizierte Verkehrslärmbelastung vorrangig durch den Straßenverkehr der südlich angrenzenden B431 und weniger durch den S-Bahnverkehr aus Richtung Norden entsteht. Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird durch die im Norden und Osten angrenzende Gewerbefläche vielmehr eine

	Bahnbetrieb sind erheblich i.S.d. § 214 BauGB und führen zur Unwirksamkeit des Bebauungsplans (Urteil VGH Kassel vom 29.03.2012, Az.: 4 C 694/10.N).	hohe Gewerbelärmbelastung angenommen, die sich aus den immissionswirksamen Schallleistungspegel des aktuellen Planrechts ergeben. Über die im Bebauungsplan festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm für die Ost- wie auch Nordseite des Plangebiets wird gleichzeitig ein weitestgehender Schutz vor Verkehrslärm gewährleistet. Auf weitere Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm wird daher verzichtet. Zur Überprüfung, ob der Bedarf einer gutachterlicher Untersuchung hinsichtlich Erschütterungen (Körperschall) besteht, wurde eine Checkliste des Amtes für Landesplanung und Stadtentwicklung der BSW Hamburg hilfsweise herangezogen, die für Schienenverkehrswege die maßgeblichen Parameter (Zugfahrten, Geschwindigkeiten, Störstellen im Gleisbett, Bahnübergänge, Untergrund und Abstand zu den Gleisanlagen) berücksichtigt. Da es sich um eine S-Bahnstrecke in Form von Personenzügen mit Geschwindigkeiten von < 160 km/h handelt, die Strecke einen relativ geraden Verlauf nimmt und in einem gutem Erhaltungszustand ist, Bahnübergänge erst in einer Entfernung von > 30 m zu finden sind und der Abstand zwischen Schienenverkehr und den gem. Vorhaben- und Erschließungsplan zu errichtenden Gebäuden ca. 50 m beträgt, besteht kein Untersuchungserfordernis. Zudem sind in der Vergangenheit auch hinsichtlich der Bestandsbebauung in der Nachbarschaft bislang keine diesbezüglichen Beeinträchtigungen bekannt geworden. Es sind somit mit keinen gesundheitsgefährdeten Auswirkungen im Hinblick auf gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gemäß § 1 Absatz 6 Nummer 1 BauGB zu rechnen. Erschütterungseinwirkungen, soweit sie ein Gebäude nicht hinsichtlich seiner Standsicherheit gefährden, sind vielmehr als Belästigungen zu bewerten. Ausgehend von der Prämisse, dass Erschütterungen keine erheblichen Nachteile, sondern lediglich Belästigungen darstellen und somit Gesundheitsgefahren durch Erschütterungen nicht ausgelöst werden, ist bei der Bestimmung des Schutzniveaus ein Abwägungsspielraum vorhanden. Vor dem Hintergrund des dringenden Wohnraumbedarfs der Stadt Wedel und dem vorrangigem Ziel der Innenentwicklung in Form von Nachverdichtungen, um die begrenzten Flächenpotenziale in städtebaulich integrierten Lagen auszu-schöpfen. Zwischen Plangebiet und S-Bahnstrecke befindet sich zudem ein noch nicht bebautes Grundstück, welches laut aktuellem Bebauungsplan ein Gewerbegebiet vorsieht. Sollte dieses Grundstück perspektivisch bebaut werden, würde zusätzlich
--	---	---

		ein baulicher Schutz vor durch den Eisenbahnbetrieb und die Erhaltung der Bahnanlagen entstehenden Emissionen geschaffen werden. Passive Schutzmaßnahmen gegen Gewerbelärm wurden wie oben genannt bereits im Bebauungsplan festgesetzt.
24.4	Bitte um Zusendung der Satzung/Abwägung Wir bitten um Zusendung der Satzung bzw. Abwägung zu gegebener Zeit.	Der Bitte wird entsprochen.

Handwerkskammer Lübeck (Schreiben vom 21.09.2020)

25.	Keine Anregungen oder Bedenken Nach Durchsicht der übersandten Unterlagen teilt die Handwerkskammer Lübeck 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.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	--	--

Amt Geest und Marsch Südholstein -Der Amtsdirektor- (Schreiben vom 24.09.2020)

26.	Keine Anregungen oder Bedenken Seitens der Gemeinde Appen bestehen keine Bedenken gegen die Bauleitplanung der Stadt Wedel.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	---	--

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 29.09.2020)

27.	Keine Anregungen oder Bedenken Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH bedankt sich für das Schreiben vom 27.08.2020. Eine Ausbauentscheidung 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 Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH bittet darum, einen Erschließungsplan des Gebietes der Kostenanfrage beizulegen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	--	--

Vodafone GmbH / Vodafone Kabel Deutschland GmbH (Schreiben vom 29.09.2020)

28.	Hinweis auf Leitungsbestand im Plangebiet Die Vodafone Kabel Deutschland GmbH bedankt sich für das Schreiben vom 27.08.2020. Im Planbereich befinden sich Telekommunikationsanlagen unseres Unternehmens, deren Lage auf den beiliegenden Bestandsplänen dargestellt ist. Wir weisen darauf hin, dass unsere Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Sollte eine Umverlegung oder Baufeldfreimachung unserer Telekommunikationsanlagen erforderlich werden, benötigen wir mindestens drei Monate vor Baubeginn Ihren Auftrag an TDRB-N.Hamburg@vodafone.com, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Wir weisen Sie ebenfalls darauf hin, dass uns ggf. (z.B. bei städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen) die durch den Ersatz oder die Verlegung unserer Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB zu erstatten sind. Anlagen: Lageplan(-pläne)	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
-----	--	---

IHK zu Kiel, Zweigstelle Elmshorn (Schreiben vom 30.09.2020)

29.	Keine Bedenken, Hinweis auf mögliche lärminduzierte Gewerbebetriebe in der Nachbarschaft Die IHK bedankt sich für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und die Bereitstellung der Planungsunterlagen. Die IHK hat die Planungsunterlagen geprüft und kann mitteilen, dass keine Bedenken bestehen. Der Form halber weist die IHK darauf hin, dass angesichts benachbarter Gewerbebetriebe lärminduzierte auftreten können. Um Einschränkungen der betrieblichen Abläufe der Gewerbebetreibenden zu vermeiden, wird angeregt, frühzeitig immissionsreduzierende Maßnahmen im Plangebiet zu ergreifen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Lärmbelastung der benachbarten Gewerbebetriebe auf das Vorhaben wurde im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung (Stand: 03.06.2020) durch das Büro LÄRMKONTOR GmbH ermittelt und beurteilt. Bei der Ermittlung der gewerblichen Schallemissionen wurde die planungsrechtlich aktuell gültige Situation berücksichtigt und der im Bebauungsplan Nr. 72 "Einkaufszentrum Rissener Straße" festgesetzte immissionswirksame flächenbezogene Schallleistungspegel angenommen. Aufgrund der gemäß aktuellem Planrecht angenommenen immissionswirksamen Schallleistungspegel der nördlich sowie östlich angrenzenden Gewerbeflächen ist mit einer Überschreitung der Richtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) für den Tagzeitraum und 40 dB(A) für den Nachtzeitraum insbesondere an den Fassaden der Ost- und Nordseite des Plangebiets zu rechnen. Um die gemessenen Überschreitungen des Richtwertes um bis zu 7 dB tags und um bis zu 5 dB nachts zu vermeiden, werden im Rahmen des Bebauungsplans Schallschutzmaßnahmen an den betroffenen
-----	--	---

		Fassaden festgesetzt. Somit wird die Einschränkung der betrieblichen Abläufe der Gewerbebetreibenden vermeiden. Das Gewerbegebiet im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 südöstlich des Plangebiets wurde ebenfalls im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt.
--	--	---

Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (Immissionsschutz) (Schreiben vom 02.10.2020)

30.1	Anmerkungen zum vorliegenden Schallgutachten sowie redaktionelle Hinweise zu den textlichen Festsetzungen Zu dem Vorhaben werden aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Anregungen vorgetragen: Das Planvorhaben liegt in einem mit erheblichen Verkehrs- und Gewerbelärm beaufschlagten Gebiet. 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 Reigenfolge zur Konfliktbewältigung dargestellt: 1. Abstandsgebot § 50 BImSchG 2. Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand 3. Gebäudestellung und oder Grundrissgestaltung, Ausschluss von Immissionsorten 4. Passiver Lärmschutz in Verbindung mit geeigneter Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109: 2018-01, nur bei Verkehrslärm Die Schallsachverständige hat sich in ihrem Schallgutachten mit den einzelnen Punkten dezidiert auseinandergesetzt. In der Begründung wurde dieses fortgeführt. Insofern ist dargestellt warum die Planverfasserin die schallschutzrechtlichen Belange gegenüber dem städtebaulichen Belangen zurückgestellt hat. Allerdings unterschreitet die Stadt Wedel mit diesen Maßnahmen nur knapp die Grenze der Gesundheitsgefährdung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. An den Fassaden des Plangebäudes werden durch Verkehrsgeräusche in weiten Teilen die Orientierungswerte der DIN 18005 und auch die Grenzwerte der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete überschritten. Die juristisch anerkannte Schwelle der Gesundheitsgefährdung wird an den zur B431 zugewandten Fassaden am Tag unterschritten, in der Nacht jedoch erreicht und um 1 dB überschritten. Im Planungsprozess wurden die Planbaukörper zur Minderung der zuvor prognostizierten Verkehrslärmkonflikte bereits etwas weiter von der B431 weg in Richtung Norden verschoben. Aufgrund der dennoch weiterhin hohen prognostizierten Verkehrslärmbelastung, vorrangig durch Straßenverkehr der B431 sind deshalb besonders zur B431 die Fenster von Schlafräumen dem Lärm abgewandt zu orientieren. Ausnahmsweise können vor solchen Fenstern ersatzweise auch verglaste Vorbauten zur Reduzierung des Verkehrslärms vor dem eigentlichen Fenster des Schlafraumes genehmigungsfähig sein, durch die bei teilgeöffnetem Bauteil vor dem eigentlichen Fenster ein Beurteilungspegel von 54 dB(A) erreicht wird. Dies sollte nur als Ausnahmeregelung bei nicht planerischer Umsetzbarkeit des Abwendens der Schlafräumenfenster Anwendung finden. Ein Lärmkonfliktpotenzial in der ruhesensiblen Nachtzeit wird damit vermieden. Aus fachlicher Sicht stellt diese passive Lärmschutzmaßnahme in Form einer schalltechnisch optimierten Grundrissgestaltung eine sehr zielführende und zumutbare Schallschutzmaßnahme dar und ist der geplanten Haustypologie angemessen.
30.2	<u>Zur Mitberücksichtigung des Schienenverkehrslärms:</u> In dem Schallgutachten heißt es: „Darüber hinaus liegt nördlich in einer Entfernung von ca. 50 m die S-Bahn-Strecke Hamburg-Altona/Wedel.“ In Tabelle 5 des Gutachtens sind allerdings nur die Eingangswerte der Emissionspegel der relevanten	Der Stellungnahme wurde gefolgt. In der Schalltechnischen Untersuchung wurden die Eingangsdaten des Schienenverkehrs ergänzt. Die gewünschte Teilpegeldarstellung sowie ein Plan zur Verortung der Immissionsbezeichnungen wurden dem LLUR zur Verfügung gestellt. Diese sind jedoch nicht Bestandteil des

	Straßen aufgeführt, die Daten der berücksichtigten Züge fehlen. Es ist insofern unklar, ob die Daten nur formal fehlen oder die Zugbewegungen noch nicht in die Berechnung eingeflossen sind. Die Log-Dateien, die Aufschluss geben könnten lagen dem LLUR nicht vor. Um eine Klarstellung/Ergänzung des Gutachtens verbunden mit einer Teilgeldarstellung wird gebeten.	Gutachtens und werden dementsprechend nicht als Anlagen im Bericht angeführt.
30.3	<u>Zur Tempo 30-Zone:</u> Um an den Fassaden gesundheitsgefährdende Schallimmissionen zu vermeiden ist laut Begründung die Einrichtung einer Tempo 30-Zone zwingend erforderlich. Dieses müsste vor Inkrafttreten des B-Planes erfolgen und wäre entsprechend abzusichern. Auch wenn der Bereich der Rissener Straße nicht im Geltungsbereich liegt, so sollte diese zwingende Maßnahme für die Zulässigkeit des Planes zumindest nachrichtlich in die Planzeichnung aufgenommen werden. Aus dem Gutachten lässt sich nicht eindeutig entnehmen, für welchen Bereich der Sachverständige diese Geschwindigkeitsreduzierung vorgenommen hat, eine Klarstellung wird empfohlen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt Gemäß des Erlasses "Straßenbauliche und straßenverkehrsrechtliche Maßnahmen zur Schulsicherungsicherung" vom 18. Juli 2017 des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus des Landes Schleswig-Holsteins wird die Einrichtung einer Tempo-30-Zone in der Rissener Straße in Folge der Errichtung der Kindertagesstätte Gegenstand einer straßenbehördlichen Anordnung sein. Eine Aufnahme in die Planzeichnung ist nicht möglich. Die Kindertagesstätte wird realisiert, da diese über die Festsetzung des Bebauungsplans, den Vorhaben- und Erschließungsplan als auch über den Durchführungsvertrag abgesichert ist. Für die Schalltechnische Untersuchung wurde eine Geschwindigkeit von 30km/h ausgehend von der Mitte des Plangebietes an der B431 jeweils ca. 100 m in beide Richtungen angenommen. Der für die Tempo 30-Zone notwendige Straßenabschnitt liegt jedoch im Ermessen der Straßenverkehrsbehörde.
30.4	<u>Zu den immissionsschutzrechtlichen Festsetzungen:</u> <u>Nr. 7.1</u> beschreibt das Vorgehen zur Bestimmung der erforderlichen Fassadendämmungen. Nach Auffassung des LLURs müsste hier in einer verkleinerten Nebenzeichnung die Beurteilungspegel am Tag und in der Nacht dargestellt werden (siehe Anlage 3 der schalltechnischen Untersuchung), ansonsten wäre keine Bestimmung des maßgeblichen Außenlärmpegels möglich und die Festsetzung somit unbestimmt. <u>Nr. 7.3</u> beschreibt die Fassaden an denen Fenster festverglast auszuführen sind oder mit (verglasten) Vorbauten zu versehen sind. Die Formulierung „...so auszuführen, dass die Richtwerte der TA Lärm einzuhalten sind.“ erscheint dem LLUR zu unbestimmt, da unklar bleibt wie die Ausführung erfolgen soll. Das LLUR hält es für sachgerecht hier die Dämmung der Vorbauten vorzugeben: „Die Luftschalldämmung der Vorbauten muss mindestens $R'w = 10 \text{ dB}$ betragen.“ Dieses dürfte bereits mit einer einfachen vorgelagerten Verglasung erreicht werden. Mit dieser Formulierung dürften die unterschiedlichen Übersetzungen an den einzelnen Fassaden für alle Vorbauten eingehalten werden können.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt <u>Zu Nr. 7.1</u> Eine Nebenzeichnung, die die Beurteilungspegel abbildet, ist nicht üblich. Die Beurteilungsgrundlagen, auf denen die textlichen Festsetzungen beruhen, werden sowohl in der Schalltechnischen Untersuchung, textlich sowie als Plandarstellung, sowie in der Begründung zum Bebauungsplan dargelegt. Der Logik aus der Stellungnahme folgend, wäre die Darstellung der Beurteilungspegel für sämtliche Lärmschutzfestsetzungen erforderlich. Dies wäre für die Lesbarkeit und den Informationsgehalt auf der Planzeichnung nicht sinnvoll. Der Nachweis über die Einhaltung der Luftschalldämmung der Außenbauteile ist letztlich im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen. <u>Zu Nr. 7.3</u> Eine Ergänzung der textlichen Festsetzung Nr. 7.3 ist nicht zielführend. Die Regelung eines mindest-$R'w$ von 10 dB würde nämlich dann zu einer nicht beabsichtigten Härte führen, wenn sich die Rahmenbedingungen wie beispielweise die Lärmsituation in Zukunft verändert und folglich auch

	Zur Klarstellung könnte in die Begründung auch eine beispielsweise Ausführung der ausreichend gedämmten Vorbauten aufgenommen werden. Bei den Festsetzungen ist zur Abwendung eines Formfehlers in Bezug auf das Vorhalten der maßgebenden DIN 4109 (diese ist zwar bauaufsichtlich eingeführt aber nicht frei verfügbar) für das textliche Verständnis aufzunehmen: <i>„Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen DIN 4109-1 und 4109-2 liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Wedel vor.“</i>	ein geringeres Schalldämmmaß dazu beitragen würde, dass die TA Lärm eingehalten werden kann. Die Formulierung des mindest-R'w von 10 dB ist deshalb lediglich in den Erläuterungstext des Schalltechnischen Gutachtens und als beispielhafte Klarstellung in den Begründungstext aufgenommen worden. Der Hinweis <i>„Die in den Festsetzungen genannten DIN-Normen DIN 4109-1 und 4109-2 liegen zur Einsichtnahme bei der Stadt Wedel vor.“</i> wird im Rahmen einer redaktionellen Ergänzung in den Bebauungsplan aufgenommen.
--	--	--

NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 05.10.2020)

31.1	Verweis auf die Stellungnahme vom 14.04.20, Anregung zur Verwendung von ausschließlich einheimischen Gehölzen und Büschen Der NABU Schleswig-Holstein und NABU Hamburg bedankt sich für die Zusendung der Informationen und nimmt nach Rücksprache mit unserem örtlichen Bearbeiter Herrn Jörn Mohrdieck wie folgt Stellung dazu: Zunächst möchten wir weiterhin auf unsere Stellungnahme vom 14.04.20 hinweisen. Speziell auf die nun vorliegende Potentialeinschätzung vom Dipl.-Biol. Karsten Lutz möchten wir darauf vorschlagen, dass grundsätzlich nur einheimische Gehölze und Büsche verwendet werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Hinsichtlich der Stellungnahme vom 14.04.20 werden auf die Abwägungsvorschläge im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.07.20 verwiesen. Die Verwendung von ausschließlich einheimischen Gehölzen und Büschen bei Neuanpflanzungen im Plangebiet grenzt die Auswahl auf solche Bäume ein, die sich zwar durch vielfache Generationsfolgen auf die lokalen Verhältnisse optimal angepasst haben, allerdings in Hinblick auf sich verändernde klimatische Bedingungen aufgrund des Klimawandels (z.B. in Form von längeren Trockenperioden insbesondere in urbanen Bereichen) Schwierigkeiten haben könnten. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 8.3 festgesetzten standortgerechten Laubgehölze erweitern den Kreis der zulässigen Neupflanzungen auf klimaangepasste Baumarten, die nicht zwangsläufig einheimisch sind und sich dennoch gegenüber den heimischen Arten besser an das sich verändernde Klima anpassen und eine vielfältige Nahrungsgrundlage sowie Lebensräume für die heimische Tierwelt bieten können. Dabei werden einheimische Gehölze und Büsche nicht ausgeschlossen. Es ist ferner festgesetzt, dass Art, Umfang und Standort der Baumanpflanzungen mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Wedel im weiteren Verfahren (Ausführungsplanung) abzustimmen sind.
31.2	Anregung zur Dachbegrünung und zum Erhalt der nördlichen Ruderalfläche Da es sich hier um eine bis zu fünfgeschossige Flachdachbebauung handelt, sollten die Dächer für Vögel und Insekten begrünt werden. Der hintere Teil (Nordseite) des Baugebietes zum Auweidenweg sollte als Ruderalfläche mit Baumbewuchs erhalten bleiben und sich entsprechend entwickeln.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Die oberste Dachfläche wird gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.2 mit einem Mindestanteil von 70 % und einer mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substratschicht extensiv begrünt. Auf diese Weise wird ein vom Menschen nicht gestörter Lebensraum für Insekten, Vögel und Pflanzen geschaffen.

		Das durch eine Ruderalfläche mit Baumbewuchs geprägte Grundstück nördlich des Geltungsbereiches und südlich des Auweidenwegs befindet sich nicht im Eigentum des Vorhabenträgers, sie liegt außerhalb des Geltungsbereichs und ist somit nicht Regelungsgegenstand des vorliegenden Bebauungsplanes. Es können daher keine Aussagen zur Entwicklung der Ruderalfläche getroffen werden. Der nördliche Teil innerhalb des Plangebiets wurde bislang gewerblich genutzt und ist bereits im Bestand vollständig versiegelt.
31.3	Anregung zur Anzahl anzubringender, künstlicher Fledermausquartiere Das Baugebiet grenzt an das FFH-Gebiet 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen – Teilgebiet Wedeler Au“. Dieses Gebiet wurde in den letzten Jahren durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet. Es wurde z.B. ein Regenwasserrückhaltebecken mit Zufluss zur Au am Auweidenweg angelegt. Die Verbesserungen im Gebiet bewirkten ein erhöhtes Vorkommen an Fledermäusen und Amphibien. Besonders am Regenwasserrückhaltebecken und dessen Umgebung wurden 6 verschiedene Fledermausarten in großer Anzahl, teilweise über hundert Fledermäuse, im Rahmen einer Kartierung der NABU-Gruppe Wedel in 2019 und 2020 für die Stadt Wedel nachgewiesen. Auch am Auweidenweg am Baugebiet jagten Fledermäuse. Da es sich im Autal überwiegend um ein Jagdbiotop der Fledermäuse handelt, ist es nicht ausgeschlossen, dass sie sich Tageshangplätze bzw. Sommerquartiere an den vorhandenen ungenutzten Gebäuden sowie Bäumen suchen. Diese Möglichkeit geht durch den Abriss der Gebäude verloren. Als Ausgleich schlagen wir Quartiere der Fa. Schwegler (1FS und 1FW) vor. Es ist darauf zu achten, dass die Quartiere für eine Wartung/Kontrolle zu öffnen sind. Wir schlagen vor, 6-8 Quartiere aufzuhängen. Ebenfalls sollten in den Fassaden der neuen Gebäude 4-5 geeignete Quartiere, im Handel erhältlich, integriert werden.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt. Im Gegensatz zur Wedeler Au wurden bei Begehungen im Plangebiet im Rahmen der Faunistischen Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung (Stand: 23.06.2020) durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz keine Fledermausspuren oder Hinweise auf bestehende Quartiere in den Gebäuden gefunden. Die z.T. beschädigten Gebäude bieten in ihren (schadhaften) Dachabdeckungen, im Dachstuhl des Satteldaches und an weiteren Stellen jedoch so zahlreiche Spalten und Nischen, dass ein mittleres Potenzial für Fledermausquartiere besteht. In den Bäumen des Untersuchungsgebiets wurden ebenfalls keine für Fledermäuse geeigneten Höhlen gefunden. Lediglich den Pappeln nördlich des Plangebiets, die aufgrund ihrer Größe und Struktur nicht vollständig einsehbar sind und in unentdeckten Nischen Tagesverstecke und kleine Quartiere vorweisen können, wird ein mittleres Potenzial für Fledermausquartiere zugeordnet. Diese bleiben im Zuge der Planung bestehen. Durch den Abriss der Gebäude mit Fledermauspotenzial gehen jedoch potenzielle Fortpflanzungs- und Ruhestätten von Fledermäusen verloren. Für entfallende Fledermausquartiere wird die Installation von künstlichen Fledermausquartieren in Bäumen oder an Gebäuden der Umgebung als notwendige Maßnahme aufgrund der Prüfung des Eintretens der Verbote nach § 44 BNatSchG empfohlen. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Bebauungsplan je abgerissenes Gebäude die Anbringung, der dauerhafte Erhalt und die Pflege einer Fledermausgroßhöhle oder drei Fledermaushöhlen in Bäumen oder an Gebäuden in der Umgebung vor dem Hintergrund der o.g. Tatbestände als ausreichend angesehen und dementsprechend festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3). Im Durchführungsvertrag zwischen Stadt Wedel und Vorhabenträger wurde darüber hinaus die Installation von fünf Fledermaushöhlen an den Fassaden der neuen Gebäude vereinbart. Dem Vorhabenträger steht es frei weitere Fledermaushöhlen anzubringen. Die Ausführung sowie Wartung / Kontrolle der

		Quartiere wird im Durchführungsvertrag geregelt. Die anzubringenden künstlichen Fledermausquartiere können ebenfalls als Tageshangplätze bzw. Sommerquartiere der aus dem Jagdbiotop der Wedeler Au kommenden Fledermäuse dienen.
31.4	Anregung zum Erhalt der nördlichen Ruderalfläche und zur Abdichtung der Kellerkasematten aufgrund eines potenziellen Amphibienvorkommens In der Potentialanalyse wurden die Amphibien nicht erwähnt bzw. untersucht. Kartierungen über Jahre ergaben eine positive Entwicklung der Amphibienbestände. Im Autal kommt u.a. die Knoblauchkröte (<i>Pelobates fuscus</i>) und der Moorfrosch (<i>Rana arvalis</i>), Arten gemäß der europäischen Richtlinie (FFH - RL. Anhang IV für Amphibien), vor. Es ist ja bekannt, dass Amphibien große Wanderungen, zum Teil größer als 1000 m zu ihren Habitaten unternehmen. Insbesondere sind es die Einjährigen bzw. Subadulte die als Pioniere neue Lebensräume erschließen. Nach der Metamorphose wurden auf dem Auweidenweg in 2019 und 2020 wiederholt Einjährige nach der Metamorphose festgestellt. Insofern sollte der Nordteil des Baugebietes mit der Ruderalfläche und dem Baumbewuchs sich natürlich weiterentwickeln. Während der Bauphase z.B. Ausschachten der Baugrube sollte auf Amphibien geachtet werden. Sollten bei den Neubauten Kellerkasematten notwendig werden, so sind diese so abzudichten, dass keine Amphibien in die Kasematten fallen.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Faunistischen Potenzialeinschätzung und Artenschutzuntersuchung (Stand: 23.06.2020) durch Dipl.-Biol. Karsten Lutz wurde das Vorkommen von Lebensstätten von Amphibien des Anhangs IV ausgeschlossen, da keine geeigneten Gewässer im Plangebiet vorhanden sind. Dennoch wird der Hinweis, dass während der Bauphase z.B. beim Ausschachten der Baugrube auf Amphibien geachtet werden soll und dass Kellerkasematten abzudichten sind, um das Hineinfallen von Amphibien zu verhindern, an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf. Wie unter Punkt 31.2 bereits genannt, befindet sich das durch eine Ruderalfläche mit Baumbewuchs geprägte Grundstück nördlich des Geltungsbereiches und südlich des Auweidenwegs nicht im Eigentum des Vorhabenträgers und ist somit nicht Bestandteil des Bebauungskonzepts bzw. Geltungsbereichs des vorliegenden Bebauungsplans. Es können daher keine Aussagen zur Entwicklung der Ruderalfläche getroffen werden.
31.5	Bitte um weitere Beteiligung Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.	Der Bitte wird entsprochen.

Landessportverband Schleswig-Holstein e.V. (Schreiben vom 08.10.2020)

31.6	Keine Bedenken Grundlage der Stellungnahme des Landessportverbandes Schleswig-Holstein (LSV SH) ist die Stellungnahme des Kreissportverbandes Pinneberg (KSV Pinneberg), die wir hiermit zum Gegenstand unserer Stellungnahme machen. Die den LSV SH erreichenden Planungsunterlagen werden aufgrund der besseren Vor-Ort-Kenntnisse und der Kenntnis ggf. vorliegender Betroffenheiten durch unsere Kreissportverbände bearbeitet. Die dafür zuständigen Personen der Kreissportverbände sind oft ehrenamtlich tätige Mitarbeiter. In jedem Fall trifft dies für die Vertreter der ansässigen Sportvereine zu, die in den meisten Fällen durch die Kreissportverbände zu Rate gezogen werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
------	--	---

	Insofern ist die eingeräumte Frist von ca. 6 Wochen für die Stellungnahme ein knapp ausreichender Zeitraum. Bei den uns bisher erreichenden Planungsvorhaben besteht mit den zuständigen Behörden die Absprache, dem Landessportverband eine Stellungnahmefrist von mindestens acht Wochen einzuräumen. Dieser Zeitraum wird benötigt, um die betroffenen Sportverbände und -vereine angemessen einbinden zu können. Wir bitten, diesen Sachverhalt bei zukünftigen Vorhaben zu berücksichtigen. Seitens des LSV SH werden gegen den vorbezeichneten Planungsentwurf der Stadt Wedel keine Bedenken oder Einwände vorgebracht.	
--	---	--

ADFC Wedel (Schreiben vom 12.10.2020)

32.	Bitte um Festsetzung eines Wegerechts Es wird darum gebeten eine sichere Rad- und Fußwegverbindung von West nach Ost zwischen S-Bahn und B431 mittelfristig durchgängig zu gestalten. Der folgende Vorschlag wurde bereits im letzten Jahr in einem Gespräch mit [REDACTED] dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung (Anm. d. Verf.) erörtert. Die B431 ist leider eine der Top 3 – Unfallträchtigen Straßen innerhalb Wedels und belastet die Attraktivität des Wohnquartiers. Kritisch sind die großen Kreuzungen und die vielen Ein- und Ausfahrten an der B431. Die eingeschränkten Querungsmöglichkeiten verleiten zu sog. Geisterfahrten. Entlastung würden hier je eine Rad-Route südlich und nördlich der B431 schaffen. Zur Zeit gibt es die Möglichkeit ein vorletztes Puzzleteil der nördlichen Alternativ-Route zu ergänzen, um die Anbindung zum S- Bahnhof Wedel durchgängig zu gestalten. Wir schlagen vor ein Wegerecht für den Fußgänger- und Radverkehr über das betroffene Grundstück festzulegen. Diese mögliche zukünftige Anbindung an das Naherholungsgebiet Aital wurde die Attraktivität des Freizeitwertes des Grundstückes erheblich steigern.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Einrichtung einer Rad- und Fußwegeverbindung, die das Plangebiet von West nach Ost durchquert, wurde im Zuge der Konzeptplanung gemeinsam mit der Stadt Wedel erörtert und geprüft. Insgesamt wird das Ziel der Schaffung von sicheren Rad- und Fußwegeverbindungen in Wedel unterstützt. Die westlich angrenzende Bestandsbebauung, für die in absehbarer Zeit keine Entwicklungsabsichten vorliegen, steht jedoch der kurz- bis mittelfristigen Ausbildung einer durchgängigen Wegeverbindung entgegen. Des Weiteren handelt es sich bei dem in der Skizze eingezeichneten Abschnitt der Alternativ-Route östlich des Plangebiets und nördlich des Fachmarktzentrums um eine Straße, die lediglich zur Warenanlieferung der Märkte sowie Erschließung der Parkplätze dient und dementsprechend weder Fußgänger- noch Fahrradweg vorweist, an dem man anschließen könnte. Abgesehen von den Fachmärkten und anderen Einzelhandelsnutzungen, dessen Eingänge sich überwiegend entlang der Rissener Straße befinden oder zumindest ausgehend von dieser für den Fußgänger- und Radverkehr erschlossen werden, finden sich keine weiteren Nutzungen, wie z.B. Wohngebiete, die über die eingezeichnete Alternativ-Route angebunden werden müssen. Aus diesen Gründen wird die Erforderlichkeit einer durchgängigen und hinter den Fachmärkten verlaufende Wegeverbindung grundsätzlich in Frage gestellt. Zudem verläuft nördlich des Plangebiets der Außenweg als naturnahe Fahrradverbindung in Richtung Hamburg sowie beidseitig der Bundesstraße weitere schnelle Fahrradverbindungen. Im Ergebnis wurde von einem Wegerecht für den Fußgänger- und Radverkehr im Geltungsbereich des vorliegenden Bebauungsplans abgesehen.
-----	---	--

		Es wird darum gebeten zukünftig Anregungen, die grundlegende bauliche Änderungsbedarfe am Vorhaben beinhalten, bereits im frühzeitigen Beteiligungsverfahren vorzubringen.
	<u>Anlage zum Schreiben des ADFC Wedel vom 12.10.2020</u> 	

Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus (Schreiben vom 21.10.2020)

33.1	Keine Bedenken Gegen den Bebauungsplan Nr. 55a der Stadt Wedel bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az.: VII 414-553.72-56-050 vom 03.04.2019 vollinhaltlich berücksichtigt wird.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme Az.: VII 414-553.72-56-050 vom 03.04.2019 wurde im Rahmen der Frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 Abs. 1 BauGB vollinhaltlich berücksichtigt und abgewogen.
33.2	Erschließung des Grundstücks über Variante 2 der Verkehrstechnischen Stellungnahme Ergänzend zu meiner o. g. Stellungnahme ist folgender Punkt zu berücksichtigen: Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes hat gemäß Variante 2 der Verkehrstechnischen Stellungnahme (Stand: 10.03.2020) zu erfolgen. Dem signalisierten Knotenpunkt Erschließungsstraße / Rissener Straße / Croningstraße kann aufgrund der vorliegenden Verkehrsun- tersuchung eine ausreichende Leistungsfähigkeit bescheinigt werden. Die aus der Gebiets- entwicklung resultierenden Neuverkehre kön- nen aufgenommen und abgewickelt werden. Sowohl in der morgendlichen Spitzenstunde (Qualitätsstufe „B“) als auch in der nachmittäg- lichen Spitzenstunde (Qualitätsstufe „C“) sind ausreichend Kapazitätsreserven vorhanden. Die lichtsignaltechnischen Belange sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Dezernat 44, Fachbereich 441 (Tel.: 0451 / 371-2162) zu klären.	Der Stellungnahme wird bereits gefolgt. Die verkehrliche Erschließung des Plangebiets erfolgt entsprechend der Variante 2 der Verkehrs- technischen Stellungnahme im südöstlichen Be- reich über den öffentlichen Straßenabschnitt der Zufahrt des Einkaufszentrums. Der Hinweis, dass die lichtsignaltechnischen Be- lange mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV.SH), Dezernat 44, Fachbereich 441 (Tel.: 0451 / 371-2162) zu klären sind, wird entsprechend weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hier- durch kein Handlungsbedarf.

	Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.	
--	---	--

Kreis Pinneberg, Der Landrat (Schreiben vom 14.10.2020)

34.1	Hinweise auf Altlasten im Plangebiet sowie Anregung zur Regelungen im städtebaulichen Vertrag <u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Im Plangeltungsbereich sind zwei altlastverdächtige Standorte vorhanden. Zum Scoping hat die untere Bodenschutzbehörde daher orientierende Untersuchungen gefordert. Diese wurden zwischenzeitlich durchgeführt. Die Ergebnisberichte für beide Standorte sind als Anlagen der Bauleitplanung mit veröffentlicht. Die untere Bodenschutzbehörde hat die Gutachten in bodenschutzrechtlicher Hinsicht bewertet. Für den Standorte WED-Risse-99 und WED-Risse-101 stellt die untere Bodenschutzbehörde folgendes fest: Bei der orientierenden Untersuchung haben sich aufgrund der festgestellten Schadstoffe im Boden und im Sickerwasser (Grundwasser) konkrete Anhaltspunkte (§ 3 Abs. 1 BBodSchV) ergeben, die den hinreichenden Verdacht einer Altlast für diesen Standort begründen. Das Grundstück wird derzeit, wenn überhaupt, nur gewerblich genutzt. Es ist geplant, weite Bereiche der untersuchten Auffüllungen im Zusammenhang mit der Herstellung einer Tiefgarage aufzunehmen. Die festgestellten belasteten Untersuchungspunkte liegen außerhalb dieser Tiefgaragenaushubfläche! Aus diesem Grunde ist es notwendig, zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, städtebauliche Regelungen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55A mit der geplanten Nutzung als Wohnbaufläche zur Konfliktvermeidung in der „baubedingten“ Phase zu schließen. Die untere Bodenschutzbehörde geht davon aus, dass im städtebaulichen Vertragswerk Regelungen gefunden werden, so dass nicht die Notwendigkeit besteht, nach § 9 Abs. 2 BBodSchG i. V. m. § 3 Abs. 4 BBodSchV weitere Untersuchungen zur abschließenden Gefährdungsabschätzung (sog. Detailuntersuchungen) zu fordern. Für die Bauleitplanung wurde folgendes formuliert: Die Informationen sind in den Umweltbericht einzustellen. (Diese Forderung ist erfüllt!) Die Ergebnisse belegen, dass erhebliche Umwelt-	Der Stellungnahme wird gefolgt. In der Begründung zum Bebauungsplan wurde bereits auf Folgendes hingewiesen: <i>„Da die festgestellten belasteten Untersuchungspunkte auch außerhalb der geplanten Tiefgaragenaushubfläche liegen, werden, zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse, städtebauliche Regelungen im Zusammenhang mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a zur Konfliktvermeidung in der „baubedingten“ Phase geschlossen.</i> <i>Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet der Stadt Wedel sowie der unteren Bodenschutzbehörde im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren in Verbindung mit dem Bauablaufplan ein konkretes Sanierungskonzept vorzulegen sowie eine Sachverständigenbegleitung zu belegen hat.“</i> In dem zwischen der Stadt Wedel und dem Vorhabenträger zu schließenden Durchführungsvertrag werden entsprechende Regelungen aufgenommen. Auch für die während der Bauphase erforderlichen Grundwasserhaltungsmaßnahmen und/ oder die Vorbereitung der Versickerungsflächen werden im Durchführungsvertrag Regelungen getroffen, die eine gutachterliche Planung, Beratung, Überwachung und Dokumentation gewährleisten.
------	--	--

	auswirkungen in Teilbereichen des Plangeltungsbereiches bestehen. Eine Kennzeichnung der Fläche ist erforderlich. Zur Bewältigung dieses Konfliktes in der Bauleitplanung sind gemäß Altlastenerlass Regelungen von der Stadt zu ergreifen. Das Mittel „städtebauliche Verträge“ ist bei entsprechender Vertragsgestaltung geeignet, die Überwachung der aufgezeigten Sanierungs- und/oder Sicherungsnotwendigkeiten durch die Stadt Wedel sicherzustellen. Die Untersuchung hat festgestellt, dass nur im „baubedingten Fall“ die Durchführung und Wirksamkeit der bodenbezogenen Vermeidungs- und Minderungsmaßnahmen erforderlich ist. Nur durch städtebauliche Verträge kann die Stadt sicherstellen, dass die nicht in nachfolgenden Gesetzen geregelten „nur baubedingt zu beachtenden Rahmenbedingungen“ geplant, überwacht und zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse ausreichend dokumentiert werden. Im aktuellen Zustand und der Nutzung der Geländeoberfläche besteht kein bodenschutzrechtlicher Handlungsbedarf. Bisher ist liegt kein städtebauliches Konzept/ keine vertragliche Regelung für die Bewältigung der Altlastenproblematik vor. Wegen dem Fehlen einer solchen Regelung kann die untere Bodenschutzbehörde der Planung nicht zugestimmt. Erst, wenn die Stadt Wedel sich vertraglich in die Lage versetzt, die Sicherstellung gesunder Wohnverhältnisse durch eine sachverständige Überwachung und Dokumentation begleiten zu lassen, wird die untere Bodenschutzbehörde zustimmen können. Die in den Gutachten gegebenen Hinweise führen nicht automatisch auch zu einer Beachtung während der Tiefbauarbeiten. Dieses ist zwischen der Stadt Wedel und Investor in einer entsprechenden Vereinbarung (mit einer konkreten Beschreibung der Überwachungs- und Dokumentationsaufgaben durch eine bodenschutzrechtlich sachverständigen Person/ Gutachterbüro) auszuarbeiten, so dass die sicherlich mögliche baubegleitende Sanierung auch im Sinne der bauleitplanerischen Vorsorge erfolgt. Grundwasserhaltungsmaßnahmen und/ oder die Vorbereitung der Versickerungsflächen erfordern ebenfalls eine gutachterliche Planung/ Beratung/ Überwachung/ Dokumentation. Die untere Bodenschutzbehörde kann bei fachlichen Fragestellungen gerne kontaktiert werden. Auskunft erteilt: Herr Krause, Telefonnr.: 04121-45 02 22 86	
--	---	--

34.2	Hinweis zur Grundwasserabsenkung <u>Untere Wasserbehörde</u> Bei einer Grundwasserabsenkung für den Bau der Tiefgarage, sind für die Ableitung die schadstoff-relevanten Parameter aus der Altlastverdachtsfläche zu berücksichtigen. Auskunft erteilt: Frau Prantke, Tel.: 04121/4502-2302	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und berücksichtigt. Der Hinweis wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
34.3	Zustimmung zur Versickerung über Rigolen, Hinweis zu Grundwasserentnahmen <u>Untere Wasserbehörde - Grundwasser</u> Grundsätzlich kann dem Konzept der Versickerung mittels Rigolen zugestimmt werden. Von der Abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft ist bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig ein wasserrechtlicher Antrag für Versickerung zu stellen. Einzelheiten und Berechnungen werden im nachfolgenden Antragsverfahren geprüft. Grundwasserentnahmen bedeuten grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Sollte für den Bau der Tiefgaragen eine Grundwasserhaltung anfallen, müssen die entsprechenden Anträge rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde gestellt werden. Ansprechpartner: Frau Tiedemann, Tel.: 04121 4502 2318	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme wird an den Vorhabenträger weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
34.4	Festsetzung der genauen Menge an künstlichen Fledermausquartieren, Beeinträchtigung der Wurzelräume durch TG und Rigolen <u>Untere Naturschutzbehörde:</u> Durch den o.g. Bauleitplan werden die von mir wahrzunehmenden Belange von Natur und Landschaft berührt. Für die weitere Planung werden folgende Hinweise gegeben: In den Festsetzungen sollte die Menge der künstlichen Fledermausquartiere genau angegeben werden. Da ja bereits feststeht, dass der komplette noch vorhandene Gebäudebestand abgerissen wird. Der sich auf dem nördlich angrenzenden Flurstück befindliche Baum kann auf Dauer nur erhalten werden, wenn sein Wurzelraum (Kronentraufe plus 1,5 m) nicht beeinträchtigt wird. Die derzeitigen Planungen sehen die Kante der Tiefgarage bis an die Kronentraufe vor. Der zu Errichtung der Tiefgarage auch ein Arbeitsraum von i.d.R. 2 m erforderlich ist, wird hier massiv in den Wurzelraum eingegriffen. Auch die Lage der nordöstlichen Rigole wird zu Beeinträchtigungen des Wurzelraums führen. Auskunft erteilt: Frau Abts, Telefon-Nr.:	Die Stellungnahme wird gefolgt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde wurde im Bebauungsplan je abgerissenes Gebäude die Anbringung, der dauerhafte Erhalt und die Pflege einer Fledermausgroßhöhle oder drei Fledermaushöhlen in Bäumen oder an Gebäuden in der Umgebung festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3). Damit ist die Menge der mindestens zu installierenden künstlichen Fledermausquartieren aus planungsrechtlicher Sicht hinreichend definiert. Im Durchführungsvertrag zwischen Stadt Wedel und Vorhabenträger wurde darüber hinaus die Installation von fünf Fledermaushöhlen an den Fassaden der neuen Gebäude vereinbart. Dem Vorhabenträger steht es frei weitere Fledermaushöhlen anzubringen. Um eine Beeinträchtigung des sich auf dem nördlich angrenzenden Flurstück befindlichen Baumes (Pappel) durch das Vorhaben zu überprüfen und ausräumen zu können, hat der Vorhabenträger eine Baumgutachterlichen Stellungnahme durch das Büro Baumpflege Uwe Thomsen e.K. (Stand: 22.07.2020; Nachtrag 09.11.2020) erstellen lassen. Für einen langfristigen Erhalt der Pappel sollte ein Mindestabstand von ca. 6 m zwischen Stammfuß

	04121/4502 2267	(außen) und tatsächlicher Abgrabekante für die Baugrube nicht unterschritten werden. Die geplante Tiefgarage wird dementsprechend in dem betroffenen Bereich so ausgeführt, dass ein ausreichend großer Abstand zum Wurzelwerk sichergestellt wird. Geplant ist ein Abstand von ca. 9,5 m zwischen Außenwand der Tiefgarage und Stammfuß (außen). Zudem werden während der Baugrubenausführung Maßnahmen zum Schutz des Wurzelwerkes ergriffen. Darüber hinaus muss der Aufbau der Wege im Kronentraufbereich sowohl für die Trag- als auch für die Deckschicht wasser- und luftdurchlässig ausgeführt werden. Oberflächennah verlaufende Wurzeln sollen dabei in das Tragschichtmaterial aus überbaubarem und verdichtungsstabilem Baumgrubensubstrat eingebettet werden. Um Beeinträchtigungen des Wurzelraums durch die nordöstliche Rigole ausschließen zu können, wurde zudem die Lage der geplanten Rigole im Wasserrwirtschaftlichen Konzept überarbeitet. Die Planzeichnung und der Vorhaben- und Erschließungsplan werden entsprechend der genannten Maßnahmen angepasst. Der Nachweis über die Einhaltung der genannten Forderungen ist im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens zu erbringen.
34.5	Hinweise zur textlichen Lärmfestsetzung <u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u> <u>Textvorschlag zur textlichen Festsetzung 7.3:</u> An den mit (E) gekennzeichneten Gebäudeseiten sind entweder - Vor den Aufenthaltsräumen verglaste mindestens 0,55m tiefe, geschlossene, aber zu öffnende Vorbauten (z.B. verglaste Loggien, Wintergärten, Laubengänge o.ä.) oder in ihrer Wirkung vergleichbare Maßnahmen (z.B. Doppelfassaden) vorzusehen. Diese Vorbauten sind so auszuführen, dass die Richtwerte der TA Lärm für den Tag- und den Nachtzeitraum 0,5 m vor dem zum Aufenthaltsraum gehörenden, zu öffnenden Fenster eingehalten werden. oder - Vor den Aufenthaltsräumen sind Fenster von Aufenthaltsräumen als nicht öffnende Fenster mit schallgedämmter Be- und Entlüftung auszuführen. Durch diese baulichen Maßnahmen ist sicherzustellen, dass insgesamt eine Schallpegeldifferenz erreicht wird, die es ermöglicht, dass in diesen Räumen ein Innenraumpegel von 40 dB(A) bei teilgeöffneten Fenster während der Tagzeit nicht überschritten wird. <u>Textvorschlag zur textlichen Festsetzung 7.4</u>	Der Anregung wird teilweise gefolgt <u>Zur textlichen Festsetzung Nr. 7.3:</u> Der erste Vorschlag entspricht dem Vorschlag des Verfassers der schalltechnischen Untersuchung, jedoch fehlt die Möglichkeit des nicht offenbaren Fensters, der notwendig und im Anwendungsfall rechtskonform ist. Es erfolgt daher keine Anpassung der bislang vorgesehenen textlichen Festsetzung Nr. 7.3. Der zweite Textvorschlag ist im Rechtsverständnis des LLUR nicht rechtskonform. Die Auslegung der TA Lärm erlaubt die Anwendung der Innenpegel-lösung nicht. Dieser Vorschlag kann deswegen nicht angewandt werden. <u>Zur textlichen Festsetzung Nr. 7.4:</u> Der aus dem Textvorschlag abgeleitete Hinweis, dass die Festsetzung Nr. 7.4 für Außenbereiche einer Wohnung zum Schutz vor Verkehrslärm auch für die zur B431 ausgerichteten Gebäudeseiten gelten sollte, ist richtig. In einer Nebenzeichnung zu den Lärmschutzfestsetzungen auf der Planzeichnung, werden in Ergänzung zu den textlichen Festsetzungen, die entsprechenden Bereiche markiert. Für die Lärmschutzfestsetzung Nr. 7.4 zu Außenbereichen gelten die mit „(F)“ gekennzeichneten Bereiche, die auch den Bereich entlang der B431 umfassen

	Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze an denen mit (D) und (F) gekennzeichneten Gebäudeseiten sind durch passiven Lärmschutz in Form von lärmabschirmende Bauwerken vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen. Diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in einem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagbeurteilungspegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird.	müssten. Im Rahmen einer redaktionellen Anpassung wird der Bereich „(F)“ entlang der Gebäudeseite an der B431 ergänzt, die bislang nur die Kennzeichnung „(D)“ aufweist, die jedoch nur den Bereich für die Festsetzung Nr. 7.2 markiert. In der Folge bleibt der Festsetzungstext der textlichen Festsetzung Nr. 7.4. unverändert. Hierbei handelt es sich lediglich um eine redaktionelle Anpassung, denn die Beweggründe der Festsetzung werden über den Festsetzungstext hinaus sowohl in der Schalltechnischen Untersuchung als auch in der Begründung zum Bebauungsplan deutlich. Demnach sind alle Außenwohnbereiche in Bereichen mit mehr als 60 dB(A) am Tag mit baulichen Schallschutzmaßnahmen zu versehen, so dass innerhalb der Außenbereiche ein Beurteilungspegel von weniger als 60 dB(A) zu erwarten ist. Aus den Ausführungen des Lärmgutachtens und der Begründung wird deutlich, dass es sich hierbei um die zur B431 und zur Zufahrtsstraße zum Einkaufszentrum ausgerichteten Fassadenbereiche handelt.
34.6	Hinweise zum Vorhaben- und Erschließungsplan Ich bitte des weiteren um die Beachtung des folgenden Punktes: Im V- und E-Plan ist die Außenspielfläche der Kita Haus E5 eingezeichnet. Am westlichen Rand dieser Außenfläche ist eine Lüftungsöffnung für die Tiefgarage angedacht. Deren Lage ist ungünstig. Verbrennungsgetriebene Kraftfahrzeuge emittieren eine Vielzahl von Schadstoffen. Dazu gehören neben Kohlenmonoxid, Stickstoffoxid und Schwefeldioxid auch die Benzol und Ruß, die eine kanzerogene Wirkung haben. Die Emission von Benzol erfolgt dabei auch aus dem abgestellten Wagen. Diese entweichen durch die Lüftungsöffnungen. Daher sind diese hier nicht zu planen. Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 04121/4502-2294	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei der Planung der Tiefgarage als auch der Entlüftungsbauwerke wurden die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen eingehalten, sodass eine Schadstoffbelastung für die Kita-Nutzung ausgeschlossen werden kann.

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

B. Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB)

Beteiligungszeitraum: 07. September 2020 bis einschließlich 09. Oktober 2020

Im Rahmen der Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht worden.

Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“ | Wedel

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

- A Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB
- B Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Stand: 06. Mai 2021

Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 55a „Aukamp Ost“ der Stadt Wedel

Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

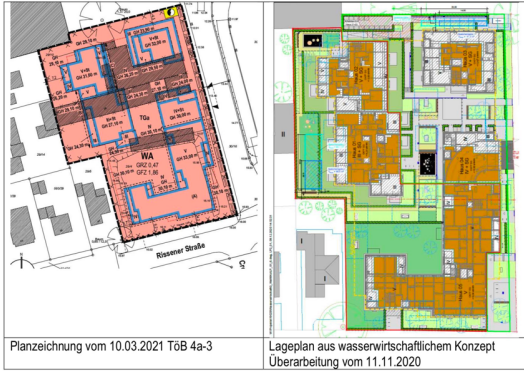
Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

- A. Erneute Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Beteiligungszeitraum: 19. Februar 2021 bis einschließlich 12. März 2021

Planinhalte

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stadtwerke Wedel (Schreiben vom 05.03.2021)		
1.	Keine Anregungen oder Bedenken Die Stadtwerke Wedel melden aktuell keine Bedenken zurück, das Baugebiet mit Elektrizität, Trinkwasser und Gas zu versorgen. Mit Bezug auf die Änderung Nr. 10 und Nr. 12 des Vorhaben- und Erschließungsplan vom 10.12.2020 ist anzumerken, dass in dem Bereich Netzanschlussleitungen zur Elektrizitäts- und Kommunikationsversorgung für Haus Nr. 1, Nr. 2 und Nr. 3 geplant sind. Zur Einplanung der nötigen Vorarbeiten wird um frühzeitige Einbindung in den weiteren Planungsprozess gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise werden an den Bauherren mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
AG-29 – Arbeitsgemeinschaft der anerkannten Naturschutzverbände in Schleswig-Holstein (Schreiben vom 11.03.2021)		
1.	Keine Anregungen oder Bedenken Die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände haben keine grundlegenden Bedenken und stimmen hiermit der Planung grundsätzlich zu. Wir gehen davon aus, dass die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards bei der Umsetzung des Vorhabens eingehalten werden.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
Kreis Pinneberg – Fachdienst Umwelt (Schreiben vom 10.03.2021)		
2.	Hinweis auf vertraglich zu sichernde, baubegleitende Sanierung sowie auf Einhaltung der Vorsorgewerte der BBodSchV <u>Untere Bodenschutzbehörde</u> Die Stadt Wedel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 55a „Aukamp Ost“ 1 in dem Verfahrensschritt der erneuten Beteiligung nach TöB 4a-3. Standorte: WED-Risse-99 und WED-Risse-101	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise werden an den Bauherren mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet, der Stadt Wedel sowie der unteren Bodenschutzbehörde im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren, spätestens mit dem Bauantrag, in Verbindung mit dem Bauablaufplan ein konkretes Sanierungskonzept vorzulegen sowie eine Sachverständigenbeglei-

	 Die Vorhabensträgerin hat zwischenzeitlich Kontakt zur unteren Bodenschutzbehörde aufgenommen. Daraufhin hat mich ein Sachverständiger angerufen. Ein Bodenmanagement, das natürlich auch abfallrechtliche Untersuchungen und Entsorgungsfragestellungen, die Sicherstellung der Schadstofffreiheit für die geplante Rigolen/ Niederschlagswasserrückhaltungen für die Vorhabensträgerin mit behandelt, wurde mit dem Sachverständigen erörtert. Bisher liegt aber noch keine entsprechende Information über eine Beauftragung dieses Sachverständigen vor. Von der unteren Bodenschutzbehörde wurde eine baubegleitende Sanierung für möglich befunden. Diese ist derzeit vertraglich aber noch nicht sichergestellt. Die untere Bodenschutzbehörde stimmt, bis zur Vorlage entsprechender vertraglicher Regelungen, der Verwirklichung des vorgelegten Planes nicht zu. Sofern die Böden zur Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht angefahren werden, ist ein Nachweis zu führen, dass die Vorsorgewerte der BBodSchV eingehalten werden. Für eine Oberbodenverwendung vom Grundstück sind die Prüfwerte „Kinderspielplätze“ einzuhalten. Nach den Festsetzungen des B-Planes ist auf die Tiefgaragen eine Schichtdicke von 0,60 m aufzubringen. Diese Nachweise können auch als Teilaufgabe in dem hier empfohlenen Bodenmanagement erfolgen. Auskunft erteilt: Herr Krause, Telefonnr.: 04121-45 02 22 86	tung zu belegen hat. Das von einem sachverständigen Büro erarbeitete Überwachungs- und Sanierungskonzept wird mit der Stadt Wedel und der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt und wird Bestandteil der Baugenehmigung. Ein Abbruch und/oder bauvorbereitende Maßnahmen erfolgen erst, wenn die Stadt Wedel und die untere Bodenschutzbehörde dem Konzept zugestimmt haben.
3.	Berücksichtigung der schadstoffrelevanten Parameter bei Grundwasserableitung <u>Untere Wasserbehörde</u> Bei einer Grundwasserabsenkung für den Bau der Tiefgarage sind für die Ableitung des Grundwassers die schadstoffrelevanten Parameter aus der Altlastverdachtsfläche zu berücksichtigen, außerdem der Eisengesamtgehalt und der Ammoniumgehalt. Eine Einleitung ist mit der Wasserbehörde abzustimmen. Auskunft erteilt: Frau Prantke, Tel.: 04121/4502 2302	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise werden an den Bauherren mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf. Im Durchführungsvertrag wird geregelt, dass der Vorhabenträger sich verpflichtet der Stadt Wedel sowie der unteren Bodenschutzbehörde im Anschluss an das Bebauungsplanverfahren in Verbindung mit dem Bauablaufplan ein konkretes

		Sanierungskonzept vorzulegen sowie eine Sachverständigenbegleitung zu belegen hat.
4.	Hinweis auf wasserrechtliche Anträge für Versickerung und Grundwasserhaltung <u>Untere Wasserbehörde – Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser</u> Grundwasser: Grundsätzlich kann dem Konzept der Versickerung mittels Rigolen zugestimmt werden. Von der Abwasserbeseitigungspflichtigen Körperschaft ist bei der unteren Wasserbehörde rechtzeitig ein wasserrechtlicher Antrag für Versickerung zu stellen. Nach DWA Arbeitsblatt A-138 ist bereits bei der Vorplanung von Versickerungsanlagen sicher zu stellen, dass sich im hydraulischen Einflussbereich keine Verunreinigung, z.B. Altlasten, befinden. Im Antragsverfahren ist daher zusätzlich die untere Bodenschutzbehörde zu beteiligen. Einzelheiten und Berechnungen werden im nachfolgenden Antragsverfahren geprüft. Grundwasserentnahmen bedeuten grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Sollte für den Bau der Tiefgaragen eine Grundwasserhaltung anfallen, müssen die entsprechenden Anträge rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde gestellt werden. Ansprechpartner: Frau Tiedemann, Tel.: 04121 4502 2318	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Stellungnahme und die darin enthaltenen Hinweise werden an den Bauherren mit der Bitte um Berücksichtigung weitergeleitet. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf. Die untere Bodenschutzbehörde wird im Rahmen des Antragsverfahrens beteiligt.
5.	Keine Anregungen oder Bedenken <u>Untere Naturschutzbehörde</u> 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 Bedenken. Die Umplanung der Tiefgarage wird hinsichtlich des Baumschutzes begrüßt. Auskunft erteilt: Frau Carola Abts, Telefon-Nr.: 04121/4502 2267	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
6.	Textvorschlag für Festsetzung 7.4, Hinweis auf ungünstige Lage der TG-Lüftungsöffnung im Bereich der Kita-Außenfläche sowie <u>Gesundheitlicher Umweltschutz</u> Textvorschlag zur textlichen Festsetzung 7.4 Die dem Wohnen zuzurechnenden Balkon-, Terrassenflächen oder Freisitze an denen mit (D) und (F) gekennzeichneten Gebäudeseiten sind durch	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Textvorschlag zur textlichen Festsetzung Nr. 7.4 beinhaltet keine zusätzlichen Regelungsinhalte, welche nicht bereits in der bestehenden Festsetzung enthalten sind. Die mit (D) gekennzeichnete Fassade bezieht sich auf die Festsetzung Nr. 7.2, welche Regelung

passiven Lärmschutz in Form von lärmabschirmende Bauwerken vor erheblichen Beeinträchtigungen durch den Verkehrslärm zu schützen. Hierüber ist ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen. Diese baulichen Maßnahmen insgesamt eine Schallpegelminderung erreicht wird, die es ermöglicht, dass in einem der Wohnung zugehörigen Außenbereich ein Tagbeurteilungspegel von kleiner 60 dB(A) erreicht wird. Ich bitte des weiteren um die Beachtung des folgenden Punktes: Im V- und E-Plan ist die Außenspielfläche der Kita Haus E5 eingezeichnet. Am westlichen Rand dieser Außenfläche ist eine Lüftungsöffnung für die Tiefgarage angedacht. Deren Lage ist ungünstig. Verbrennungsgetriebene Kraftfahrzeuge emittieren eine Vielzahl von Schadstoffen. Dazu gehören neben Kohlenmonoxid, Stickstoffoxid und Schwefeldioxid auch die Benzol und Ruß, die eine kanzerogene Wirkung haben. Die Emission von Benzol erfolgt dabei auch aus dem abgestellten Wagen. Diese entweichen durch die Lüftungsöffnungen. Daher sind diese hier nicht zu planen. Aus der Planung geht nicht hervor, dass es einen öffentlichen Kinderspielplatz für nicht schulpflichtige Kinder fußläufig erreichbar gibt bzw., dass dieser auf dem Gelände geplant ist. Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 04121/4502-2294	gen zur Grundrissgestaltung trifft. Gemäß der Nebenzeichnung: Lärmschutzfestsetzungen Nr. 7.2 - 7.4 (Teil B) findet für die betroffene Fassade auch die Festsetzung Nr. 7.4 Anwendung, sodass eine Doppelbenennung nicht erforderlich ist. Der Hinweis, dass ein schalltechnischer Nachweis in Form eines Gutachtens über die Wirksamkeit der schallabschirmenden Bauwerke zu führen ist, wird an den Bauherren weitergeleitet und in die Begründung aufgenommen. Der entsprechende Nachweis wird im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen sein. Bei der Planung der TG als auch der Entlüftungsbauwerke werden die entsprechenden immissionsschutzrechtlichen Anforderungen sowie Abstände eingehalten, sodass keine Einschränkungen für die Außenspielfläche der Kita entstehen. Entsprechende Nachweise sind im Baugenehmigungsverfahren zu erbringen. Die Planung beinhaltet keinen öffentlichen Kinderspielplatz. Das Vorhaben sieht jedoch die Errichtung mehrerer Bewegungs- und Spielflächen innerhalb des Grundstückes vor. Die Größe der Bewegungs- und Spielflächen wurden in Anlehnung an die Landesbauordnung von 2007 mit 3 m² Spielfläche je Wohnung bemessen und im Vorhaben- und Erschließungsplan nachgewiesen. Die Größe und dauerhafte Nutzung der Bewegungs- und Spielflächen wird im Durchführungsvertrag und Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert.
---	---

NABU Schleswig-Holstein (Schreiben vom 08.03.2021)

7. Hinweis zur Installation sowohl von Fledermaushöhlen als auch Großraumhöhlen, Verweis auf die Stellungnahmen vom 14.04.20 und 05.10.2020 Der NABU Schleswig-Holstein und NABU Hamburg bedankt sich für die Zusendung der Informationen und nimmt nach Rücksprache mit unserem örtlichen Bearbeiter Herrn Jörn Mohrdieck wie folgt Stellung dazu: Mit dem Abriss der Gebäude gehen potenzielle Lebensstätten von Fledermäusen verloren. Mit einem Ersatzangebot von künstlichen Fledermausquartieren (1 Fledermausgroßraumhöhle bzw. 3 Fledermaushöhlen je Abrisshaus) in benachbarten Bäumen oder an benachbarten oder an den neuen Gebäuden, wenn die Gebäude abgerissen werden, kann die ökologische Funktion erhalten bleiben. Es muss auf jedem Fall gewährleistet sein, dass Großraumhöhlen und normale Fledermaushöhlen aufgehängt werden!	Der Anregung wird teilweise gefolgt. In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde und als Ergebnis des artenschutzfachlichen Gutachtens wurde im Bebauungsplan je abgerissenem Gebäude die Anbringung, der dauerhafte Erhalt und die Pflege einer Fledermausgroßhöhle oder drei Fledermaushöhlen in Bäumen oder an Gebäuden in der Umgebung festgesetzt (siehe textliche Festsetzung Nr. 6.3). Im Durchführungsvertrag zwischen Stadt Wedel und Vorhabenträger wurde darüber hinaus die Installation von fünf Fledermaushöhlen an den Fassaden der neuen Gebäude vereinbart. Dem Vorhabenträger steht es frei weitere Fledermaushöhlen anzubringen. Aus der Stellungnahme ist nicht ersichtlich, auf welcher Grundlage die Forderung nach der Errichtung sowohl von Großraumhöhlen als auch normalen Fledermaushöhlen beruhen. Das Artenschutzgutachten verweist auf die Option in entsprechender Anzahl entweder Großraumhöhlen oder normale Höhlen anzubringen. Gemäß
--	---

<i>Weiterhin möchten wir nochmals auf unsere Stellungnahme vom 14.04.20 und 05.10.2020 hinweisen:</i> <i>Nach der vorliegenden Potentialeinschätzung von Dipl.-Biol. Karsten Lutz hatten wir daraufhin vorgeschlagen, dass grundsätzlich nur einheimische Gehölze und Büsche verwendet werden.</i> <i>Da es sich hier um eine bis zu fünfgeschossige Flachdachbebauung handelt, sollten die Dächer für Vögel und Insekten begrünt werden. Der hintere Teil (Nordseite) des Baugebietes zum Auweidenweg sollte als Ruderalfläche mit Baumbewuchs erhalten bleiben und sich entsprechend entwickeln.</i> <i>Das Baugebiet grenzt an das FFH-Gebiet 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen – Teilgebiet Wedeler Au“. Dieses Gebiet wurde in den letzten Jahren durch verschiedene Maßnahmen aufgewertet. Es wurde z.B. ein Regenwasserrückhaltebecken mit Zufluss zur Au am Auweidenweg angelegt. Die Verbesserungen im Gebiet bewirkten ein erhöhtes Vorkommen an Fledermäusen und Amphibien.</i> <i>Besonders am Regenwasserrückhaltebecken und dessen Umgebung wurden 6 verschiedene Fledermausarten in großer Anzahl, teilweise über hundert Fledermäuse, im Rahmen einer Kartierung der NABU-Gruppe Wedel in 2019 und 2020 für die Stadt Wedel nachgewiesen. Auch am Auweidenweg am Baugebiet jagten Fledermäuse.</i> <i>Da es sich im Autal überwiegend um ein Jagdbiotop der Fledermäuse handelt, ist es nicht ausgeschlossen, dass sie sich Tageshangplätze bzw. Sommerquartiere an den vorhandenen ungenutzten Gebäuden sowie Bäumen suchen. Diese Möglichkeit geht durch den Abriss der Gebäude verloren. Als Ausgleich schlagen wir Quartiere der Fa. Schwegler (1FS und 1FW) vor. Es ist darauf zu achten, dass die Quartiere für eine Wartung/Kontrolle zu öffnen sind. Wir schlagen vor, 6-8 Quartiere aufzuhängen. Ebenfalls sollten in den Fassaden der neuen Gebäude 4-5 geeignete Quartiere, im Handel erhältlich, integriert werden.</i> <i>In der Potentialanalyse wurden die Amphibien nicht erwähnt bzw. untersucht. Kartierungen über Jahre ergaben eine positive Entwicklung der Amphibienbestände. Im Autal kommt u.a. die Knoblauchkröte (<i>Pelobates fuscus</i>) und der Moorfrosch (<i>Rana arvalis</i>), Arten gemäß der europäischen Richtlinie (FFH - RL. Anhang IV für Amphibien), vor. Es ist ja bekannt, dass Amphibien große Wanderungen, zum Teil größer als 1000 m zu ihren Habitaten unternehmen. Insbesondere sind es die Einjährigen bzw. Subadulte die als Pioniere neue Lebensräume erschließen. Nach der Metamorphose wurden auf dem Auweidenweg in 2019 und 2020 wiederholt Einjährige nach der Metamorphose festgestellt. Insofern sollte der Nordteil des Baugebietes mit der Ruderalfläche und dem</i>	den Erfordernissen nach Vermeidungs- und Kompensationsmaßnahmen des Artenschutzgutachtens wurden im Bebauungsplan die o.g. Festsetzung sowie zusätzlich Vereinbarungen im Durchführungsvertrag getroffen. Hinsichtlich der Stellungnahmen vom 14.04.20 und 05.10.2020 werden auf die Abwägungsvorschläge im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB vom 23.07.20 und auf die Abwägungsvorschläge im Rahmen der Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB vom 14.12.2020 verwiesen.
--	--

	<i>Baumbewuchs sich natürlich weiterentwickeln. Während der Bauphase z.B. Ausschachten der Baugrube sollte auf Amphibien geachtet werden. Sollten bei den Neubauten Kellerkasematten notwendig werden, so sind diese so abzudichten, dass keine Amphibien in die Kasematten fallen.“</i> Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.	
--	---	--

**LLUR – Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein
(Schreiben vom 19.03.2021)**

1.	Keine Anregungen oder Bedenken Leider konnte aufgrund der Abwesenheit des Unterzeichners keine fristgemäße Stellungnahme erfolgen. Ich bitte dieses zu entschuldigen. Zu dem geänderten Vorhaben werden aus der Sicht des Immissionsschutzes keine Anregungen vorgetragen. Wie der erstellten Abwägungstabelle zu entnehmen ist hat die Stadt Wedel sich mit den Anregungen der LLUR-Stellungnahme vom 02.10.2020 auseinandergesetzt. Zu dem Punkt „Mitberücksichtigung des Schienenverkehrslärms“ heißt es in der Abwägung: „Die gewünschte Teilpegeldarstellung sowie ein Plan ...wurden dem LLUR zur Verfügung gestellt.“ Diesbezüglich möchte ich Ihnen mitteilen, dass die Unterlagen bislang beim LLUR nicht eingegangen sind. Um Übersendung wird gebeten.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die in der Stellungnahme genannten Unterlagen werden an das LLUR übersandt. Für das weitere Bauleitplanverfahren ergibt sich hierdurch kein Handlungsbedarf.
----	---	--

Abwägungsvorschläge zu den vorgebrachten Anregungen und Hinweisen:

B. Erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 i.V.m. § 4a Abs. 3 BauGB

Beteiligungszeitraum: 19. Februar 2021 bis einschließlich 12. März 2021

Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Öffentlichkeit sind keine Anregungen oder Hinweise vorgebracht worden.