

Bekanntmachung

Es findet eine Sitzung des Planungsausschusses am Dienstag, 01.06.2021 um 18:00 Uhr, im Ratssaal des Rathauses (barrierefrei), Rathausplatz 3-5, 22880 Wedel statt.

Tagesordnung:

Öffentlicher Teil

- 1 Einwohnerfragestunde
- 1.1 Antworten der Verwaltung zu vorangegangenen Fragen
 - 1.2 Aktuelle Fragen der Einwohner*innen
- 2 Anhörung der Beiräte
- 3 Vortrag zu Infrastrukturfolgekosten
- 4 Bebauungsplan Nr. 76 "Rad-/Fußwegeverbindung Geestrand", Teilbereich 2 zwischen Schulauer Straße und Gorch-Fock-Platz
hier: Beschluss über geänderte Trassenführung im Bereich der Kursana
- 5 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55a "Aukamp Ost"
hier: Satzungsbeschluss
- 6 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105a "Hörnstraße, Teilbereich Nord", 1. Änderung "Alte Post"
hier: Satzungsbeschluss
- 7 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 f "Hafenstraße"
hier: Vorhabenträgerwechsel
- 8 Erhaltungssatzung Voßhagen
Satzungsbeschluss
- 9 Einvernehmen
hier: Neubau einer 2MW BHKW-Anlage
- 10 Städtebauliche Sanierungsmaßnahme "Stadthafen Wedel"
 - 10.1 Vorstellung der Bebauung Hafenmeisterhaus, Sanitäranlage und Kiosk
 - 10.2 Mündlicher Sachstandsbericht der Verwaltung
- 11 Antrag der SPD-Fraktion; hier: Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h in Wedel
- 12 Öffentliche Mitteilungen und Anfragen
 - 12.1 Anfrage des Seniorenbeirates zur Lichtsignalanlage Feldstraße/Am Lohhof aus der Sitzung des Planungsausschusses vom 04.04.2021
 - 12.2 Anfrage Die Linke
 - 12.3 Bericht der Verwaltung
 - 12.4 Öffentliche Anfragen

- 13 Städtebaulicher Rahmenplan "Wedel Nord"
- 13.1 Mündlicher Sachstandsbericht der Verwaltung

Voraussichtlich nichtöffentlicher Teil

- 14 Grundstücksangelegenheit im BusinessPark Elbufer
- 15 Nichtöffentliche Mitteilungen und Anfragen
- 15.1 Mitteilung über bedeutsame Vorhaben
- 15.2 Bericht der Verwaltung
- 15.3 Sonstiges

Öffentlicher Teil

- 16 Unterrichtung der Öffentlichkeit

gez. Kay Burmester
Vorsitz

F. d. R.:
Katrin Matthies

Hinweise für die Öffentlichkeit

Aufgrund der derzeitigen Situation finden die Sitzungen der politischen Gremien unter besonderen Bedingungen statt. Die maximale Besucherzahl im Ratssaal ist begrenzt auf 10 Personen.

Der Einlass findet nur 15 Minuten vor Sitzungsbeginn durch den Haupteingang des Rathauses statt. Nach Einlass der maximal zulässigen Zuschauerzahl ist der Einlass ausgeschlossen. Ein nachträglicher Einlass ist leider nicht möglich. Seien Sie daher bitte rechtzeitig vor Ort. Besucher*innen des Rathauses müssen beim Betreten einen Mund-Nase-Schutz tragen. Ohne diesen Schutz darf das Rathaus nicht betreten werden. Während der Sitzung kann der Mund-Nase-Schutz abgenommen werden.

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

Geschäftszeichen 2-61/ke	Datum 27.04.2021	BV/2021/030
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	01.06.2021

**Bebauungsplan Nr. 76 "Rad-/Fußwegeverbindung Geestrand",
Teilbereich zwischen Schulauer Straße und Gorch-Fock-Platz
hier: Beschluss über geänderte Trassenführung im Bereich der
Kursana**

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt die Trasse der Rad-/Fußwegeverbindung Geestrand östlich und nördlich des Kursana-Gebäudes zu führen.

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses

(Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)

Im Handlungsfeld 3 „Stadtentwicklung“ wird angeführt, dass die Stadt für einen ausgewogenen, zukunftsorientierten Verkehrsmix sorgt, der sowohl die Belange der Umwelt als auch des Wirtschaftsstandortes berücksichtigt.

Die geplante Rad- und Fußwegeverbindung Geestrand mit Querung der Wedeler Au ergänzt optimal das bestehende Wegenetz und ist ein wichtiger Abschnitt für den überörtlichen Rad- und Fußweg abseits der B 431 bis zur Gemeinde Holm. Insbesondere stellt dieser Abschnitt eine sehr gute Alternative zum mangelnden Radwegeangebot in der Mühlenstraße dar.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

./.

Darstellung des Sachverhaltes

Mit der BV/2018/141 hat der Planungsausschuss am 23.10.2018 die Vorzugsvariante der Rad-/Fußwegeverbindung Geestrand mit der Führung südlich und westlich des Kursana-Komplexes beschlossen.

In der Folgezeit wurden von der Verwaltung Gespräche mit Eigentümer*Innen und Behörden geführt. Im Ergebnis konnten weitere erforderliche Flächenankäufe getätigt werden und wurden - aufbauend auf der artenschutzfachlichen Begleitung der Machbarkeitsstudie - ergänzende biologische Untersuchungen durchgeführt.

Insbesondere im Gespräch am 06.11.2019 mit Vertreterinnen des Kreises Pinneberg (Untere Naturschutzbehörde, Fachdienst Umwelt) und des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) hat sich die Notwendigkeit weiterer biologischer Untersuchungen im Plangebiet ergeben. Im Ergebnis konnte festgehalten werden, dass eine Führung östlich und nördlich der Kursana aus naturschutzfachlicher Sicht mit deutlich weniger Eingriffen in Natur und Landschaft verbunden ist. Durch die Verlegung des Brückenbauwerks nach Norden entfällt auch eine Zerschneidung der westlich der Wedeler Au zusammenhängenden Waldflächen.

Für diese Führung sprechen auch die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen. Im Bebauungsplan Nr. 51 „Augarten“ ist ein Geh- und Fahrrecht zugunsten der Allgemeinheit festgesetzt, das bei der Umsetzung in Anspruch genommen werden kann. Ferner besitzt die Stadt nördlich des Gebäudes bzw. des öffentlichen Parkplatzes eigene Flächen für die Herstellung des Rad-/Fußweges.

Ein weiterer Vorteil besteht in der kürzeren Wegeführung zwischen Brücke und Schulstraße und der (möglichen) Option einer geradlinigen Verlängerung des Fuß-/Radweges direkt zur Bahnhofstraße bzw. zum S-Bahnhof zu einem zukünftigen Zeitpunkt.

Als nächster Verfahrensschritt ist die Erarbeitung einer Vorentwurfsplanung und anschließend die Durchführung der frühzeitigen Bürger- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB vorgesehen.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Mit der Herstellung des Rad-/Fußweges zwischen Schulauer Straße und Gorch-Fock-Platz wird ein wesentlicher Abschnitt sowohl der übergeordneten Wegeverbindung Wedel - Holm als auch eine innerstädtische Wegealternative zur Mühlenstraße geschaffen.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Die geänderte Wegeführung stellt bereits eine bessere Alternative zur ursprünglichen Wegeführung dar. Ein Verzicht würde den Ansprüchen eines zeitgemäßen Mobilitätskonzepts nicht gerecht werden.

Flächenerwerb ist lediglich in einem Teilabschnitt westlich der Wedeler Au auf eine Länge von ca. 70 m zu tätigen. Die Kosten für das Brückenbauwerk und die Herstellung des Weges sind im Rahmen der Vorentwurfsplanung zu ermitteln. Hingewiesen wird auf Förder- und Finanzierungsmöglichkeiten für den Radverkehr.

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 Alte - Neue Wegeführung

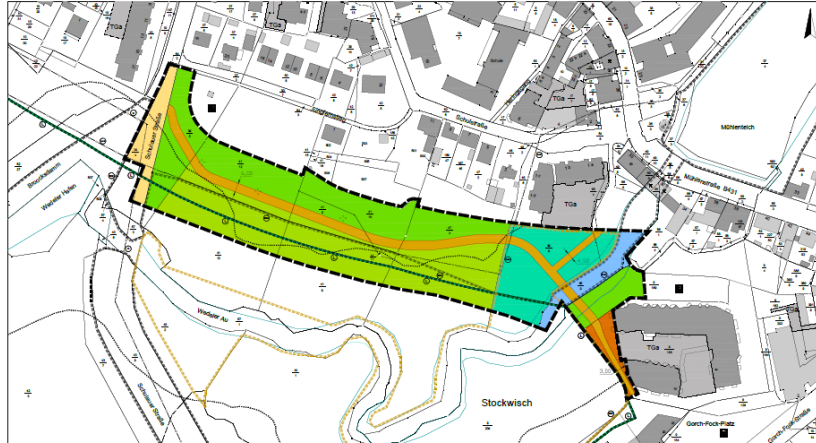
Anlage

Alte Wegeführung

Bebauungsplan Nr.76 "Rad- / Fußwegeverbindung Geestrand",
Teilbereich 2 zwischen Schulauer Straße und Gorch-Fock-Platz

Planzeichnung (Teil A)

M 1:1000

Zeichenerklärung (gemäß Hochwasserweisung 1987
gemäß Bauordnung 1987)

I. Festsetzungen

- Art der jeweiligen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)
- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Strassenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Rad- und Fußweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - effektive Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Hochwasserungs- und Hochwasserentlastung (§ 9 (1) 13 BauGB)
 - untertisch (§ 9 (1) 13 BauGB)
- Abwasser
- Wasser
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - effektive Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Wasserflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 16 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 16a BauGB)
 - Wald (§ 2 LändG)
- sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Teilanlagen
- vorhandene Flurstücksgrößen
- vorhandene Bäume

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet
- Nature 2000 - Flächen
- Geologisch geschützte Biotop
- Gewässerschutzbereich (§ 49 Abs. 1, 2 LändG)

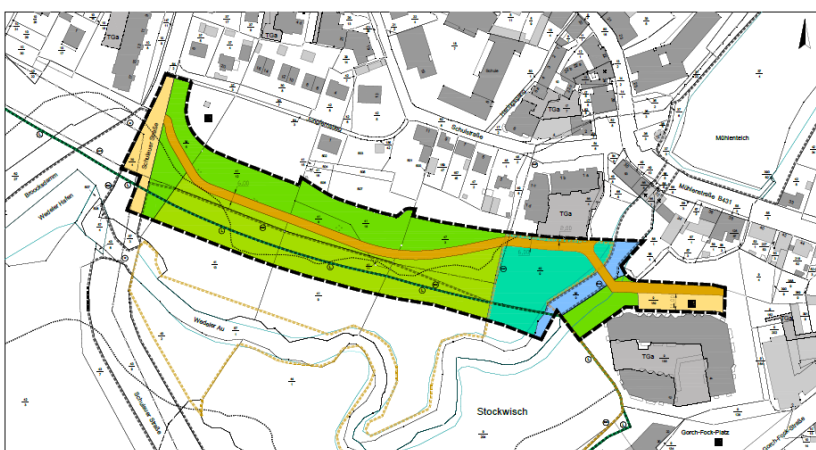


Neue Wegeführung

Bebauungsplan Nr.76 "Rad- / Fußwegeverbindung Geestrand",
Teilbereich 2 zwischen Schulauer Straße und Gorch-Fock-Platz

Planzeichnung (Teil A)

M 1:1000

Zeichenerklärung (gemäß Hochwasserweisung 1987
gemäß Bauordnung 1987)

I. Festsetzungen

- Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Strassenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - Rad- und Fußweg (§ 9 (1) 11 BauGB)
 - effektive Parkfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)
- Hochwasserungs- und Hochwasserentlastung (§ 9 (1) 13 BauGB)
 - untertisch (§ 9 (1) 13 BauGB)
- Abwasser
- Wasser
- Grünflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - effektive Grünfläche (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Wasserflächen und Flächen für die Wasserversorgung, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserflusses (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Wasserflächen (§ 9 (1) 15 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft und Wald (§ 9 (1) 16 BauGB)
 - Flächen für die Landwirtschaft (§ 9 (1) 16a BauGB)
 - Wald (§ 2 LändG)
- sonstige Planzeichen
- Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
- vorhandene Teilanlagen
- vorhandene Flurstücksgrößen
- vorhandene Bäume

III. Nachrichtliche Übernahmen

- Landschaftsschutzgebiet
- Nature 2000 - Flächen
- Geologisch geschützte Biotop
- Gewässerschutzbereich (§ 49 Abs. 1, 2 LändG)



<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)						

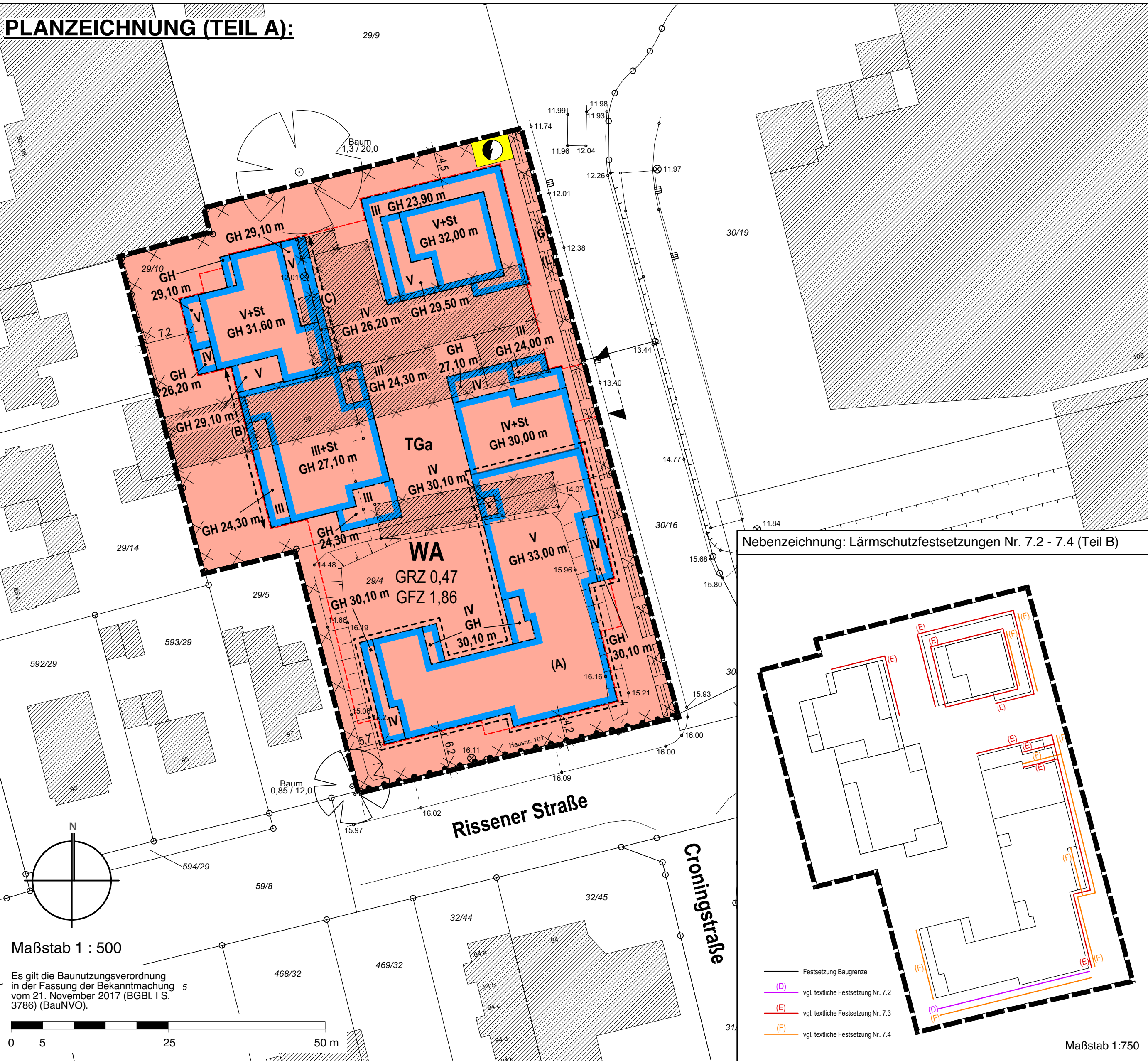
Anlage/n

- 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):

- Art der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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.
 - Im allgemeinen Wohngebiet ist im Erdgeschoss des mit (A) gekennzeichneten Gebäudes eine Kindertagesstätte mit einer Mindestgröße von 600 m² Geschossfläche zu errichten.
- Maß der baulichen Nutzung** (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
 - 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.
 - 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.
- Überbaubare Grundstücksflächen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
 - 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.
- Flächen für Garagen, Nebenanlagen und Stellplätze** (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB i.V.m. § 12 Abs. 6 BauNVO)
 - Im allgemeinen Wohngebiet sind private Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig.
 - Tiefgaragen sind außerhalb der überbaubaren Flächen nur innerhalb der festgesetzten Fläche für Tiefgaragen (TGa) zulässig.
- Gehrecht** (§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB)
 - In der mit (G) und (L) gekennzeichneten Fläche gilt ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit sowie ein Leitungsrecht zugunsten der zuständigen Versorgungsträger.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft** (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)
 - 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).
 - 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.
 - 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.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)
 - 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 Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen.
 $R'_{L,ges} = L_a - K_{Raumint}$ (Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01)
Dabei ist:
 $K_{Raumint} = 30 \text{ dB}$ für Aufenthaltsräume von Wohnungen
 $K_{Raumint} = 35 \text{ dB}$ 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.
- 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.

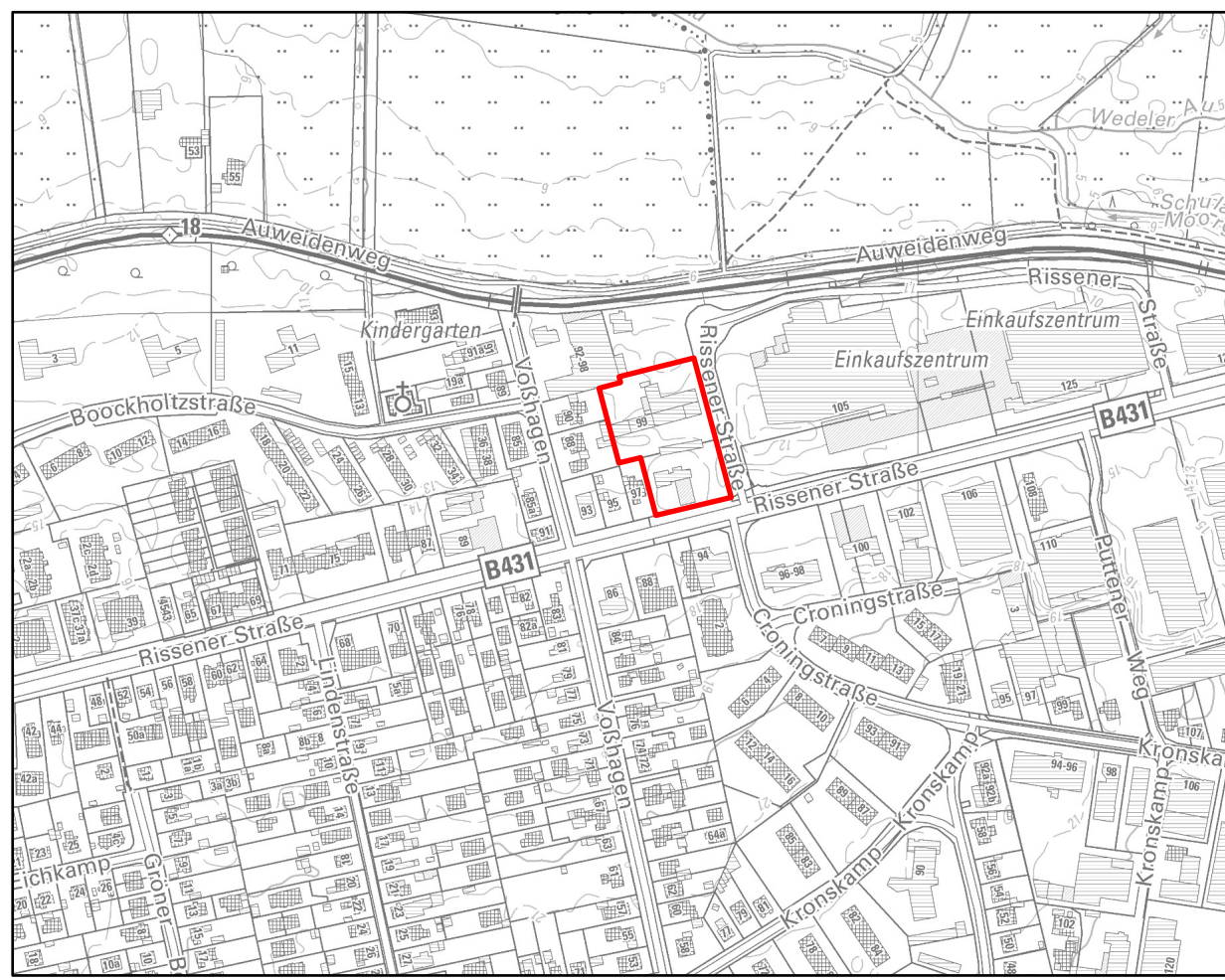
- An den mit (E) gekennzeichneten Fassaden sind keine zu öffnenden Fenster von Aufenthaltsräumen anzuordnen. Sollten doch zu öffnende Fenster von Aufenthaltsräumen an diesen Fassadenseiten vorgesehen werden, sind vor diesen mindestens 0,55 Meter tiefe geschlossene, aber zu öffnende Vorbauten herzustellen. 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.
- 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.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen** (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
 - 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.
 - 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.
 - 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.
 - 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"



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 beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die Bebauungsplansatzung, 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.

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

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
- Vorbefaltliche 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
- Fahrradbügel
- TG-Lüftungsöffnung
- Nachbarbebauung
- private Terrassen
- Balkone
- Straße
- Spielfeld

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

städtebauliche Kennwerte:

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

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

Gesamtanzahl Wohneinheiten: 123 WE

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

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

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

Datum: Fassung vom 10. Dezember 2020

Verfahrensstand: Satzungsbeschluss gemäß § 10 Abs. 1 BauGB

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

Übersichtsplan M 1:5000

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:

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55a

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 PartGmbB (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.

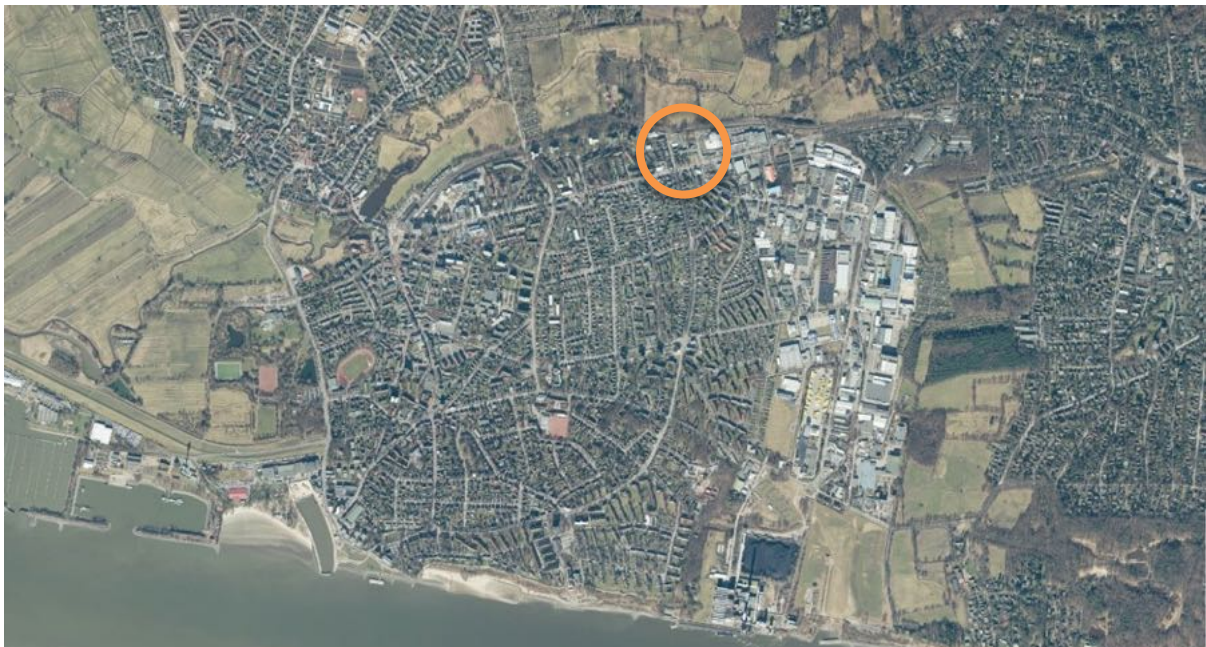


Abb. 1: Luftbild, Quelle: Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55a

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

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55a

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 Spitzerdorf, 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.

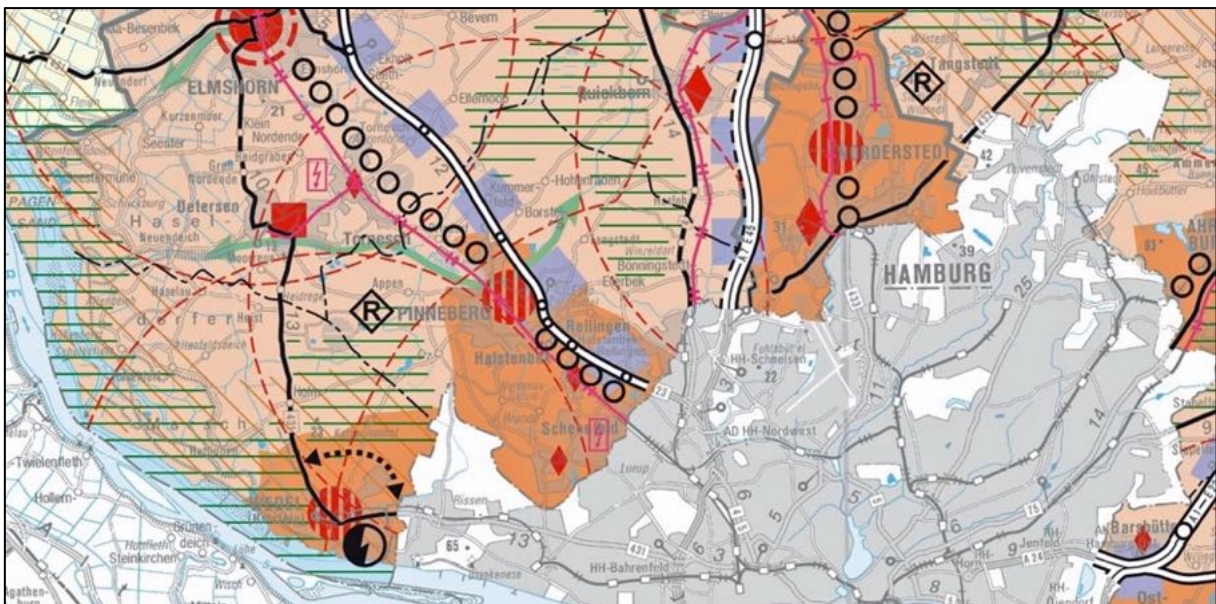


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010

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“.

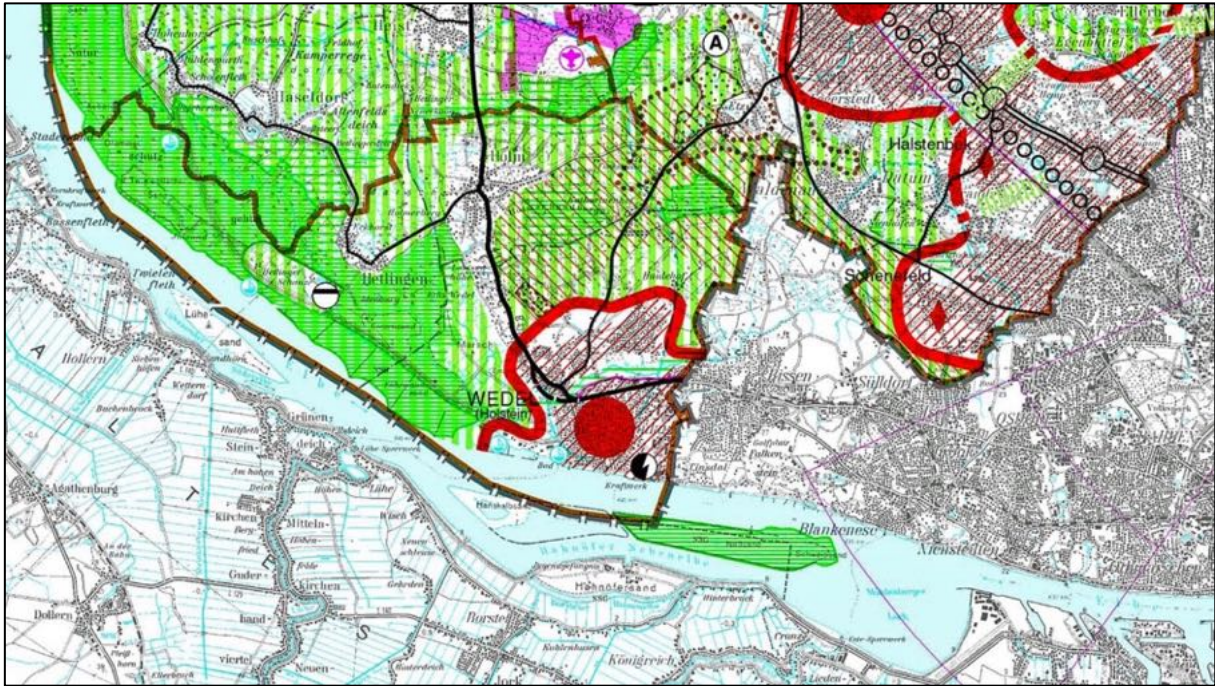


Abb. 5: Ausschnitt aus dem Regionalplan – Planungsraum I 1998

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 Landschaftsschutzgebiet (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 (Ø = Stammdurchmesser)	
Nördlich an das Plangebiet grenzend	Zitterpappeln (<i>Populus tremula</i>); (Ø rd. 30 - 130 cm)
Südlich der Bahnlinie, an die Brachfläche grenzend	Zitterpappeln (<i>Populus tremula</i>); (Ø 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 (Ø 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

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55a

- 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 FERSTSETZUNGEN

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 Überschreitung 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 abstafft. 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 kleinwüchsigen 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.

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55a

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 Baufreistellungsverfahrens 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 schalloptimierten 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 $35 \mu\text{g}/\text{m}^3$ gemessen. Dabei handelt es sich um einen Mittelwert über den Messzeitraum eines Jahres. Somit liegt dieser unter dem Grenzwert für Stickstoffdioxid (NO_2), der $40 \mu\text{g}/\text{m}^3$ 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 baldmöglichst 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 EntsorgungEnergieversorgung

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 HINWEISEKulturdenkmäler 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.

vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 55a

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

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

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

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

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

Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		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.
-------	---	---

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 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.
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 vorgenommen 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 Baugebiet 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 Voranschreiten.	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 Einwendungen 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 Vossnagel 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 Entwurfsituation ausgegangen werden. In Teilen kann sogar im Vergleich zu der planungsrechtlich maximal zulässigen Bebauung mit einer besseren Besonnung bei der Entwurfsituation 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 Versickerungsrigolen 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 Teilpegeldarstellung 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 Überschreitungen 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.
-----	---	--

	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 Altlastenerrlass 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

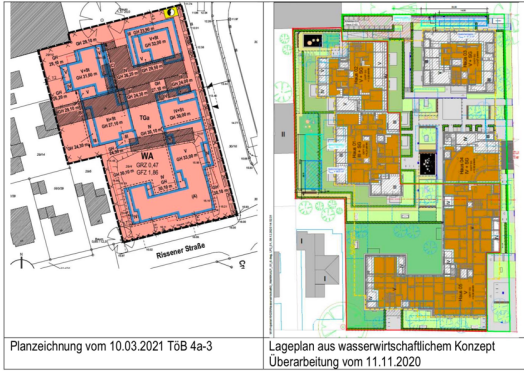
Nr.	Inhalt der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Stadtwerke Wedel (Schreiben vom 05.03.2021)		
1.	Keine Anregungen oder Bedenken Die Stadtwerke Wedel melden aktuell keine Bedenken zurück, das Baugebiet mit Elektrizität, Trinkwasser und Gas zu versorgen. Mit Bezug auf die Änderung Nr. 10 und Nr. 12 des 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
----	---	---

Weiterhin möchten wir nochmals auf unsere Stellungnahme vom 14.04.20 und 05.10.2020 hinweisen: Nach der vorliegenden Potentialeinschätzung von Dipl.-Biol. Karsten Lutz hatten wir daraufhin vorgeschlagen, dass grundsätzlich nur einheimische Gehölze und Büsche verwendet werden. 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. 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. 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	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.

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

Geschäftszeichen 2-61/Ku	Datum 03.05.2021	BV/2021/034
-----------------------------	---------------------	--------------------

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

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105a "Hörnstraße, Teilbereich Nord", 1. Änderung "Alte Post"
hier: Satzungsbeschluss**

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- 1) die von den Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß §§ 4 (2) und 13a BauGB abgegebenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen,
- 2) den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 105a „Hörnstraße“, 1. Änderung „Alte Post“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und Text (Teil B) sowie dem Vorhaben- und Erschließungsplan,
- 3) die Begründung des Bebauungsplans zu billigen.

Seitens der Öffentlichkeit wurden keine Stellungnahmen abgegeben.

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

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

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Ziel des Vorhabens ist die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch Neubau.

Weiterhin ist Ziel des Vorhabens den Erhalt des Gebäudes Rolandstraße 11.

Darstellung des Sachverhaltes

Am 28.05.2020 beschloss der Rat auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 105a „Hörnstraße“, 1. Änderung „Alte Post“. Mit Schreiben vom 10.08.2020 wurden die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Am 01.12.2020 hat der Planungsausschuss den Entwurf des Bebauungsplanes und den Entwurf des Vorhaben- und Erschließungsplans und die Durchführung des Beteiligungsverfahrens nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB beschlossen.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit fand im Zeitraum vom 03.02. bis 05.03.2021 statt. Die Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange wurden mit Schreiben vom 02.02.2021 beteiligt.

Seitens der Öffentlichkeit sind keine Stellungnahmen eingegangen.

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 Beschluss kann das Bebauungsplanverfahren nicht zu Ende geführt werden.

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)						

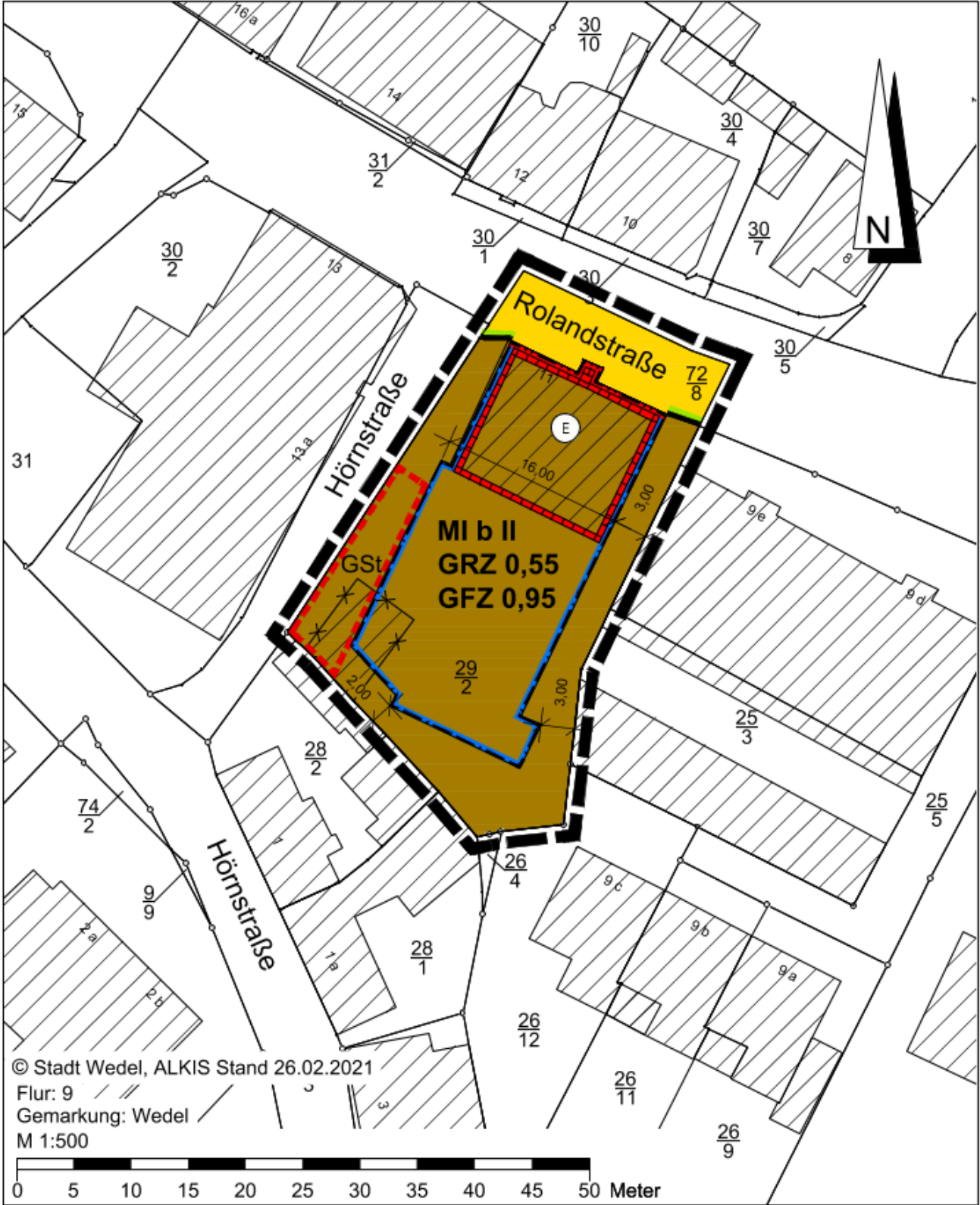
Anlage/n

- 1 Planzeichnung_B105a_Aend1
- 2 Festsetzungen_B105a_Aend1
- 3 Begründung_B105a_Aend1
- 4 Abwaegung_B105a_Aend1

Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105a "Hörnstraße, Teilbereich Nord", 1. Änderung "Alte Post"

Aufgrund der §§ 10 und 172 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 84 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105a "Hörnstraße, Teilbereich Nord", 1. Änderung "Alte Post" der Stadt Wedel, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.
Es gilt die BauNVO 2017.

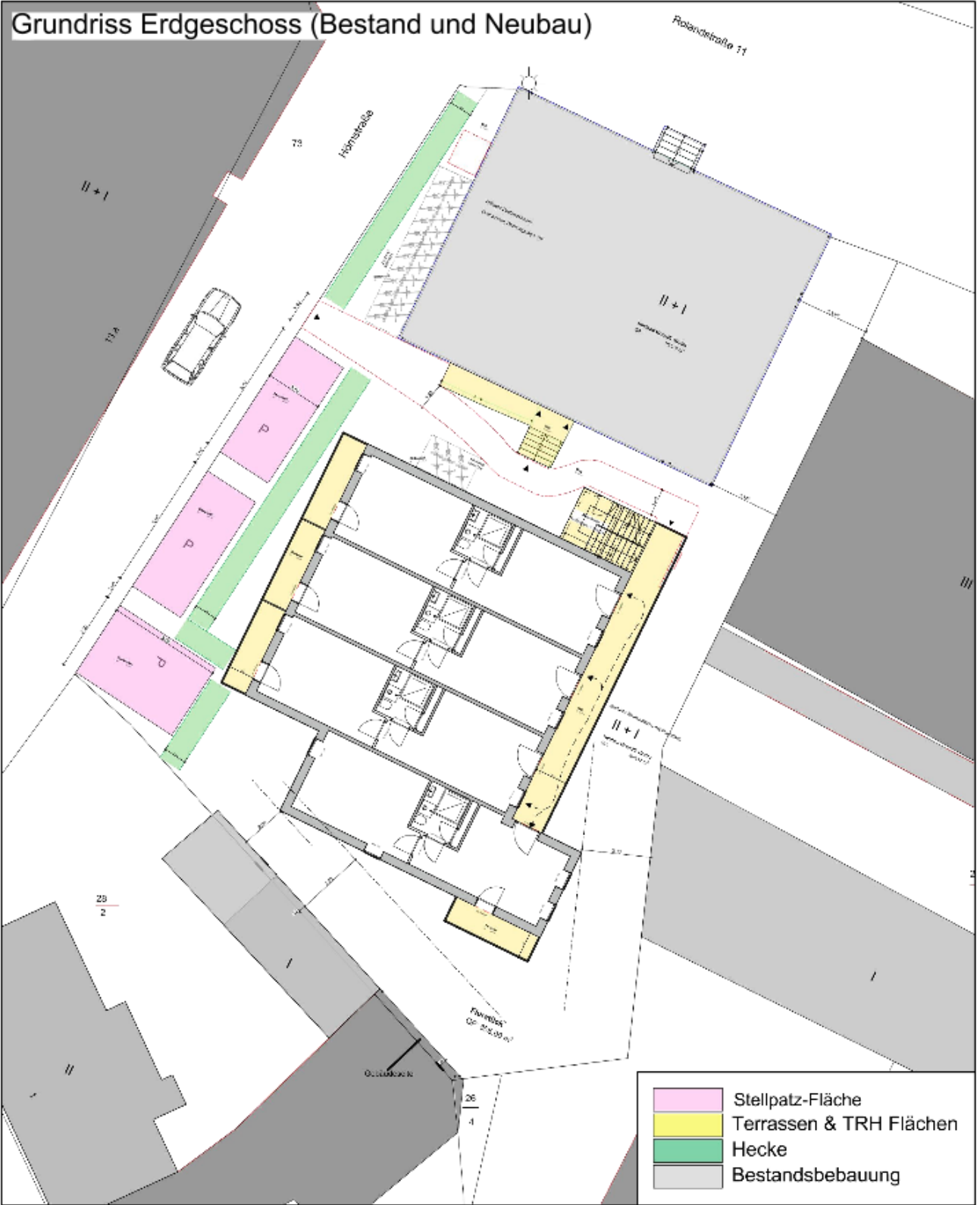
Planzeichnung (Teil A) M. 1:500



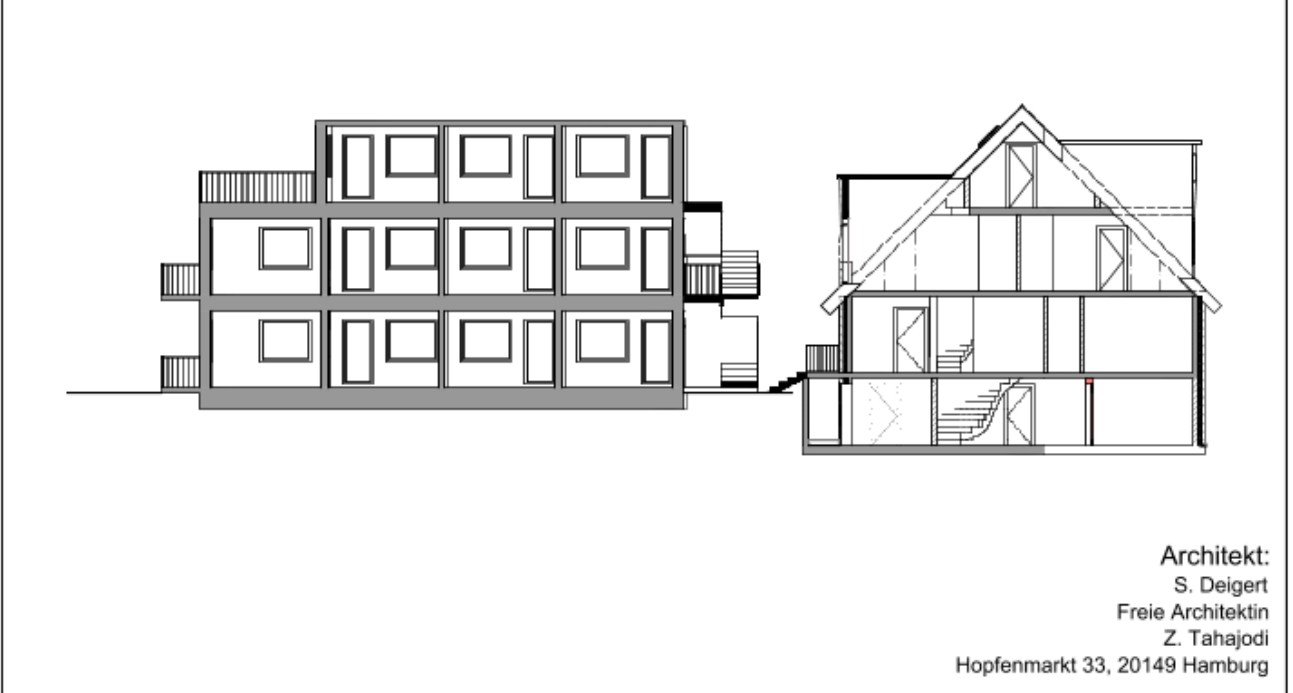
Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
MI Mischgebiete (§ 6 BauNVO)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)
GFZ 0,95 Geschossflächenzahl
GRZ 0,55 Grundflächenzahl
II Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß
- Bauweise, Baulinie, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)
b besondere (abweichende) Bauweise (§ 22 BauNVO)
Baulinie
Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 und Abs. 6 BauGB)
Straßenverkehrsfläche, öffentlich
Straßenbegrenzungslinie
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, § 172 Abs. 1 BauGB)
E Umgrenzung von Erhaltungsbereichen (§ 172 Abs. 1 BauGB)
- Sonstige Planzeichen
Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen, Stellplätze, Garagen und Gemeinschaftsanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB)
GSt Gemeinschaftsstellplätze
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 Abs. 7 BauGB)
- Darstellung ohne Normcharakter
 $\frac{29}{2}$ Flurstücksbezeichnung
vorh. Flurstücksgrenze
Maßzahl in Metern
Bestandsgebäude
abzubrechendes Gebäude

Vorhaben- und Erschließungsplan M. 1:250



Schnitt A-A (Bestand und Neubau)



Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105a "Hörnstraße, Teilbereich Nord" 1. Änderung "Alte Post"



Übersichtsplan M. 1:5000

Projekt-Nr. : 20038	 Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff GmbH Beratende Ingenieure VBI Verkehrsanlagen • Wasserwirtschaft • Stadtplanung • Landschaftsarchitektur Kurt-Wagener-Str. 15 25337 Elmshorn Tel. 04121 / 46915 - 0 Fax 04121 / 46915 - 14 info@ing-reese-wulff.de www.ing-reese-wulff.de	
bearbeitet: W. Becker		M. 1:500
gezeichnet: N. Bewernick		Stand: 04.05.2021

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105a
„Hörnstraße, Teilbereich Nord“ 1. Änderung „Alte Post“
für das Grundstück Rolandstraße 11
in der Stadt Wedel

Teil B: Textliche Festsetzungen (Stand Satzungsfassung, 04.05.2021)

1. Art der baulichen Nutzung

- 1.1 Im Plangebiet sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet. Ergänzend dazu sind im Bestandsgebäude an der Rolandstraße außerdem Praxen und Büronutzungen zulässig (§ 12 Abs. 3a BauGB).
- 1.2 Im Plangebiet sind Ferienwohnungen und Monteurunterkünfte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO i.V.m. § 1 Abs. 9 BauNVO).

2. Bauweise

- 2.1 Bei den Flächen mit besonderer Bauweise können die Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 Landesbauordnung (LBO) unterschritten werden (§ 22 Abs. 4 BauNVO).

3. Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

- 3.1 Im Plangebiet sind private Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zulässig (§ 12 Abs. 6 BauNVO).
- 3.2 Im Plangebiet sind Nebenanlagen nach Art und Umfang nur zulässig, sofern und soweit sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind (§ 14 Abs. 1 BauNVO).

4. Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser

- 4.1 Das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser ist einer Regenrückhaltung im Plangebiet zuzuführen und von dort gedrosselt (6l/s) in das übergeordnete Entwässerungssystem zu leiten (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB).

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

- 5.1 Für die jeweilige Fassade des Bestandsgebäudes sind in Abhängigkeit vom festgesetzten Lärmpegelbereich die folgenden Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile einzuhalten. Der Nachweis der erforderlichen resultierenden Schalldämm-Maße ist auf der Grundlage der als Technische Baubestimmung bauaufsichtlich eingeführten DIN 4109 zu führen.

	Lärmpegelbereich	Maßgeblicher Außenlärmpegel	erf. R' _{w,res} der Außenbauteile	
			Wohnräume	Büroräume
Fassade zur Straße	V	71 bis 75 dB(A)	45 (dB)	40 (dB)
Seitliche Fassade	IV	66 bis 70 dB(A)	40 (dB)	35 (dB)
Rückfassade	III	61 bis 65 dB(A)	35 (dB)	30 (dB)

Die erforderlichen Schalldämm-Maße R'_{w,res} sind in Abhängigkeit vom Verhältnis der gesamten Außenfläche eines Raumes zur Grundfläche des Raumes nach der folgenden Tabelle zu erhöhen oder zu mindern. Das jeweilige erforderliche Schalldämm-Maß resultiert aus den einzelnen Schalldämm-Maßen der Teilflächen (z. B. Fenster und Wand).

	Korrekturwerte für das erforderliche resultierende Schalldämm-Maß in Abhängigkeit vom Verhältnis der Gesamtfläche des Außenbauteils zur Grundfläche des Raumes								
Gesamtfläche des Außenbauteils (m ²) / des Raumes (m ²)	2,5	2	1,6	1,3	1	0,8	0,6	0,5	0,4
Korrektur	5	4	3	2	1	0	-1	-2	-3

- 5.2 Im Plangebiet sind zur Sicherstellung der Nachtruhe Schlafräume und Kinderzimmer durch geeignete Grundrissgestaltung vorrangig an den von der Rolandstraße abgewandten Gebäudeseiten anzuordnen. Soweit eine entsprechende Anordnung nicht möglich ist, sind diese Räume mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten. 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 cbm je Person und Stunde für Schlafräume zu gewährleisten.
- 5.3 Im Plangebiet sind Außenwohnbereiche nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen südlich des Bestandsgebäudes zulässig.
- 5.4 Von den in Nr. 5.1 – 5.3 genannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelästigung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren oder dass der notwendige hygienische Luftwechsel und der Schallschutz auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechenden Weise sichergestellt werden kann.

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

- 6.1 Im Plangebiet ist ein Baum anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Art, Umfang und Standort sind mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen. Der Baum ist in eine unversiegelte Pflanzfläche von mindestens 12 m³ zu pflanzen.

7. Örtliche Bauvorschriften über Gestaltung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

- 7.1 Die Gestaltung der Garten- und Freianlagen ist hinsichtlich der detaillierten Ausführung mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

Hinweis

- Die DIN 4109 "Schallschutz im Hochbau" wird bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereitgehalten.

Stadt Wedel
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 105a
„Hörnstraße, Teilbereich Nord“
1. Änderung „Alte Post“
für das Grundstück Rolandstraße 11

Begründung - Satzungsfassung



Auftraggeber/in

Stadt Wedel
Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

Bearbeiter/in

Dipl.-Ing. Wiebke Becker / Stadtplanerin
Dipl.-Ing. Kai-Uwe Grünberg, Landschaftsplanung
Wedel, den 04.05.2021



Ingenieurgemeinschaft
Reese+Wulff GmbH

Kurt-Wagener-Str. 15
25537 Elmshorn
Tel. 04121· 46915 - 0
www.ing-reese-wulff.de

Inhalt

1	Planungsanlass und -ziele	3
2	Rechtsgrundlagen	4
3	Bestand	5
3.1	Plangeltungsbereich	5
3.2	Datengrundlagen	6
4	Übergeordnete Planung / Ortsrecht	7
5	Gutachten / Fachplanungen	11
5.1	Bevölkerungs- und Wohnraumprognosen	11
5.2	Lärmkartierung / Schalltechnische Untersuchung	12
6	Landschaftsplanerische Leistungen	15
6.1	Rechtlicher Hintergrund	15
6.2	Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	15
6.2.1	Schutzgebiete und –objekte	15
6.2.2	Schutzgut Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt	15
6.2.3	Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild	18
6.3	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
6.4	Eingriffsregelung	20
6.5	Pflanzhinweise	20
7	Festsetzungen	20
8	Ver- und Entsorgung / Verkehrliche Erschließung	23
9	Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben	23
10	Durchführungsvertrag	24
11	Kosten	25

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Bebauungskonzept 12.02.2020 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	3
Abbildung 2	Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)	5
Abbildung 3	Luftbild des Plangebietes mit Umgebung (ohne Maßstab)	5
Abbildung 4	LEP 2010 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	8
Abbildung 5	RegPl. I (Ausschnitt, ohne Maßstab)	8
Abbildung 6	Archäologische Landesaufnahme (Ausschnitt, ohne Maßstab)	9
Abbildung 7	Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Ausschnitte, ohne Maßstab)	9
Abbildung 8	Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vom 16.07.1987 (ohne Maßstab)	10
Abbildung 9	Wirksamer B-Plan 105a (Ausschnitt, ohne Maßstab)	10
Abbildung 10	Demografisch bedingter max. Wohnraumbedarf 2014-2030 (ohne Maßstab)	12
Abbildung 11	Lärmkartierung 2017 (Ausschnitte Lärmbelastung auf der Fassade L_{DEN} und L_{NIGHT} , ohne Maßstab)	13
Abbildung 12	Tagpegel – Dez. 1999 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	14
Abbildung 13	Lärmpegelbereiche DIN 4109 – Dez. 1999 (Ausschnitt, ohne Maßstab)	14
Abbildung 14	Biotoptypen im Änderungsbereich	16

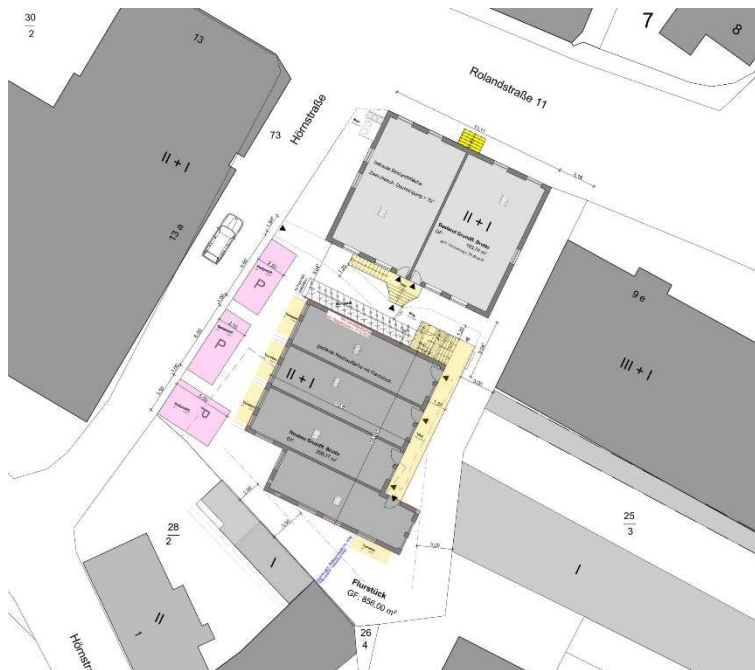
Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Datengrundlagen	6
Tabelle 2	Biotoptypen im Plangebiet und in angrenzenden Flächen	16
Tabelle 3	Bestand und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum	17
Tabelle 4	Schutzgut Boden	18
Tabelle 5	Schutzgut Wasser	18
Tabelle 6	Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	18

1 Planungsanlass und -ziele

Mit der Aufstellung des B-Plans Nr. 105 a, der am 15.10.2002 in Kraft getreten ist, wurde für das Grundstück Rolandstraße 11 eine rückwärtige Bebauung ermöglicht. Von Seiten des Eigentümers besteht nun die Absicht dort eine Wohnbebauung zu realisieren.

Auf Grundlage des entsprechenden Bebauungskonzeptes, Stand 12.02.2020, beschloss der Rat der Stadt Wedel am 28.05.2020 auf Antrag des Vorhabenträgers die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 105a „Hörnstraße, Teilbereich Nord“ 1. Änderung „Alte Post“.



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 1 Bebauungskonzept 12.02.2020 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Neben der Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung dieses Bebauungskonzeptes besteht das wesentliche Ziel der Planung im langfristigen Erhalt des stadträumlich wichtigen Bestandsgebäudes Rolandstraße 11 „Alte Post“.

Im Bebauungskonzept des Vorhabenträgers ist vorgesehen, im Rahmen der Sanierung des Bestandsgebäudes zwei Wohneinheiten (WE) mit 7 bzw. 8 Zimmern auf ca. 156 m² bzw. 162 m² Wohnfläche herzustellen. Im rückwärtigen Neubau sollen 11 WE mit jeweils zwei Zimmern auf ca. 40 - 45 m² Wohnfläche entstehen.

Dieses Vorhaben entspricht dem Ziel, im Stadtgebiet dringend benötigten Wohnraum durch Nachverdichtung zu schaffen. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird das hierfür benötigte Bau-recht geschaffen.

2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird als Satzung aufgestellt auf den Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S. 369) sowie
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2017 (GVOBl. S. 140).

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Der Bebauungsplan Nr. 105a „Hörnstraße, Teilbereich Nord“ 1. Änderung „Alte Post“ dient der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Wedel und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für das beschleunigte Verfahren werden erfüllt:

- keine Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben
- keine Beeinträchtigung von Schutzgütern - Natura 2000
- zulässige Grundfläche < 20.000 m²

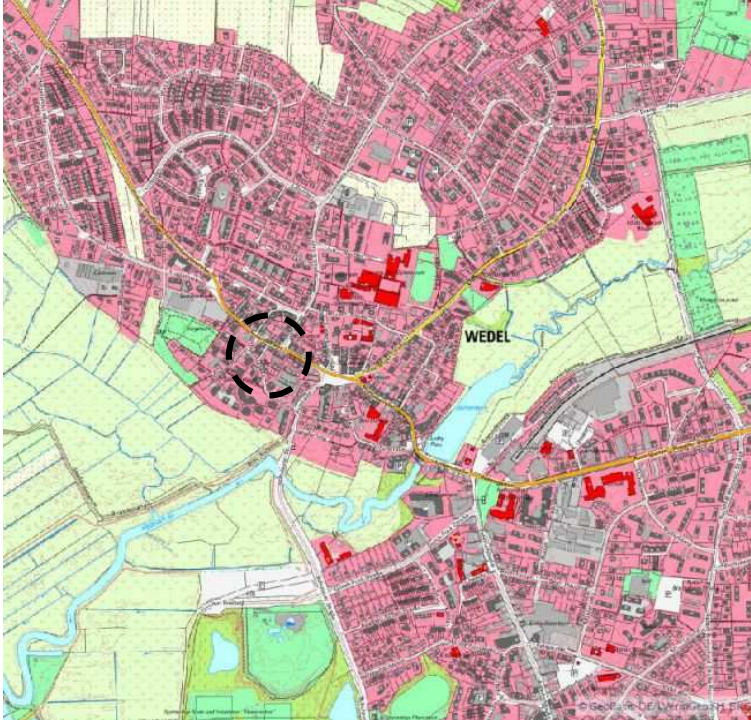
Da mit der Planung die Realisierung eines konkreten Vorhabens vorbereitet wird, erfolgt das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB.

Dessen Bestandteil ist neben Teil A – Planzeichnung und Teil B – Textliche Festsetzungen auch der Vorhaben- und Erschließungsplan (Bebauungskonzept) des Vorhabenträgers. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich dieser gegenüber der Stadt Wedel zur Umsetzung des Vorhabens in einem festgelegten Zeitraum.

3 Bestand

3.1 Plangeltungsbereich

Das Plangebiet liegt im Westen des Wedeler Stadtzentrums, rd. 700 m vom S-Bahnhof und dem Rathaus entfernt, im Bereich der Wedeler Altstadt, dem historischen Stadtzentrum.



(Quelle: Digitaler Atlas Nord, GeoBasis DE / LVermGeo SH, BKG)

Abbildung 2 Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)

Es ist mit einem zweigeschossigen Wohnhaus bebaut, im rückwärtigen Gartenbereich befindet sich ein eingeschossiges Nebengebäude. Die vorhandene Bebauung im nördlichen Planbereich entlang der Rolandstraße besteht aus zumeist zweigeschossigen Gebäuden, in denen sich im Erdgeschoss Einzelhandel oder Dienstleistungsbetriebe befinden.



(Quelle: Digitaler Atlas Nord, GeoBasis DE / LVermGeo SH, BKG)

Abbildung 3 Luftbild des Plangebietes mit Umgebung (ohne Maßstab)

Die Obergeschosse werden in der Regel als Wohnraum genutzt. Das an das Plangebiet östlich angrenzende, viergeschossige Gebäude Rolandstraße 9 weicht von der relativ homogenen Baustruktur ab. Entlang der Hörnstraße befindet sich eine gewachsene ein- bis zweigeschossige Wohnbebauung.

Der rd. 975 m² große Geltungsbereich dieses B-Plans umfasst das Flurstück 29/2 der Flur 9, Gemarkung Wedel mit einer Größe von 856 m², sowie den vor dem Grundstück gelegenen Teilbereich der Rolandstraße (B 431) mit einer Größe von rd. 119 m².

3.2 Datengrundlagen

Die Datengrundlagen sind in Tabelle 1 zusammengestellt.

Tabelle 1 Datengrundlagen

Daten	Grundlage	Quelle / Bezug
Übergeordnete Planungen	Regionales Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg (REK 2000) Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP) Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd (RegPlan I)	Stadtentwicklungsbehörde Hamburg Innenministerium / Landesplanung Innenministerium / Landesplanung
Formelle Planungen	Flächennutzungsplan Landschaftsplan Wedel Bebauungsplan Nr. 105a	Stadt Wedel (Neuaufstellung, Inkraftsetzung 26.01.2010) Stadt Wedel, 26.01.2010 Stadt Wedel (Inkraftsetzung 15.10.2002)
Informelle Planungen	Aktualisiertes Wohnungsmarktkonzept Wedel 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose	Stadt Wedel / GEWOS 2016 Kreis Pinneberg / Gertz Gutsche Rümenapp GbR, 2017
Denkmalschutz	Archäologische Landesaufnahme Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in einem Teil des Sanierungsgebiets „Altstadtrandzone“	Archäologisches Landesamt Stadt Wedel, 16.07.1987
Ver- und Entsorgung	Berechnung der Niederschlagsmenge auf den versiegelten Flächen	PiPaLi Pentzlin Vermietungsgesellschaft mbH & Co. KG, 18.10.2020, Hinrichsen Dach- und Haustechnik
Flora / Fauna	Ortsbegehung	Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, Juli 2020
Lärm	Lärmkartierung zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 105a	Umweltdaten.landsh.de/laermatlas, LLUR, 22.09.2017 Stadt Wedel, Lärmkontor GmbH 01.12.1999

Daten	Grundlage	Quelle / Bezug
Vorhabenplanung	Konzeptbeschreibung, Lagepläne, Schnitte/Ansichten	Freie Architektin S. Deigert, 23.12.2019, 12.02.2020, 13.07.2020
Geltungsbereich	Aufstellungsbeschluss	Rat der Stadt Wedel, 28.05.2020
Geobasis Daten	Liegenschaftskataster - ALKIS Lage- und Höhenplan / Vermessung	Stadt Wedel, 23.06.2020 Freie Architektin S. Deigert, Vermessungs- und Ingenieurbüro Petrick & Partner, August 2020

4 Übergeordnete Planung / Ortsrecht

Die folgenden übergeordneten Planungen und kommunalen Satzungen sind relevant:

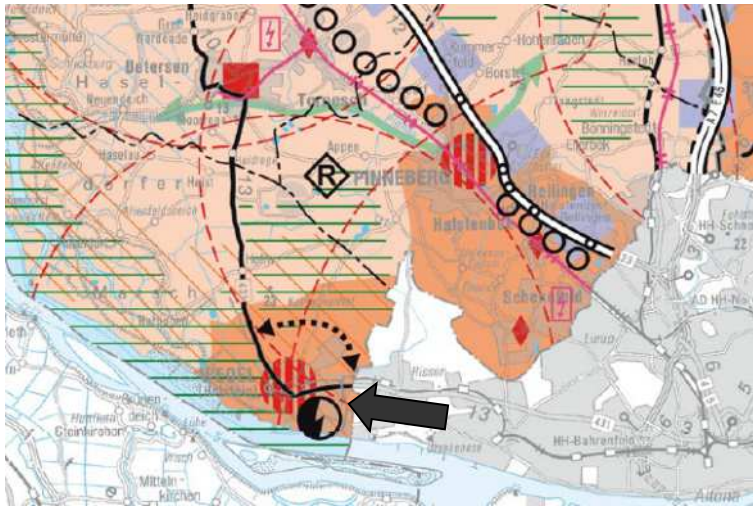
- Regionales Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg (REK 2000),
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP),
- Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd (RegPl.),
- Archäologische Landesaufnahme,
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wedel,
- Landschaftsplan der Stadt Wedel,
- Satzung der Stadt Wedel über die Erhaltung baulicher Anlagen in einem Teil des Sanierungsgebiets „Altstadtrandzone“,
- Bebauungsplan Nr. 105a der Stadt Wedel.

Das **Regionale Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg** (REK 2000) formuliert für die Metropolregion ein gemeinsames räumliches Leitbild einer axialen Entwicklung, Zentrale Orte sowie Entwicklungs- und Entlastungsorte und dem Prinzip der innerregionalen Vernetzung. Die Stadt Wedel wird dabei dem Ordnungsraum Hamburg und dem Verdichtungsraum zugeordnet. In Fortsetzung Hamburger Entwicklungsachsen bildet die Stadt den Endpunkt der Entwicklungsachse Wedel (vgl. Kap. D.1. REK).

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010** (LEP) ist die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt und wird dem siedlungsstrukturellen Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. Die Ordnungsräume sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen, die im LEP als Grundrichtung dargestellt werden und im Regionalplan gebietsscharf darzustellen sind (vgl. Kap. 1.3 LEP).

Die Stadt Wedel bildet mit ihrer zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums einen Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung. Daher sollen hier über den örtlichen Bedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, um zur Deckung des regionalen Bedarfs beizutragen (dezentrale Konzentration).

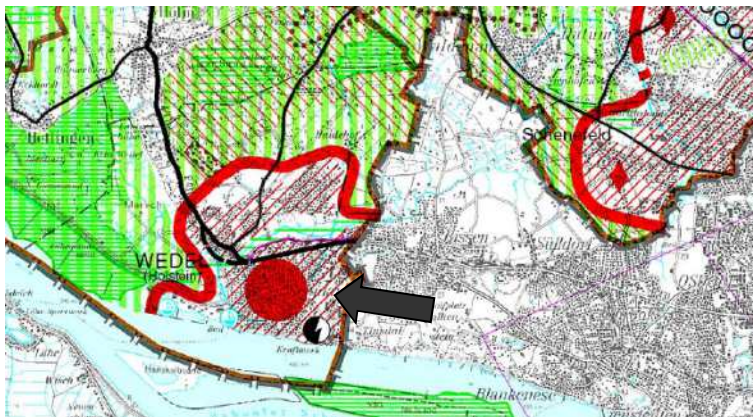
Aktuelle regionale Wohnungsbedarfsprognosen sind für den Umfang zugrunde zu legen, die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung und es sind vorrangig neue Wohnungen auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).



(Quelle: Innenministerium / Landesplanung)

Abbildung 4 LEP 2010 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

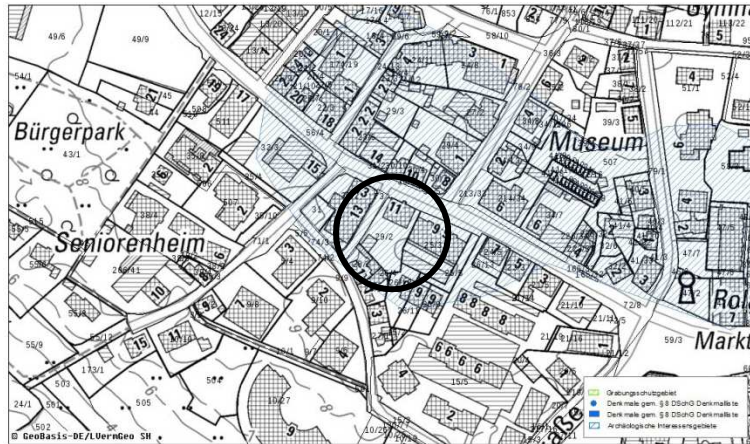
In der Fortschreibung des **Regionalplanes für den Planungsraum I 1998** Schleswig-Holstein Süd (RegPl.) wird die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel wird die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete formuliert. Dabei kann die weitere Siedlungsentwicklung nur nördlich der Wedeler Au auf dem Geestrücken stattfinden, die gliedernde Grünstäur des Autales und eine weitere bauliche Nutzung des landschaftsprägenden Geesthanges (B 431) sollen vermieden werden. In Fortsetzung der innerstädtischen Elbachse ist Wedel als gut ausgestatteter, äußerer Achschwerpunkt weiterzuentwickeln (vgl. Kap. 5.3 und 5.6 RegPl.).



(Quelle: Innenministerium / Landesplanung)

Abbildung 5 RegPl. I (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Der überplante Bereich befindet sich in einem **archäologischen Interessengebiet**, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Landesamt 14 Tage zuvor mitzuteilen.



(Quelle: Archäologisches Landesamt)

Abbildung 6 Archäologische Landesaufnahme (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Wenn während der Erdarbeiten **Funde oder auffällige Bodenverfärbungen** entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Im seit 26.01.2010 wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Wedel ist das Plangebiet als Gemischte Baufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt. Das Plangebiet befindet sich innerhalb der Umgrenzung des Erhaltungsbereichs (Regelungen für die Stadterhaltung und den Denkmalschutz).

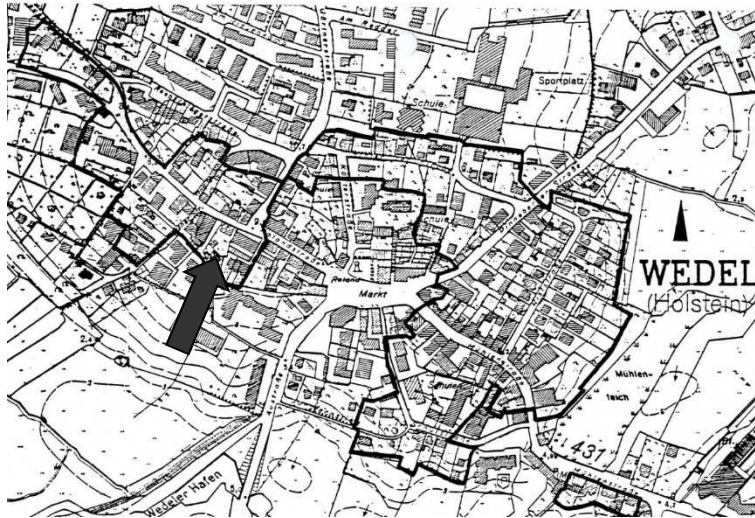
Analog zum FNP stellt der **Landschaftsplan** (LP) der Stadt Wedel das Plangebiet in seinem Lageplan Entwicklung als Gemischte Baufläche dar.



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 7 Flächennutzungs- und Landschaftsplan (Ausschnitte, ohne Maßstab)

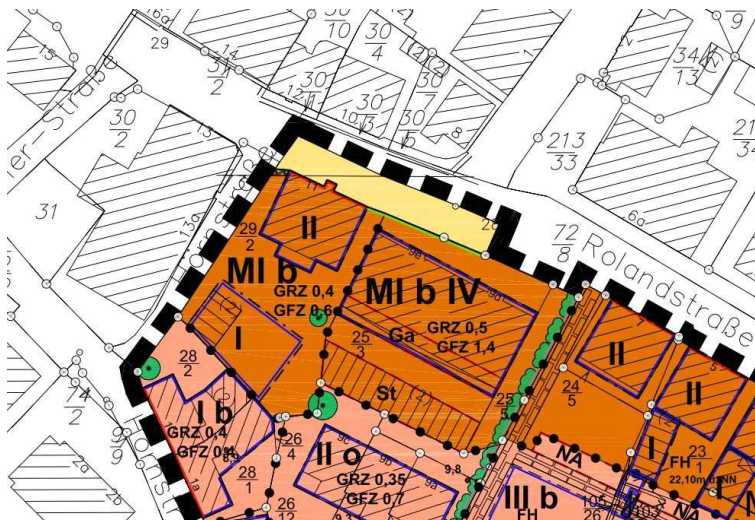
Das Plangebiet befindet sich im Bereich der Satzung der Stadt Wedel über die **Erhaltung baulicher Anlagen** in einem Teil des Sanierungsgebiets „Altstadtrandzone“ vom 16.07.1987.



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 8 Geltungsbereich der Erhaltungssatzung vom 16.07.1987 (ohne Maßstab)

Das Grundstück Rolandstraße 11 in Wedel liegt im nordwestlichen Geltungsbereich des **Bebauungsplans Nr. 105 a** „Hörnstraße“. Das Grundstück wird dort als Mischgebietsfläche mit einer GRZ 0,4 und einer GFZ 0,6 festgesetzt. Es werden zwei Baufenster durch Baugrenzen definiert. Darin sind straßenseitig im Bereich des Bestandsgebäudes zwei Vollgeschosse und im rückwärtigen Bereich ein Vollgeschoss zulässig.



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 9 Wirksamer B-Plan 105a (Ausschnitt, ohne Maßstab)

5 Gutachten / Fachplanungen

5.1 Bevölkerungs- und Wohnraumprognosen

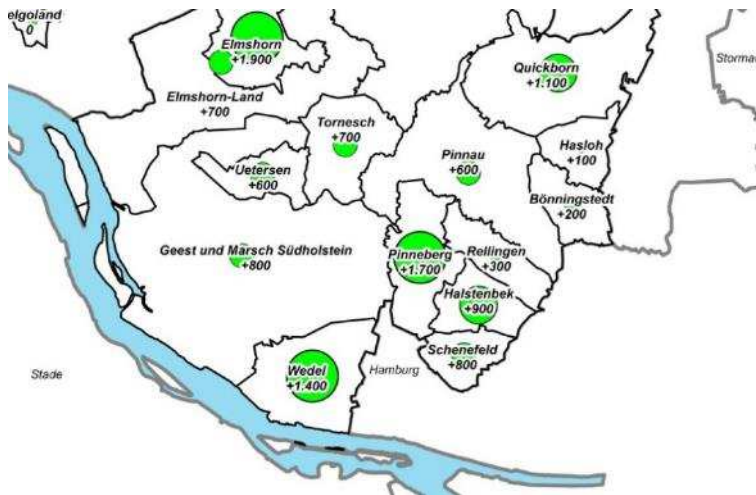
Im **Aktualisierten Wohnungsmarktkonzept Wedel** (GEWOS 2016) wurde festgestellt, dass insbesondere kurz- bis mittelfristig ein erhöhter Neubaubedarf im Stadtgebiet besteht. Rund 900 Wohnungen, davon 300 im Ein- und Zweifamilienhaussegment und rund 600 im Mehrfamilienhaussegment, sind bis zum Jahr 2020 in der Basisvariante zu errichten.

Im Zeitraum von 2020 bis 2030 müssen mit weiteren 900 Wohneinheiten nur etwa halb so viele Wohnungen pro Jahr errichtet werden. Diesem Bedarf entsprechend werden dort u.a. folgende Handlungsempfehlungen formuliert:

- Der Wohnungsmarkt in Wedel ist angespannt. Insbesondere im preisgünstigen Mietwohnungssegment übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Die Preisentwicklung der letzten Jahre deutet darauf hin, dass die Versorgung mit angemessenem Wohnraum für Bezieher geringer Einkommen zunehmend schwieriger wird.
- Ist das Wohnungsangebot zu knapp, wie derzeit in Wedel, steigen Kaufpreise und Mieten. Der Schlüssel, um die Mietenentwicklung zu dämpfen, ist der Wohnungsneubau. Nur wenn sich Angebot und Nachfrage annähern, sind preistreibende Effekte zu vermeiden. Die schnelle Bereitstellung von Bauflächen muss oberste Priorität haben, da akuter Bedarf besteht, der gerade in den kommenden Jahren nochmals steigen wird.
- Aufgrund der Zunahme von kleinen, älteren Haushalten mit geringen Einkommen in Wedel sollten im geförderten Segment verstärkt kleine barrierearme Wohnungen errichtet werden. (...) Große, geförderte, familiengerechte Wohnungen werden für die Wedeler Nachfrage ebenfalls benötigt.
- Ein Schwerpunkt der Entwicklung sollte die Innenentwicklung sein. Die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung stehen dabei im Vordergrund. Es ist zu prüfen, wo ggf. die bauliche Dichte erhöht werden kann. Bestehende Bebauungspläne sollten dahingehend überprüft und ggf. angepasst werden.

Aus der 1. Fortschreibung der **kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose** für den Kreis Pinneberg bis zum Jahr 2030 (Gertz Gutsche Rümenapp GbR, Dez. 2017) ergibt sich eine Zunahme der Zahl der Haushalte im gesamten Kreis im Maximum von mehr als 12.600 Haushalten (2014-2030). Der stärkste Bedarf wird für die Mittelzentren Elmshorn, Pinneberg und Wedel prognostiziert.

Für die Stadt Wedel ergibt sich demnach ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von 1.400 Wohneinheiten bis 2030 zuzüglich eines Ersatzbedarfs für physisch-technisch verschlissene Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern.



(Quelle: Kreis Pinneberg)

Abbildung 10 Demografisch bedingter max. Wohnraumbedarf 2014-2030 (ohne Maßstab)

Außerdem werden Veränderungen hinsichtlich der erforderlichen Wohnungsgrößen und damit zusammenhängend der Gebäudetypen abgeleitet: Die zunehmende Zahl an kleinen sowie älteren Haushalten wird sich nach dieser Prognose vor allem in einer Nachfragesteigerung bei kleineren Wohnungen, die sich wiederum überwiegend im Geschosswohnungsbau befinden, niederschlagen.

Diesen Ergebnissen und Empfehlungen wird mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 105a 1. Änderung Rechnung getragen und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich planungsrechtlich vorbereitet.

5.2 Lärmkartierung / Schalltechnische Untersuchung

Im Jahr 2002 verabschiedeten die Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft im Einvernehmen mit dem Europäischen Parlament die Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Ziel dieser Richtlinie ist unter anderem eine EU-weite Bestandsaufnahme der Lärmbelastung durch verschiedene Lärmquellen. Dazu sind von allen Kommunen Lärmkarten für die Hauptlärmquellen (Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken, Großflughäfen) auszuarbeiten. Für die Stadt Wedel liegt eine **Strategische Lärmkartierung 2017** (Stand 22.09.2017) vor (vgl. www.umweltdaten.landsh.de).

Die Ermittlung der Lärmpegel in den der Lärmaktionsplanung zugrunde liegenden Lärmkarten basiert auf neuen EU-harmonisierten Berechnungsverfahren. Ein direkter Vergleich mit in Deutschland vorhandenen Grenz- und Richtwerten ist daher nur eingeschränkt möglich, da hier abweichende Berechnungsverfahren maßgeblich sind.

Für eine Bewertung der Lärmsituation können die Werte zur Orientierung herangezogen werden, ein gesetzlicher Anspruch auf Lärminderung entsteht dadurch jedoch nicht (vgl. MLUR, Leitfaden für die Aufstellung von Aktionsplänen zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie).



(Quelle: www.umweltdaten.landsh.de / LLUR)

Abbildung 11 Lärmkartierung 2017 (Ausschnitte Lärmbelastung auf der Fassade L_{DEN} und L_{NIGHT} , ohne Maßstab)

In den Lärmkarten sind für die Fassaden des Bestandsgebäudes im Plangebiet Werte im Bereich von 56 bis 69 dB(A) L_{DEN} (= Lärmbelastung, gemittelt über Tag, Abend und Nacht) und im Bereich von 52 bis 61 dB(A) L_{night} (= Lärmbelastung, gemittelt über Nacht) dargestellt.

2009 wurde als flächendeckendes Maßnahmenprogramm aus technischen, baulichen, gestalterischen und verkehrsrechtlichen Maßnahmen zur Lärminderung der erste Lärmaktionsplan der Stadt Wedel beschlossen. Das Planwerk setzt bei der Hauptlärmquelle Straßenverkehr an. Der Lärmaktionsplan erstreckt sich nicht nur auf belastete Gebiete, sondern schließt auch den Schutz von ruhigen Gebieten ein. Nach fünf Jahren ist der Lärmaktionsplan zu überprüfen und für die nächsten fünf Jahre fortzuschreiben. Zwischenzeitlich liegt er in der 3. Stufe vor und wurde am 23.05.2019 durch den Rat der Stadt Wedel beschlossen.

Die Rolandstraße / B431 gehört zu den darin kartierten Straßen und wird für den Abschnitt Pinneberger Straße bis Ansgariusweg als Lärmbrennpunkt mit der Prioritätsstufe 2 bewertet. Daher wurde am 02.11.2016 Tempo 30 ganztags zwischen ZOB und Lüländen eingeführt.

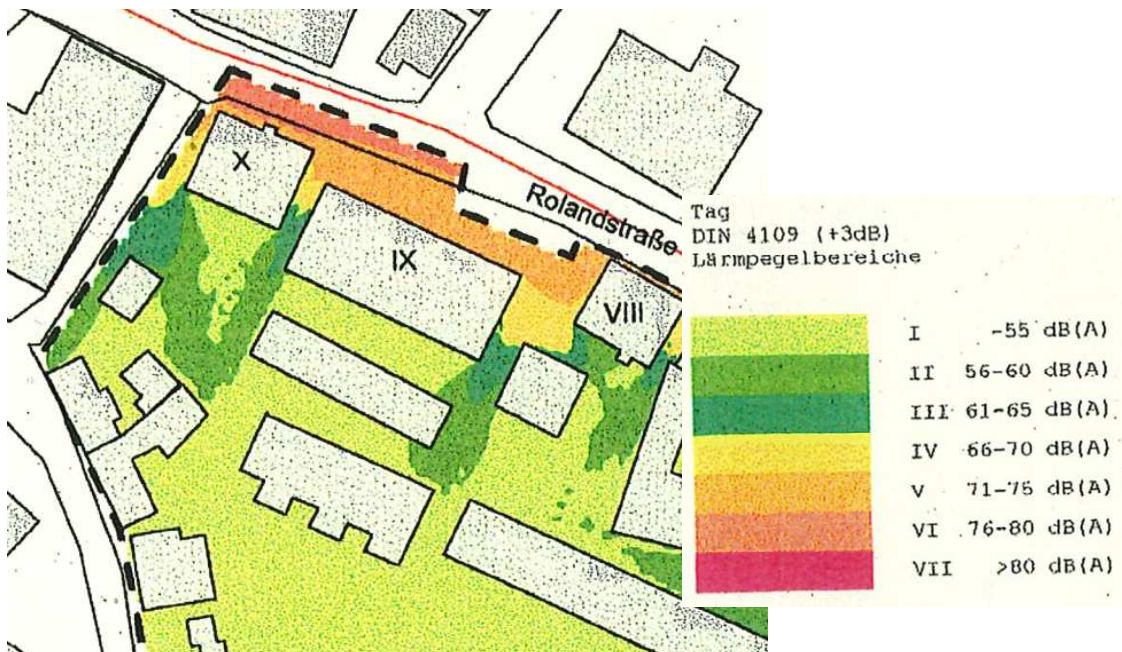
Für den B-Plan 105a wurde seinerzeit eine **Schalltechnische Untersuchung** erstellt (Lärmkontor GmbH, 01.12.1999). Darin wurden u.a. für das im Änderungsbereich vorhandene Bestandsgebäude festgestellt, dass die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte an der Nord- und Westfassade tags und nachts um bis zu 9 dB(A) und an der Ostfassade nachts geringfügig überschritten werden. Nur an der Südfassade werden sie im gesamten Beurteilungszeitraum unterschritten. Für den Tag- bzw. Nachtzeitraum werden dabei jeweils im Erdgeschoss auf der Südseite (von der Rolandstraße abgewandt) die niedrigsten und auf der Nordseite (der Rolandstraße zugewandt) die höchsten Immissionspegel ermittelt.



(Quelle: Lärmkontor GmbH)

Abbildung 12 Tagpegel – Dez. 1999 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

Daher wurden im B-Plan Nr. 105a für die bestehende Bebauung direkt an der Rolandstraße passive Lärmschutzmaßnahmen wie Schallschutzfenster und schallgedämmte Lüftungseinrichtungen für schutzbedürftige Nutzungen an den lärmbeeinträchtigten Fassaden entsprechend den ermittelten Lärmpegelbereichen festgesetzt.



(Quelle: LLUR Itzehoe / Lärmkontor GmbH)

Abbildung 13 Lärmpegelbereiche DIN 4109 – Dez. 1999 (Ausschnitt, ohne Maßstab)

6 Landschaftsplanerische Leistungen

6.1 Rechtlicher Hintergrund

Der Bebauungsplan Nr. 105a, 1. Änderung, 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 Biotope 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.

6.2 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

6.2.1 Schutzgebiete und –objekte

Das Plangebiet befindet sich nicht im Bereich von Schutzgebieten (Naturschutz- oder Landschaftsschutzgebiete, Natura 2000-Gebiete) nach BNatSchG/ LNatSchG. Besonders geschützte Biotope (§21 LNatSchG) sind innerhalb des Plangebiets nicht vorhanden. Das Plangebiet befindet sich nicht in einem Wasserschutzgebiet.

Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessensgebiet. Bei diesen ausgewiesenen Bereichen handelt es sich um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden.

6.2.2 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 Juli 2020 eine Begehung. Die nachfolgende Abbildung und die Tabelle geben einen Überblick über die innerhalb des Plangebietes und z.T. in angrenzenden Flächen vorkommenden Biotoptypen.



(Quelle: Google Maps © 2020 Google, © 2020 GeoBasis DE/BKG)

Abbildung 14 Biotoptypen im Änderungsbereich

Tabelle 2 Biotoptypen im Plangebiet und in angrenzenden Flächen

Biototyp / Lage	Beschreibung
Kleinflächige (Haus-) Gärten mit einfacher Struktur (SGo)	
Hausgarten hinter dem Wohngebäude Rolandstraße 11	Ehemalige Scherrasenfläche mit randlichen Staudenbeeten. Jetzt hochgewachsener Grasbestand, überwiegend Rotes Straußgras (<i>Agrostis capillaris</i>)
Urbanes Ziergehölz und -staudenbeet (SGz)	
Im Südosten, entlang der Grundstücksgrenze	Sträucher: Lorbeerkirsche (<i>Prunus laurocerasus</i>), Rote Johannisbeere (<i>Ribes rubrum</i>), Hortensie (<i>Hydrangea spec.</i>), Brombeere (<i>Rubus fruticosus agg.</i>) Stauden: Gewöhnliche Stockrose (<i>Alcea rosea.</i>)
Obstbaum (HEo) (Ø = Stammdurchmesser)	
Im Südosten des Grundstückes	Pflaume (<i>Prunus domestica</i>) (Ø rd. 30 cm)
Gartenhecke	
Im Nordwesten des Grundstückes, mit Jägerzaun entlang der Hörnstraße	Hainbuche (<i>Carpinus betulus</i>)

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

Tabelle 3 Bestand und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum

Biotoptyp	Gesetzlicher Schutz	Ökologische Bedeutung/ Empfindlichkeit*
Kleinflächige (Haus-) Gärten mit einfacher Struktur (SGo)	/	allgemein bis gering
Urbanes Ziergehölz und -staudenbeet (SGs)	/	allgemein bis gering
Obstbaum (HEo)	/	allgemein
Gartenhecke	/	allgemein

* 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

Für das Plangebiet ist unter dem Aspekt des Artenschutzes gem. § 44 BNatSchG eine Potenzialabschätzung für die Tierwelt durchzuführen. Dabei ist zu klären, ob gem. § 7 BNatSchG streng geschützte oder besonders geschützte Arten von der Umsetzung der Planung betroffen sein können. Unter einen solchen Schutz fallen u.a. alle einheimischen Vogelarten und alle europäischen Fledermausarten.

Allgemein ist festzustellen, dass der Änderungsbereich kleinflächig, z.T. bebaut und eingebunden in einen dicht bebauten Siedlungsbereich ist. Die im Änderungsbereich vorkommenden Biotoptypen können aufgrund ihrer Art, der isolierten Lage und geringen Flächengröße eine nur sehr eingeschränkte Lebensraum- und Habitatfunktion für Tiere haben.

Es dürften in der Gartenfläche lediglich verbreitet vorkommende **Vogelarten** der städtischen Siedlungsgebiete anzutreffen sein. Es ist nicht auszuschließen, dass in der Hainbuchen-Hecke an der Hörnstraße Vogelarten wie Buchfink (*Fringilla coelebs*), Grünfink (*Carduelis chloris*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*) oder Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*) brüten können.

Das Vorkommen von **Fledermausarten** im Bestandsgebäude (Tagesversteck, evtl. Wochenstube) ist nicht völlig auszuschließen (Stellungnahme NABU Schleswig-Holstein, 11.09.2020). Dieses Gebäude bleibt jedoch erhalten.

Fazit: Dem **Schutzgut Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt** insgesamt ist im Änderungsbereich eine allgemeine bis geringe Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Planung zuzuordnen. Die **Fauna** als Teil dieses Schutzgutes besitzt eine allgemeine Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen im betrachteten Bereich.

6.2.3 Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild

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

Tabelle 4 Schutzgut Boden	
Bestand	Durch die bisherige Nutzung und Bebauung ist der Boden im Plangebiet stark anthropogen überprägt. Der natürlich anstehende Boden ist laut Bodenkarte von S.-H. (1:25.000, Blatt 2424, Landesamt für Geologie S.-H.) ein Pseudogley, der sich auf sandig-lehmigen Ablagerungen (Grundmoräne) der vorletzten Eiszeit (Saale-Eiszeit) gebildet hat.
Vorbelastung	Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altstand-orte und/ o-der Altablagerungen im Plangeltungsbereich vor (Stellungnahme vom 03.09.2020). Das in der Rolandstraße 11 vorhandene Wohngebäude wurde vor 2001 errichtet.
Bewertung/ Empfindlichkeit	In Hinblick auf die anthropogene Überprägung und die Vorbelastung durch Vornutzungen: Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit

Tabelle 5 Schutzgut Wasser	
Bestand	Grundwasser: Stauwasser oberhalb bindiger Schichten (Geschiebelehm) Freies Grundwasser in der Regel in Tiefen > 2,0 m (Bodenkarte S.-H., 1:25.000) Oberflächengewässer Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden.
Vorbelastung	Rd. 30% des Änderungsbereiches sind versiegelt.
Bewertung/ Empfindlichkeit	In Hinblick auf die anthropogene Überprägung und die Vorbelastung durch Vornutzungen: Allgemeine bis besondere Bedeutung / Empfindlichkeit

Tabelle 6 Schutzgut Landschaftsbild/ Erholung	
Bestand	Von der Rolandstraße aus fällt der Blick auf die Fassade des Bestandsgebäudes. In der Hörnstraße wird das Bild geprägt von einer über 2,0m hohen Laubhecke, dem dahinter sichtbaren Seitengiebel des Bestandsgebäudes sowie im Südosten des Plangebietes ein Garagengebäude. Ein Einblick in die hinter den Gebäuden liegende Gartenfläche ist nicht möglich.
Vorbelastung	Es gibt keine visuellen Störungen

Bewertung/ Empfindlichkeit	Allgemeine Bedeutung Allgemeine Empfindlichkeit gegenüber der Planung
---------------------------------------	--

6.3 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 105a werden im Geltungsbereich folgende Veränderungen vorbereitet:

- überbaubare Grundstücksfläche (rückwärtiger Neubau, zweigeschossig, 11 WE)
- Stellplätze
- Zuwegung

Bei der Durchführung des geplanten Vorhabens werden folgende Veränderungen vorgenommen:

- Abriss eines Nebengebäudes
- Entfernung von Gehölzen
- Bodenabtrag und Versiegelung
- Anlage einer unterirdischen Rigole für die Rückhaltung von Regenwasser (gedrosselte Einleitung in die Sammelleitung in der Rolandstraße)

Im Änderungsbereich wird der Versiegelungsgrad erhöht, als Beitrag zur Innenentwicklung handelt es sich jedoch auch um einen Beitrag zur Schonung der Ressourcen Boden und Fläche. Die Verdichtung und die Gebäudekompaktheit, sowie die Rückhaltung von Regenwasser sind städtebauliche Beiträge zum Klimaschutz.

Die bei der Umsetzung des Vorhabens zu entfernenden Gartengehölze werden bei der Neugestaltung der Garten- und Freianlagen ersetzt.

Die Verbotstatbestände 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 oder der Abriss von Gebäuden 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. Das Vorkommen von Fledermäusen im Dach des Bestandsgebäudes kann zwar nicht ausgeschlossen werden, potenzielle Quartierverluste sind jedoch nicht zu erwarten, da dieses Gebäude erhalten bleibt.

Das Archäologische Landesamt äußert in seiner Stellungnahme vom 02.09.2020, dass es zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der Planung feststellen könne. Aufgrund der Lage in einem archäologischen Interessengebiet sei hier jedoch mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Landesamt 14 Tage zuvor mitzuteilen.

6.4 Eingriffsregelung

Für diesen Bebauungsplan gilt die Regelung des § 13a Absatz 2 Nummer 4 BauGB. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes 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.

6.5 Pflanzhinweise

Lebende Hecken zur Einfriedung als Abgrenzung zum öffentlichen Raum

Carpinus betulus	Hainbuche
Fagus sylvatica	Rotbuche
Liguster	Ligustrum vulgare
Acer campestre	Feld-Ahorn

7 Festsetzungen

Die Planinhalte der 1. Änderung des B-Plans Nr. 105a sind weitestgehend aus dem Bebauungsplan Nr. 105a übernommen, soweit sie dort für das MI-Gebiet getroffen wurden.

Die **Art der Nutzung** als Mischgebiet (MI) wird beibehalten. Gem. § 12 Abs. 3a BauGB wird sie innerhalb des Plangebietes dahingehend eingeschränkt, dass nur solche Wohnbauvorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (vgl. Kap. 1). Außerdem sind im Bestandsgebäude an der Rolandstraße auch Praxen (z.B. Arzt, Physiotherapie) und Büronutzungen zulässig. Dieses entspricht der in der Umgebung vorhandenen gemischten Nutzung. Aufgrund der Nutzungseinschränkungen ist der explizite Ausschluss von Vergnügungsstätten aus dem Ursprungsplan entbehrlich.

Das Vorhaben dient zur Deckung des Wohnbedarfs in Wedel, eine Nutzung durch Feriengäste und Monteure würden die entsprechenden Flächen diesem Zweck entziehen. Daher werden außerdem **Ferienwohnungen und Monteurunterkünfte** ausgeschlossen. Sie sind nach ständiger Rechtsprechung nicht der im MI-Gebiet allgemein zulässigen Wohnnutzung zuzurechnen, die gem. Durchführungsvertrag im Plangebiet realisiert werden soll. Zum Begriff des Wohnens gehört eine auf Dauer angelegte Häuslichkeit u.a. mit eigener Haushaltsführung. Eine Ferienwohnnutzung ist ebenso wenig auf Dauer angelegt wie das Unterkommen in Monteurwohnungen oder sonstigen Herbergen jeder Art. Vom Nutzungskonzept her bieten diese den vorübergehenden Aufenthalt für ständig wechselnde Personen, während reine Wohnungen von einem über einen längeren Zeitraum gleichbleibenden Bewohnerkreis genutzt werden.

Das **Maß der Nutzung** wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl, die Geschossflächenzahl und die Zahl der Vollgeschosse geregelt.

Entsprechend dem zugrunde liegenden und im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Vorhaben wird die **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,4 auf 0,55 erhöht. Die **Geschossflächenzahl** (GFZ) wird von 0,6 auf 0,95 angepasst. Diese festgesetzten Obergrenzen liegen unterhalb dem maximal möglichen Ausnutzungsgrad gem. § 17 BauNVO für Mischgebiete (GRZ 0,6 und GFZ 1,2). Sie fügen sich in den vorgegebenen Rahmen entlang der Rolandstraße ein, der im B 105a mit Werten von bis zu GRZ 0,7 und GFZ 1,4 festgesetzt ist.

Eine Überschreitung der zulässigen Grundflächen um 50 % durch versiegelte Nebenanlagen (z.B. Gartenhäuser, Garagen, Stellplätze, Zuwegungen und Müllstandorte) ist dabei grundsätzlich zulässig, höchstens jedoch bis zu einer GRZ 0,8 (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO).

Die zulässige Zahl der **Vollgeschosse** wird auch für das rückwärtige Plangebiet mit max. zwei festgesetzt. Unter Berücksichtigung der Vorgaben der Landesbauordnung ist zusätzlich ein sogenanntes Staffelgeschoss zulässig (nicht als Vollgeschoss zu definierendes Geschoss gem. § 2 Abs. 8 LBO mit einer Höhe von min. 2,30 m auf weniger als $\frac{3}{4}$ der Grundfläche des darunter liegenden Geschosses).

Die **überbaubaren Grundstücksflächen** werden überwiegend durch die Festsetzung von Baugrenzen definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Für die an die Rolandstraße grenzende Fassade des Bestandsgebäudes wird die **Baulinie** aus dem wirksamen B-Plan 105a beibehalten, um zu gewährleisten, dass bei einem ggf. erforderlichen Ersatzbau diese Straßenflucht beibehalten wird.

Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, befestigte Wege, Stellplätze und Garagen sind nach § 23 Abs. 5 BauNVO grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Diese Regelung wird dahingehend geändert, dass im Plangebiet Nebenanlagen nach Art und Umfang nur zulässig sind, sofern und so weit sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind. Außerdem sind private **Stellplätze** nur in den festgesetzten Flächen für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zulässig.

Die **Baugrenzen** dürfen grundsätzlich nicht durch die Hauptgebäude überschritten werden, allerdings ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß möglich. Der in der Landesbauordnung definierte Mindestabstand baulicher Anlagen von 3,00 m zu den Grundstücksgrenzen wird überwiegend mit den Baugrenzen eingehalten. Die bis dato festgesetzte **besondere Bauweise** wird jedoch beibehalten, so dass auch weiterhin im Plangebiet die Abstandsflächen gem. § 6 Abs. 5 Nr. 1 bis 3 Landesbauordnung (LBO) unterschritten werden dürfen. Die Planzeichnung wird auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes allerdings dahingehend angepasst, dass die Baugrenze nicht mehr unmittelbar an der südwestlichen Grundstücksgrenze, sondern an der engsten Stelle in 2,00 m Abstand verläuft.

Das Bestandsgebäude Rolandstraße 11 wird entsprechend der Satzung über die Erhaltung baulicher Anlagen in einem Teil des Sanierungsgebiets „Altstadtrandzone“ als **Erhaltungsreich** (E) festgesetzt.

Die Festsetzungen zum **Immissionsschutz** werden im Wesentlichen aus dem B-Plan Nr. 105a übernommen. Dazu hatte das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Itzehoe (LLUR), Abt. Technischer Umweltschutz in seiner Stellungnahme vom 07.09.2020 ausgeführt, dass die Beurteilungspegel im Vergleich der aktuellen Lärmkartierung 2017 mit der zur Aufstellung des Ursprungsplans erstellten Schallprognose abgenommen haben. Dieses ist voraussichtlich mit der zwischenzeitlich erfolgten Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf der B 431 zu erklären.

Nach Einschätzung des LLUR ist die damalige Einteilung der maßgeblichen Außenlärmpegel in Lärmpegelbereiche auch heute noch zutreffend und es wäre im Sinne eines konservativen Ansatzes möglich, die damaligen Festsetzungen zum Immissionsschutz auch für diesen Änderungsbereich zu übernehmen. Dem entsprechend werden für das Bestandsgebäude die Auflagen für die **Luftschalldämmung der Außenbauteile** nach DIN 4109 übernommen. Der rückwärtige Bereich, in dem der Neubau realisiert werden soll, ist gem. Lärmkarten durch die straßenbegleitende Bebauung ausreichend abgeschirmt. Die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen liegen im seinerzeit ermittelten Lärmpegelbereich I und II.

Im Hochbau wird die mit dem Lärmpegelbereich II und heutzutage sogar III verknüpfte Schalldämmung bereits standardmäßig aus Wärmeschutzgründen eingehalten, so dass hier keine Festsetzung entsprechender Maßnahmen erforderlich ist. Zu berücksichtigen ist dabei außerdem die o.g. Verbesserung der Immissionssituation.

Bei Nachtpegeln $> 45 \text{ dB(A)}$ sind bei Schlaf- und Kinderzimmern zum Schutz der Nachtruhe Grundrissgestaltungen (zur lärmabgewandten Seite) zu beachten bzw. sie sind durch fensterunabhängige **schallgedämmte Be- und Entlüftungen** entsprechend zu schützen. Aus hygienischen Gründen ist dabei ein Luftaustausch von 20 bis 30 cbm je Person und Stunde zu gewährleisten. Für das Plangebiet wird deshalb zusätzlich eine entsprechende Festsetzung für Schlafräume und Kinderzimmer getroffen, zu Schlafräumen gehören auch Gästezimmer.

Zu den **Außenwohnbereichen** zählen die außerhalb von Wohngebäuden vorhandenen Flächen, die in Ergänzung der Gebäudenutzung für ein Wohnen im Freien geeignet und bestimmt sind. Sie dienen den Bewohnern zur Freizeitgestaltung und Entspannung und sind deshalb vor Lärm zu schützen. Dazu gehören Terrassen, Freisitze, Balkone, Loggien und in ähnlicher Weise nutzbare sonstige Anlagen. Bei Tagpegeln $> 60 \text{ dB(A)}$ sind bei Außenwohnbereichen Grundrissgestaltungen (zur lärmabgewandten Seite) zu beachten bzw. sie sind durch Vorbauten entsprechend zu schützen. Dieser Pegel wird gem. dem Schallgutachten von 1999 innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen im Schallschatten des Bestandsgebäudes eingehalten. Daher wird die Zulässigkeit von Außenwohnbereichen auf diesen Bereich beschränkt. Das bedeutet, dass bei Umbauten des Bestandsgebäudes Rolandstraße 11 z.B. Terrassen und Balkone nur auf der rückwärtigen Seite zulässig sind.

Die Lärmschutzfestsetzungen werden gegenüber dem Ursprungsplan um die Öffnungsklausel ergänzt, dass **Ausnahmen** möglich sind, wenn im Rahmen des jeweiligen Bauantragsverfahrens nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastigung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren.

Der ursprünglich im B-Plan Nr. 105a zum Erhalt festgesetzte **Baum** im östlichen Plangebiet ist nicht vorhanden. Als Ersatz ist auf dem Grundstück ein Baum anzupflanzen, Art, Umfang und Standort sind im Rahmen der konkretisierten Ausführungsplanung detailliert mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

Aufgrund des gewählten Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan und der städtebaulichen Bedeutung des Plangebietes werden die **örtlichen Bauvorschriften über Gestaltung** in der Festsetzung gebündelt, dass die Gestaltung der Garten- und Freianlagen ebenfalls im Rahmen der konkretisierten Ausführungsplanung detailliert mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen ist. Dieses betrifft beispielsweise die Bepflanzungen, die Müllstandorte, die Zuwegungen sowie die Stellplatzanlagen und Fahrradstellplätze.

8 Ver- und Entsorgung / Verkehrliche Erschließung

Die **Versorgung** mit Trinkwasser, Gas und Strom erfolgt durch die Stadtwerke Wedel GmbH. Zur Löschwasserversorgung wird, bei Nutzung der Hydranten im Versorgungsnetz, eine Löschwassermenge von 48m³/h gewährleistet.

Für die örtliche **Entsorgung** wird Schmutz- und Regenwasser durch getrennte Sammelkanäle in der Rolandstraße abgeleitet. Seitens der Stadtentwässerung Wedel (SEW) besteht die Forderung nach einer Begrenzung der Einleitmenge des Regenwassers auf 6 l/s. Das erforderliche Rückhaltevolumen von 5,8 m³ wird durch einen unterirdischen Stauraum (Rigole) auf dem Grundstück bereitgestellt. Eine entsprechende Berechnung wurde der SEW durch den Vorhabenträger vorgelegt.

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

Die **verkehrliche Erschließung** des Grundstücks erfolgt von der westlich gelegenen Hörnstraße. Dort sind zwei Pkw-Stellplätze für die Wohnungen im Bestandsgebäude vorgesehen, ein weiterer, barrierefreier Stellplatz steht zur allgemeinen Verfügung. Für die Wohnungen im Neubau sind keine Pkw-Stellplätze vorgesehen, stattdessen werden 26 Fahrradstellplätze für die 13 WE vorgesehen. Aufgrund der zentralen Innenstadtlage mit begrenzter Flächenverfügbarkeit ist dieses reduzierte Angebot für den motorisierten Individualverkehr angemessen. Die zahlreichen Einzelhandels- und Versorgungsangebote im Stadtzentrum sind fußläufig bzw. mit dem Fahrrad gut zu erreichen. Die Bushaltestelle Wedel Roland mit den Buslinien 489, 589 und 594 befindet sich in rd. 100 m und der S-Bahnhof in rd. 700 m Entfernung zum Plangebiet.

9 Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben

Gem. § 39 (5) 2 BNatSchG (**Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen**) ist es u.a. verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschritte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen. Zur Vermeidung des Tötungsverbotes für Brutvögel und Fledermäuse sind **Baufeldräumungen und Gehölzrodungen** zwischen dem 1. Oktober und dem 28./29. Februar durchzuführen.

Der überplante Bereich befindet sich in einem **archäologischen Interessengebiet**, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Landesamt 14 Tage zuvor mitzuteilen.

Wenn während der Erdarbeiten **Funde oder auffällige Bodenverfärbungen** entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Im Plangebiet sind bislang keine Altablagerungen bekannt. Auffälligkeiten im Boden hinsichtlich **schädlicher Bodenveränderungen, Altablagerungen und / oder Altstandorte** während der Bauausführung sind dem Fachdienst Umwelt – Bodenschutz zu melden und Maßnahmen abzustimmen. Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Der Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund z. B. durch Folien oder Container zu schützen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Als Beitrag zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen, sowie zum **Klimaschutz** sollten bei einer Bebauung grundsätzlich folgende klimarelevanten Faktoren beachtet werden:

- Eine kompakte Bauform mit einem niedrigen A/V Verhältnisses (Oberfläche-zu-Volumen-Verhältnis) ist anzustreben. Je kleiner das A/V-Verhältnis ist, umso geringer ist der Energiebedarf. Eine verdichtete Bauform mit Flach-, Pult- oder Satteldach und geringen Vor- und Rücksprüngen der Außenfläche ermöglichen einen geringen Energiebedarf.
- Die gesetzlichen Standards zur Energieeinsparung und die entsprechenden Maßnahmen sind einzuhalten. Es wird empfohlen, darüber hinausgehend weitergehende Maßnahmen, die einen Primärenergiebedarf gegenüber EnEV-Standard um 30 Prozent unterschreiten, anzustreben. Die Mehrkosten eines energetisch höherwertigen Neubaus lohnen sich, insbesondere bei steigenden Energiepreisen. Außerdem stehen Fördermittel zur Verfügung, wenn die EnEV-Anforderungen übertroffen werden.
- Aus Gründen der Umweltvorsorge werden bei der Errichtung von Gebäuden bauliche Maßnahmen für den Einsatz erneuerbarer Energien (regenerative Energiesysteme) wie insbesondere Solarenergie/Solarthermie empfohlen. Entsprechende Maßnahmen sollten bei der Stellung der Baukörper, der Orientierung von Fassaden- und Fensterflächen zur Sonne und hinsichtlich einer möglichen gegenseitigen Verschattung der Gebäude beachtet werden.

10 Durchführungsvertrag

Die Stadt Wedel schließt gem. § 12 BauGB mit dem Vorhabenträger einen Durchführungsvertrag, in dem im Wesentlichen folgende Vereinbarungen getroffen werden:

- Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes:
 - Erhalt und Sanierung des Bestandsgebäudes,
 - Neubau eines zweigeschossigen Wohnhauses auf dem hinteren Grundstücksteil,
- Abstimmung der Freiraumplanung mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung,
- Regelungen zur Grundstücksentwässerung,
- Durchführungsverpflichtung zu verbindlichen Fristen,
- Regelungen zur Kostenübernahme.

11 Kosten

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen. Er schließt zusätzlich mit der Stadt Wedel einen Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan ab, in dem alle mit der Planung zusammenhängenden Kosten geregelt werden.

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

Wedel, den

.....
(Bürgermeister)

Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungs- planes Nr. 105a, 1. Änderung in der Stadt Wedel, Kreis Pinneberg

**Beteiligung der Öffentlichkeit
gem. § 3 Abs. 2 BauGB
sowie
Beteiligung der Behörden
gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB**

Stellungnahmen und Vorschläge zur Abwägung

Auftraggeberin

Stadt Wedel
FB Bauen und Umwelt
Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

Bearbeiterin

Wiebke Becker, Stadtplanerin
Elmshorn, den 04.05.2021



**Ingenieurgemeinschaft
Reese + Wulff GmbH**

Kurt-Wagener-Str. 15
25537 Elmshorn
Tel. 04121 · 46915 - 0
www.ing-reese-wulff.de

Inhalt

O:\Daten\20038\Stadtplanung\5_Genehmigung\Verfahren\Abwaegung_gesamt_Wedel_B105a_210504.docx

1.	Beteiligung der Öffentlichkeit.....	3
2.	Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz	3
3.	Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	4
4.	Kreis Pinneberg, Der Landrat	5
5.	Stadtwerke Wedel	8
6.	Stadtentwässerung Wedel.....	9
7.	NABU Schleswig-Holstein	9
8.	BUND - Landesverband S.-H.	10

	Stellungnahme vom	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
1. Beteiligung der Öffentlichkeit	---	es wurden keine Stellungnahmen abgegeben	---
2. Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Technischer Umweltschutz	07.09.2020	Zu dem o.a. Vorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Stellungnahme in Bezug auf die weitere Planung vorgetragen: Die aktuelle Lärmkartierung 2017 (11.610 Fahrzeuge, 30 km/h) für die Rolandstraße zeigt die Fassadenpegel gemäß der Umgebungslärmrichtlinie für das Plangebiet für eine Beurteilungszeit 24 h bzw. zur Nacht (Anhang 1). Da der 24 h- und der Nachtpegel um 9 dB(A) differieren, entspricht der 24 h Pegel in etwa dem Tagbeurteilungspegel. Im Vergleich mit der zur Aufstellung des Ursprungsplans erstellten Schallprognose (Auszug im Anhang 2) zeigt sich, dass die Beurteilungspegel abgenommen haben, welches mit der Reduzierung der zulässigen Höchstgeschwindigkeit zu erklären ist. Legt man die damaligen Festsetzungen zugrunde, so zeigt sich, dass die damalige Einteilung der maßgeblichen Außenlärmpegel in Lärmpegelbereiche auch heute noch zutreffend wäre. Insofern wäre es im Sinne eines konservativen Ansatzes nach Auffassung des LLUR möglich, die damaligen Festsetzungen zum Immissionsschutz auch für den heutigen Änderungsbereich aufzunehmen. Eine geringfügige Minderung des passiven Schallschutzes ließe sich mit einer Neuberechnung nach der neu gefassten DIN 4109 (2018) für das Vorhaben erreichen, da diese keine Lärmpegelbereiche mehr versieht, sondern nur auf den maßgeblichen Außenlärmpegel abstellt. Unabhängig davon bliebe es aber bei der Forderung im gesamten Plangebiet fensterunabhängige schallgedämmte Be- und Entlüftungen vorzusehen. Bei Nachtpegeln > 45 dB(A) sind bei Schlaf- und Kinderzimmern Grundrissgestaltungen (zur lärmabgewandten Seite) zu beachten bzw. durch Schallgedämmte Be- und Entlüftungen entsprechend zu schützen. Bei Tagpegeln > 60 dB(A) sind bei Außenwohnbereichen Grundrissgestaltungen (zur lärmabgewandten Seite) zu beachten bzw. durch Vorbauten entsprechend zu schützen. Eine entsprechende Isophone wäre in dem B-Plan aufzunehmen. Für das Bestandsgebäude Rolandstraße 11 wären diese bei Umbauten somit nur auf der rückwärtigen Seite zulässig.	Die Hinweise werden berücksichtigt, entsprechende Festsetzungen zum Lärmschutz für Schlaf- und Kinderzimmer, sowie für Außenwohnbereiche werden in den B-Plan übernommen.

	Stellungnahme vom	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	04.03.2021	Die Anregungen aus der LLUR-Stellungnahme vom 07.09.2020 sind größtenteils in die Planunterlagen aufgenommen worden. Es wurde allerdings nur in Bezug auf das Bestandsgebäude für Umbauten zukünftig eine schallgedämmte Be- und Entlüftung der schutzbedürftigen Räume vorgesehen. Anhand der vom LLUR vorgelegten Fassadenpegelberechnung (mit Verweis auf das westlich angrenzende Gebäude Nr.13) kann nicht nachgewiesen werden, dass die in der DIN 18005 geforderten 45 dB(A) auch im rückwärtigen neu zu bebauenden Bereich (und hier insbesondere die westliche und östliche Fassade) nicht überschritten werden. Es sind hier Pegel um die 50 dB(A) zu erwarten. Insofern müsste sich die Festsetzung auf das gesamte Plangebiet beziehen. Die Festsetzung 5.2 müsste daher lauten: „Im Bestandsgebäude Plangebiet sind zur Sicherstellung der Nachtruhe...“	Die Anregung wird berücksichtigt, die Festsetzung Nr. 5.2 wird entsprechend korrigiert.
3. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein	02.09.2020	Wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Der überplante Bereich befindet sich jedoch in einem archäologischen Interessengebiet, daher ist hier mit archäologischer Substanz d.h. mit archäologischen Denkmälern zu rechnen. Der Beginn der Erdarbeiten ist dem Archäologischen Landesamt 14 Tage zuvor mitzuteilen. Wir verweisen darüber hinaus ausdrücklich 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.	Kenntnisnahme. Die Hinweise werden in die Begründung aufgenommen (Kap. 9 Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben).

	Stellungnahme vom	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.	
4. Kreis Pinneberg, Der Landrat	---	---	---
Untere Bodenschutzbehörde	03.09.2020	Die Stadt Wedel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105a „Hörnstraße, Teilbereich Nord“ 1.Änderung „Alte Post“ im Verfahren der TöB 4-1. Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altstand-orte und/ oder Altablagerungen im Plangeltungsbereich vor. Das in der Rolandstraße 11 vorhandene Wohngebäude wurde vor 2001 errichtet. Aufgrund der dargestellten Bebauung, werden die natürlichen Bodenfunktionen weitestgehend zerstört. Maßnahmen zum vorsorgenden Bodenschutz in Hinblick auf einen Erhalt der natürlichen Bodenfunktionen sind nur bedingt möglich.	Kenntnisnahme
	01.03.2021	Die Stadt Wedel hat den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 105a „Hörnstraße, Teilbereich Nord“ 1.Änderung „Alte Post“ im Verfahren der TöB 4-2. Seit der letzten Stellungnahme sind der unteren Bodenschutzbehörde keine Informationen bekannt geworden, die eine bodenschutzrechtlich begründete Nachforschungspflicht an die Stadt Wedel auslösen. Daher stimmt die untere Bodenschutzbehörde dem vorliegenden Planungsentwurf zu.	Kenntnisnahme
Untere Wasserbehörde	03.09.2020	Es fehlen Aussagen zur Beseitigung des Niederschlagswassers. Für die Einleitung in den Regenwasserkanal ist die Stadt Wedel zuständig. Falls die Einleitmenge in die Vorflut nicht erhöht wird, bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme Die Begründung und die Textlichen Festsetzungen werden zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt. Vorgesehen ist eine gedrosselte Einleitung mit Rigole auf dem Grundstück.
	01.03.2021	Für die Einleitung des Regenwassers in den Niederschlagswasserkanal ist die SEW Wedel zuständig.	Kenntnisnahme. Die SEW Wedel wurde entsprechend beteiligt. Eine Abstimmung zwischen SEW und Vorhabenträger ist erfolgt.

	Stellungnahme vom	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
Untere Wasserbehörde Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser	03.09.2020	Grundsätzlich bestehen seitens der unteren Wasserbehörde/Grundwasser keine Bedenken gegen das Vorhaben. Der Plan enthält noch keine Aussagen zur Oberflächenentwässerung. Sollte Versickerung in Betracht gezogen werden, muss die Realisierbarkeit im Vorwege nachgewiesen werden.	Kenntnisnahme Die Begründung und die Textlichen Festsetzungen werden zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt. Vorgesehen ist eine gedrosselte Einleitung mit Rigole auf dem Grundstück. Der Vorhabenträger wurde zur Nachweispflicht informiert.
	01.03.2021	Grundwasser: Der Bebauungsplan kann aus Sicht der unteren Wasserbehörde/Grundwasser plangemäß durchgeführt werden. Sollte für den Bau der unterirdischen Rigole für die Rückhaltung des Regenwassers eine Grundwasserhaltung notwendig sein, ist der entsprechende Antrag rechtzeitig bei der unteren Wasserbehörde zu stellen.	Kenntnisnahme Entsprechende Anträge sind nicht Gegenstand dieses B-Plans, sondern des Bauantragsverfahrens. Der Vorhabenträger wurde entsprechend informiert.
Untere Naturschutzbehörde	03.09.2020	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 Planungen bestehen keine grundsätzlichen Bedenken. Ich weise jedoch auf folgendes hin: Durch die geplante Bebauung kommt es zu einem deutlich höheren Versiegelungsgrad der Flächen im Geltungsbereich. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen sollten Festsetzungen zur Dachbegrünung des Neubaus erfolgen. Um die Wirksamkeit der Dachbegrünung optimal zu gestalten, sollten mindestens 70 % der Dachflächen begrünt werden. Die Dachbegrünung sollte mindestens 8 cm durchwurzelbares Substrat erhalten.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die GRZ wird gegenüber dem Ursprungsplan von 0,4 auf 0,55 erhöht, damit wird die Obergrenze der BauNVO für Mischgebiete weiterhin nicht ausgeschöpft. Gegenüber dem bisherigen Baurecht wird eine potenziell zusätzlich versiegelte Grundstücksfläche von nur rd.128 m ² ermöglicht. Aufgrund dieses vergleichsweise geringen Umfangs ist die verbindliche Festsetzung einer Dachbegrünung für das Neubauvorhaben nicht angemessen, zumal kein Grundstück in der Umgebung mit einer entsprechenden Verpflichtung belegt ist. Diese Nachverdichtung in zentraler Lage dient der Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum, im betreffenden Neubau sind dabei kleinere und damit günstigere Wohneinheiten vorgesehen. Eine Dachbegrünung würde für die geplante Holz-Modul-Systembauweise aufgrund der damit verbundenen statischen Anforderungen und des fortlaufenden Kontrollaufwands zur Vermeidung potenzieller Feuchtigkeitsschäden zu erhöhten Bau- und Betriebskosten führen, die sich auf die Mieten niederschlagen.
	01.03.2021	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 Planungen bestehen grundsätzliche Bedenken.	Der Anregung wird gefolgt.

	Stellungnahme vom	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Die artenschutzrechtliche Betrachtung ist unzureichend, da sie hinsichtlich möglicher Fledermausquartiere keine abschließenden Aussagen trifft. Es muss bereits im B-Plan Verfahren geklärt werden, ob es zum Eintreten der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kommt. Hierzu sind dann konkrete Aussagen zu treffen. Die durch eventuellen Quartierverlust erforderlichen CEF-Maßnahmen müssen im B-Plan verbindlich festgesetzt werden.	Die artenschutzrechtliche Betrachtung wird hinsichtlich der möglichen Auswirkungen auf potenzielle Fledermausquartiere ergänzt: Das Vorkommen von Fledermäusen im Dach des Bestandsgebäudes kann zwar nicht ausgeschlossen werden, potenzielle Quartierverluste sind jedoch nicht zu erwarten, da dieses Gebäude erhalten bleibt.
		Ich weise außerdem erneut darauf hin, dass es durch die geplante Bebauung zu einem deutlich höheren Versiegelungsgrad der Flächen im Geltungsbereich kommt. Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades der Flächen sollten Festsetzungen zur Dachbegrünung des Neubaus erfolgen. Um die Wirksamkeit der Dachbegrünung optimal zu gestalten sollten mindestens 70% der Dachflächen begrünt werden. Die Dachbegrünung sollte mindestens 8 cm durchwurzelbares Substrat erhalten.	Kenntnisnahme Zu der entsprechenden Abwägung der Stellungnahme vom 03.09.2020 haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.
Gesundheitlicher Umweltschutz	03.09.2020	Im weiteren Verfahren ist ein Schallschutzgutachten zu beauftragen. Das zugrunde liegende Lärmgutachten stammt aus 1999 und ist daher veraltet. Es können sich im Bereich der Verkehrsführung Änderungen ergeben haben, die eine Auswirkung auf den Lärmschutz haben können.	Den Bedenken wird nicht gefolgt. Gemäß der Stellungnahme des LLUR, Abt. Technischer Umweltschutz vom 07.09.2020 ist auf Grundlage der aktuellen Lärmkartierung 2017 und der zwischenzeitlich eingeführten Geschwindigkeitsbeschränkung auf der Rolandstraße davon auszugehen, dass die Beurteilungspegel abgenommen haben. Nach dortiger Auffassung wäre es im Sinne eines konservativen Ansatzes möglich, die damaligen Festsetzungen zum Immissionsschutz auch für den heutigen Änderungsbereich aufzunehmen. Dem entsprechend werden Festsetzungen zum Lärmschutz auf Grundlage des ursprünglichen Gutachtens festgesetzt.
	01.03.2021	Lärmschutz Anregung zu den textlichen Festsetzungen. Diese sind um die neu zu errichtenden Gebäude zu erweitern. Es fehle Aussagen zum baulichen Schallschutz: An dem zu errichtenden Gebäude sind an der westlichen Gebäudeseite zur Sicherstellung der Nachtruhe Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Be- und Entlüftungen auszurüsten, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere geeignete, dem Stand der Technik entsprechende	Die Anregungen werden insoweit berücksichtigt, als die Festsetzung Nr. 5.2 angepasst wird, so dass Maßnahmen zur Sicherstellung der Nachtruhe nun im gesamten Plangebiet zu erbringen sind. Anforderungen an die Luftschalldämmung der Außenbauteile für Aufenthaltsräume sind jedoch nicht erforderlich. Die Schalltechnische Untersuchung von 1999 weist zwar für die Westfassade des geplanten Neubaus den Lärmpegelbereich III aus, auf der Rolandstraße / B431 wurde jedoch als Lärmschutzmaßnahme im Jahr 2016 Tempo 30 ganztags eingeführt, so dass

	Stellungnahme vom	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		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. Die Außenbauteile für Aufenthaltsräume an der westlichen Gebäudeseite des zu errichtenden Gebäudes müssen die in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Schalldämmmaße erreichen (Tabelle für Lärmpegelbereich III).	von deutlich niedrigeren Immissionen auszugehen ist. Eine entsprechende Festsetzung wird daher auch von Seiten des LLUR / Technischer Umweltschutz nicht gefordert.
		Kinderspielplatz: Es ist zu prüfen, ob ein Kinderspielplatz für noch nicht schulpflichtige Kinder zu errichten ist. Begründung: Bei der Errichtung von Gebäuden mit mehr als zehn Wohnungen ist gemäß LBO § 8 (Absatz 2) 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.	Kenntnisnahme Entsprechende private Kleinkinderspielplätze sind nicht Gegenstand des B-Plans, sondern auf Grundlage der Landesbauordnung durch den Vorhabenträger im Rahmen des Bauantragsverfahrens nachzuweisen. Der Vorhabenträger wurde entsprechend informiert.
Untere Denkmalschutzbehörde	04.02.2021	Das Plangebiet befindet sich in einem archäologischen Interessengebiet. Bei diesen Bereichen der überplanten Fläche handelt es sich daher gemäß § 12 (2) 6 DSchG um Stellen, von denen bekannt ist oder den Umständen nach zu vermuten ist, dass sich dort Kulturdenkmale befinden. Erdarbeiten in diesen Bereichen bedürfen demnach der Genehmigung des Archäologischen Landesamtes Schleswig-Holstein.	Kenntnisnahme Das Archäologische Landesamt wurde im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung beteiligt, es hatte keine Bedenken und stimmte den vorliegenden Planunterlagen zu. Die Begründung enthält bereits entsprechende Aussagen zum archäologischen Interessengebiet (Kap. 9 Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben).
5. Stadtwerke Wedel	01.09.2020	Die Stadtwerke Wedel sind von der Baumaßnahme betroffen. Bestehende Leitungen und Anlagen (teilweise getrennt von den Netzversorgungsleitungen) der Stadtwerke Wedel GmbH: • Hausanschlussleitungen zur Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung Wir melden aktuell keine Bedenken zurück, das Baugebiet mit elektrischer Energie zur Allgemeinversorgung, mit Trinkwasser und mit Gasniederdruck zu versorgen.	Kenntnisnahme

	Stellungnahme vom	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Zur Löschwasserversorgung wird, bei Nutzung der Hydranten im Versorgungsnetz, eine Löschwassermenge von 48m³/h gewährleistet. Zur Einplanung der nötigen Vorarbeiten wird um frühzeitige Einbindung in den weiteren Planungsprozess gebeten.	
	19.02.2021	mit Bezug auf Ihr Schreiben vom 02.02.2021 folgende Stellungnahme zur Begründung Kapitel 8 –Versorgung- der Stadtwerke Wedel GmbH. Die Stadtwerke Wedel sind von der Baumaßnahme betroffen. Bestehende Leitungen und Anlagen (teilweise getrennt von den Netzversorgungsleitungen) der Stadtwerke Wedel GmbH: • Hausanschlussleitungen zur Trinkwasser-, Gas- und Stromversorgung Wir melden aktuell keine Bedenken zurück, das Baugebiet mit elektrischer Energie zur Allgemeinversorgung, mit Trinkwasser und mit Gasniederdruck zu versorgen. Zur Einplanung der nötigen Vorarbeiten wird um frühzeitige Einbindung in den weiteren Planungsprozess gebeten.	Kenntnisnahme
6. Stadtentwässerung Wedel	25.08.2020	Die Stadtentwässerung Wedel (SEW) gibt folgende Stellungnahme zu o.g. B-Plan ab: Die Möglichkeiten der dezentralen Niederschlagswasserentsorgung sind vorrangig zu betrachten. Das anfallende Niederschlagswasser ist, soweit die Bodenverhältnisse es zulassen, zu versickern. Entsprechende Nachweise sind über ein Bodengutachten zu erbringen. Die derzeitige hydraulische Situation darf nicht verschlechtert werden. Es darf keine höhere Einleitung von Niederschlagswasser als bisher erfolgen. Die Einleitmenge wird auf 6 l/s begrenzt. Ggfs. ist eine siedlungswasserwirtschaftliche Studie für den Nachweis der geordneten Niederschlagswasserbewirtschaftung zu erbringen.	Die Begründung und die Textlichen Festsetzungen werden zur Niederschlagswasserbeseitigung ergänzt. Vorgesehen ist eine gedrosselte Einleitung mit Rigole auf dem Grundstück. Eine entsprechende Berechnung wurde der SEW durch den Vorhabenträger vorgelegt.
	01.03.2021	in der Anlage übersende ich Ihnen unsere Stellungnahme zum o.g. B-Plan. Inhaltlich haben sich keine Veränderungen zu der Stellungnahme vom 25.08.2020 ergeben.	Kenntnisnahme Zu der entsprechenden Abwägung haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.
7. NABU Schleswig-Holstein	11.09.2020	Der NABU Schleswig-Holstein und NABU Hamburg bedankt sich für die Zusendung der Unterlagen und nimmt nach Rücksprache mit dem NABU Wedel wie folgt Stellung dazu:	Kenntnisnahme Die Begründung wird um entsprechende Aussagen ergänzt.

	Stellungnahme vom	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Gegen das Vorhaben auf dem 856m² großen Plangebiet, begrenzt durch die Rolandstraße / B431 im Norden und die Hörnstraße im Westen im Rahmen der Innenentwicklung das Bestandsgebäude Rolandstraße 11 „Alte Post“, Teil der Wedeler Altstadt, zu sanieren und somit zu erhalten und im rückwärtigen Bereich 11 Wohneinheiten mit jeweils zwei Zimmern auf ca. 40-45m² im Rahmen von Mehrgenerationen Wohnen zu errichten, bestehen keine Bedenken seitens des NABU Schleswig-Holstein und NABU Hamburg. Herr J. Mohrdieck vom NABU Wedel weist auf ein Vorkommen von Fledermäusen in dem Gebiet hin und bittet darum, Abrissarbeiten im Zeitfenster Oktober bis März durchzuführen. Fledermausfunde sollten unverzüglich gemeldet werden. Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.	
	04.03.2021	Der NABU möchte nochmals auf seine Stellungnahme vom 11.09.2020 hinweisen!	Zu der entsprechenden Abwägung haben sich keine neuen Erkenntnisse ergeben.
8. BUND - Landesverband S.-H.	23.02.2021	Begründung 6.2.2 Schutzgut Arten, Lebensräume und biologische Vielfalt Die Durchsetzung von Festsetzungen ist ein wiederkehrendes Thema in der Umsetzung der Bauleitplanung, auch im vorliegenden B-Plan 105 wurden festgesetzte Bäume entfernt, offensichtlich ohne einen Ausgleich zu schaffen. Die Stadt Wedel sollte zum Schutz von Flora und Fauna einen Plan erarbeiten, anhand dessen mit einem machbaren Modus Festsetzungen überprüft und ggfs. auch geahndet werden können. Jede Abweichung von einer baulichen Festsetzung muss beantragt und bewilligt werden, bei den Maßnahmen zum Schutz der Natur fehlen oft diese Instrumente oder werden nicht angewandt. So geraten naturbezogene Festsetzungen zur Alibifunktion und innerorts wird es immer schwieriger, Naturschutz zu erhalten und zu fördern. Die Stadt Wedel sollte sich den festgesetzten, entfernten Baum ersetzen lassen.	Die Anregungen werden insoweit berücksichtigt, als die textlichen Festsetzungen um ein Anpflanzgebot für einen Baum ergänzt werden. Ein Konzept zur Überwachung von Festsetzungen ist nicht Gegenstand dieses Verfahrens.
		Hecke Leider werden auch Hecken aus Laubgehölze immer seltener, dabei sind sie ein wertvolles Habitat für die Stadtvögel. Daher empfehlen wir die bestehende Buchenhecke zum Erhalt festzusetzen.	Da im südlichen Bereich neue Stellplätze an der Hörnstraße angelegt werden, muss die Hecke hier entfallen. Sie wird durch eine Neuanlage östlich der Stellplätze ersetzt. Der Anregung wird insoweit bereits gefolgt, als diese Anpflanzung sowie der Erhalt des nördlichen Abschnitts verbindlich im Vorhaben- und

Stellungnahme vom	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
		Erschließungsplan dargestellt sind. Einer ergänzenden textlichen Festsetzung bedarf es für diesen vorhabenbezogenen B-Plan nicht.
	Schottergärten Schottergärten werden immer beliebter, mit all ihren Nachteilen zur Artenvielfalt, Bodenversiegelung und fehlender Versickerung von Oberflächenwasser. Der Erlass des MILIG des Landes Schleswig-Holstein weist nochmals auf § 8 Absatz 1 Satz 1 der Landesbauordnung (LBO) hin. Danach sind die nicht überbauten Flächen der bebauten Grundstücke 1. wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und 2. zu begrünen oder zu bepflanzen, soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen entgegenstehen.	Kenntnisnahme Die entsprechenden Vorgaben der LBO sind durch den Vorhabenbetreiber bzw. Grundstückseigentümer zu beachten.
	Klima Es fehlen Aussagen zum Klimaschutz. § 1 Abs. 5 und § 1 a Abs. 5 BauGB besagen, dass die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, sowie der Klimaschutz und die Klimaanpassung, insbesondere auch in der Stadtentwicklung zu fördern sind. So werden im Rahmen der Ausweisung von Neubauflächen oder im Zuge der Bestandserweiterung wesentliche Weichen für eine nachhaltige Klimaschutzpolitik gestellt. Die Art der städtebaulichen Planung, die bauleitplanerische und vertragliche Sicherung sowie ihre Umsetzung nehmen hier erheblichen Einfluss. So kann z.B. die Kompaktheit von Gebäuden zu einem Minder- oder auch Mehrbedarf von 20 % an Heizwärme führen. Wesentliche Faktoren für klimarelevante, städtebauliche Faktoren sind: – Städtebauliche Kompaktheit (mit der angestrebten baulichen Dichte verknüpfte Kompaktheit der Baukörper). – Stellung der Baukörper, Orientierung von (Haupt-)Fassaden-/Fensterflächen zur Sonne. – Anordnung der Baukörper und Bepflanzung zur Vermeidung gegenseitiger Verschattung. – Integration städtebaulich relevanter Aspekte von Versorgungseinrichtungen wie Photovoltaikanlagen, Biomasseanlagen, Nahwärmenetze. – Maßnahmen die über das derzeit gültige Gebäudeenergiegesetz hinausgehen.	Die Anregung wird berücksichtigt, die Begründung wird um Aussagen zum Klimaschutz ergänzt (Kap. 9 Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben).

Stellungnahme vom	Zusammenfassung der Stellungnahme	Abwägungsvorschlag
	Zur Grundwasserneubildung und Versickerung von Oberflächenwasser sollte folgende Festsetzung mit aufgenommen werden: – Versiegelungen auf den privaten Grundstücksflächen für Fahr und Gehwege, Terrassen und Stellplätze sind in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau der Oberflächen und der Tragschichten (z.B. großfugiges Pflaster, Schotterrasen oder Öko-Pflastersteine o.ä.) herzustellen, mit einem Abflussbeiwert von max. 0,6.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Thematik der Regenwasserentsorgung wurde mit der SEW abgestimmt. Laut Bodenkarte ist im Plangebiet von Stauwasser oberhalb bindiger Schichten (Geschiebelehm) auszugehen, eine Versickerung des Oberflächenwassers ist daher kaum möglich. Vorgesehen ist daher eine gedrosselte Einleitung mit Rigole auf dem Grundstück.
	7 Festsetzungen Zur Förderung des Fahrradverkehrs sollte bei der Planung der Fahrradabstellplätzen beachtet werden, dass einige mit Steckdosen zum Aufladen von Akkus versehen sind, dass einige ausreichend breit für Lastenräder sind und sie sollten zudem leicht erreichbar, wenn möglich überdacht und abschließbar sein.	Kenntnisnahme Entsprechende Maßnahmen sind Gegenstand der nachfolgenden Erschließungsplanung, Ladesvorrichtungen für E-Bikes sind vom Vorhabenträger beabsichtigt.

Keine Bedenken oder Hinweise von Behörden /TÖB:

- AZV Südholstein, 03.09.2020

Keine Stellungnahme von Behörden /TÖB abgegeben:

- Ministerium für Wissenschaft, Wirtschaft und Verkehr
- Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr
- Landesamt für Denkmalpflege
- BUND
- Innenministerium, Abteilung Landesplanung
- Innenministerium, Referat für Städtebau und Ortsplanung

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

Geschäftszeichen 2-61/Ho	Datum 28.04.2021	BV/2021/032
-----------------------------	---------------------	--------------------

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

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 f "Hafenstraße" **hier: Vorhabenträgerwechsel**

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt, dass das im Verfahren befindliche vorhabenbezogene Bebauungsplanverfahren B-Plan Nr. 20 f „Hafenstraße“ mit dem neuen Vorhabenträger „Elbhöfe Wedel GmbH & Co.KG“, Hafenstraße 34, 22880 Wedel fortgeführt wird.

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

Umsetzung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Stadthafen Wedel“ aus dem Rahmenplan, Aufwertung der Stadtkante zur Elbe, Schaffung von Wohnungen, Attraktivitätssteigerung des Schulauer Hafens.

Darstellung des Sachverhaltes

Am 23.01.2014 wurde die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 f, Hafenstraße“ durch den Rat der Stadt Wedel beschlossen. Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erfolgte durch den damaligen Eigentümer.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (1) BauGB wurde im Zeitraum vom 10.11.14 bis 21.10.2014 und parallel wurden die Behörden und sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange frühzeitig nach § 4 (1) BauGB beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 (2) BauGB fand vom 18.04 bis zum 20.05.2016, parallel dazu die sonstigen Behörden und Träger öffentlicher Belange nach § 4 (2) BauGB.

Während der TÖB-Beteiligung meldete das LLUR (Landesamt für Umwelt und ländliche Räume) in der Stellungnahme vom 18.04.2016 immissionsschutzrechtliche Bedenken an. Aufgrund der im Betrieb befindlichen Räumerei in der Schulauer Straße 15 beständen akute Probleme für eine geplante Wohnbebauung gesunde Wohnverhältnisse zu schaffen. Eine Umsetzung der Planung ohne Einbeziehung des Betreibers hielt das LLUR nicht für praktikabel.

Das Bebauungsplanverfahren wurde daraufhin ausgesetzt.

Mit anliegendem Schreiben vom 12.04.2021 wurde der Antrag auf Wechsel des Vorhabenträgers von Heinrich Schneider auf Elbhöfe Wedel GmbH & Co. KG gestellt.

Voraussetzung für die Weiterführung des Bebauungsplanverfahrens ist ein unterschriebener Kostenübernahmevertrag. Dies ist mit Datum vom 28.04.2021 erfolgt.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Aufgrund des Eigentümerwechsels bedarf es einen Wechsel des Vorhabenträgers, um das Bebauungsplanverfahren fortzuführen. Dies unterstützt die Verwaltung.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Sollte der Wechsel des Vorhabenträgers nicht beschlossen werden, besteht zum Einen die Möglichkeit eine Angebotsplanung durch die Verwaltung zu erarbeiten oder aber das Bebauungsplanverfahren zu stoppen bzw. aufzuheben. Damit wäre eine Nachverdichtung nicht möglich.

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)						

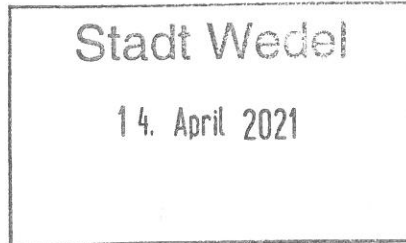
Anlage/n

- 1 Antrag Vorhabenträgerwechsel BPlan 20f

Elbhöfe Wedel GmbH & Co. KG

Hafenstraße 34
22880 Wedel
Tel. 04103 8089-101
Fax 04103 8089-111

Stadt Wedel
Frau Elisabeth Hoppe
Rathausplatz 3-5
22880 Wedel



12. April 2021

**Bebauungsplanverfahren Nr. 20 f „Hafenstraße“
Wechsel des Vorhabenträgers**

Sehr geehrte Frau Hoppe,

als Bevollmächtigte von Herrn Heinrich Schneider und Geschäftsführerin der Elbhöfe Wedel GmbH & Co. KG, Wedel, beantrage ich hiermit offiziell den **Wechsel des Vorhabenträgers**.

Herr Heinrich Schneider hatte im Oktober 2016 die Gesellschaft Elbhöfe Wedel GmbH & Co. KG gegründet und das Grundstück Hafenstraße 26 – 32, Wedel, dort eingebracht.
Zum 01. November 2016 hatte er seine Söhne Stephan Schneider und Jörg Schneider zu je 1/3 an der Gesellschaft beteiligt. Der bisherige Vorhabenträger Heinrich Schneider ist weiterhin mit 1/3 beteiligt.

Mit meiner email vom 23.03.2021 hatte ich Ihnen schon die betreffenden Handelsregistrauszüge, den Katasterplan und Grundbuchauszug zugesandt.

Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

ELBHÖFE Wedel GmbH & Co. KG

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

Geschäftszeichen 2-61/Ho	Datum 14.10.2020	BV/2020/077
-----------------------------	---------------------	--------------------

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

Erhaltungssatzung Voßhagen Satzungsbeschluss

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt die Satzung der Stadt Wedel über die Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Straßenzuges „Voßhagen“ (Erhaltungssatzung Voßhagen) aufgrund seiner städtebaulichen Gestalt nach § 172 BauGB in der beiliegenden Fassung.

Ziele

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

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Die Bebauung entlang der Straße „Voßhagen“ entstand in den 20iger und 30iger Jahren des letzten Jahrhunderts. Sie teilt sich auf in den südlichen Bereich zwischen der Feldstraße und dem Krons Kamp sowie den nördlichen Bereich zwischen Krons Kamp und Rissener Straße. Der Bereich zwischen Krons Kamp und Feldstraße wurde durch die 1925 neugegründete „Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Eigenheim e.G.“ erbaut. Insgesamt wurden in dem Siedlungsgebiet durch die Eigenheim e.G. 38 Einzel- und Doppelhäuser erstellt. Viele Gründungsgenossen konnten ihre mit Finanzierungsmitteln und Selbsthilfe erbauten Häuser zu späterem Zeitpunkt von der Genossenschaft erwerben.

Der Bereich zwischen Rissener Straße und Krons Kamp gehörte zum städtischen Siedlungsgebiet „Gröner Born“. Die Bauplätze wurden in den 20iger Jahren an Bauwillige durch die Stadt Wedel teilweise in Erbbaurecht vergeben.

Die Struktur der Bebauung und die bauliche Gestaltung sind insbesondere innerhalb des südlichen Abschnittes des Straßenzuges noch weitestgehend erhalten.

Dies wurde auch -angeregt durch die Politik- bei einer Mitte 2017 durch den Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Wedel erfolgten Zusammenstellung von größeren, zusammenhängenden baulichen Ensembles innerhalb des Stadtgebietes festgestellt.

In der erarbeiteten Auflistung von Straßenzügen und Siedlungen, die in einem einheitlichen Stil erbaut wurden und einen städtebaulichen und historischen Wert für die Stadt haben könnten, befand sich auch die Bebauung entlang des Straßenzuges „Voßhagen“ im südlichen Abschnitt. Im Laufe der weiteren Überprüfung wurde aufgrund der ähnlichen Bauweise auch der nördliche Abschnitt der Straße mit aufgenommen.

Im September 2018 erarbeitete die Verwaltung eine Beschlussvorlage mit dem Ziel, die Aufstellung einer Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB Abs. 1 Nr.1 für den Bereich des Straßenzuges Voßhagen zu erreichen. Die noch homogene Struktur und damit die vorhandenen gestalterischen Qualitäten der Siedlung sowie der Gebäude entlang des Straßenzuges sollten bewahrt und gesichert werden.

Bisher nur anzeigepflichtige Abbrüche würden mit einer rechtsverbindlichen Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig. Außerdem sah die Stadt Wedel die Gefahr, dass der noch heute prägende bauliche und gestalterische Charakter der Siedlung sowie das überwiegend intakte Erscheinungsbild entlang des Straßenzuges Voßhagen durch bereits erfolgte und anstehende Eigentumsübertragungen bzw. Verkäufen im Straßenzug Voßhagen sowie des allgemeinen, derzeit gegebenen Nachfragedrucks nach Grundstücken für eine wohnbauliche Nutzung im Hamburger Umland, verloren gehen könnte.

Der Rat der Stadt Wedel beschloss daher in seiner Sitzung am 04.09.2018 die Beauftragung einer stadträumlichen/ architektonischen Bestandsaufnahme sowie die Herausarbeitung der Besonderheiten dieser Siedlung unter Einbeziehung der Öffentlichkeit durch ein geeignetes Planungsbüro.

Im April 2019 wurden dann die Eigentümer und Mieter der Siedlung durch ein Schreiben der Verwaltung von der Untersuchung unterrichtet. Eine ganztägige Bestandsaufnahme vor Ort konnte am 03.05.2019 durch das beauftragte Planungsbüro unter Mithilfe der Eigentümer/Mieter durchgeführt werden.

Das darauffolgende Dialogforum, zu dem wiederum alle Eigentümer und Mieter eingeladen waren, fand am 19.06.2019 im Ratssaal der Stadt Wedel statt. Erste Ergebnisse der Bestandsanalyse und Empfehlungen für einen Leitfaden wurden vorgestellt. Ein erneuter Ortstermin mit den Anwohner*innen, Eigentümer*innen, dem Planungsbüro und der Verwaltung fand am 25.06.2019 statt.

Mit Hilfe der erarbeiteten städtebaulichen/architektonischen Bestandsaufnahme sind die schützenswerten Einzelaspekte der Bebauung und die Besonderheiten der Siedlung herausgearbeitet und definiert worden. In Gesprächen mit den Anwohner*innen und Eigentümer*innen bei der Begehung des Voßhagen wurden Informationen über die Geschichte des Straßenzugs gesammelt, auf die sich die erstellte Bestandsanalyse stützt.

Prägend sind vor allem die Bebauungsstruktur, die Gebäudetypen und die Straßenfluchten. Die Ergebnisse sind in einen Gestaltungsleitfaden eingeflossen, der am 03.03.2020 dem Planungsausschuss vorgestellt wurde.

Dieser Gestaltungsleitfaden enthält Empfehlungen für die Erhaltung dieser prägenden Merkmale bei der Umsetzung von baulichen Maßnahmen, z.B. bei Fassadendämmungen, Dacherneuerungen oder Anbauten. Er soll sowohl den Eigentümern als auch der Verwaltung als Handreichung und Entscheidungshilfe dienen und hat empfehlenden Charakter.

Die im Anschluss für Mai/Juni 2020 geplante Beteiligungsveranstaltung musste pandemiebedingt entfallen.

Anstelle dessen hat der Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung daher alle Eigentümer*innen der Immobilien im geplanten Geltungsbereich angeschrieben, mit der Bitte um Anregungen und Fragen - entweder schriftlich oder in einem zu vereinbarenden Gespräch.

Die eingegangenen Fragen und die Beantwortung durch die Verwaltung liegen dieser Beschlussvorlage zur Information bei.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Das hier angewendete Instrument der Erhaltungssatzung nach § 172 BauGB gibt Gemeinden die Möglichkeit, einen besonderen Genehmigungsvorbehalt für Rückbau, Änderung, Errichtung oder Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich einer solchen Satzung einzuführen. Sie dient der Erhaltung städtebaulich bedeutsamer Bereiche.

Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung wird ein räumlicher Gesamtanlagenbereich festgelegt, für den ein Genehmigungsvorbehalt in Kraft tritt.

Der konkrete Schutz setzt dann auf der zweiten Ebene ein, wenn es um die Entscheidung über einen Antrag auf Veränderung an dem geschützten Bild der Gesamtanlage geht.

Die Verwaltung ist überzeugt, dass mit der nun vorliegenden Erhaltungssatzung der ortsbildprägenden Strukturen und dem Gestaltungsleitfaden ein ausgewogenes Instrument vorliegt, das der Erhaltung des Straßenzuges Voßhagen bestmöglich dient.

Durch die weitreichenden Empfehlungen sind die Eigentümer*innen in der Lage, die erhaltenswerten Gebäude zu schützen. Aus den Rückmeldungen der Eigentümer*innen/Bewohner*innen wurde deutlich, dass vielen die Erhaltungswürdigkeit ihres Straßenzuges bewusst ist und mitgetragen wird.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Wird das Instrument „Erhaltungssatzung“ nicht angewendet, kann es u.U. zur Folge haben, dass sich die Siedlung verändern wird und die städtebaulichen und architektonischen Qualitäten, wie Fassaden- und Dachgestaltung, Vorgarten-/Grundstücksgestaltung, Nebenanlagen und Garagen, äußere Gestaltung etc. langsam verschwinden und die Siedlung langfristig ihr Gesicht verliert.

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 Erhaltungssatzung- final inkl Anlage
- 2 Fragen der Anwohner*innen
- 3 Bestandsanalyse Voßhagen
- 4 Gestaltungsleitfaden Voßhagen

Keiner Genehmigung bedürfen innere Umbauten und Änderungen, die das äußere Erscheinungsbild der baulichen Anlage nicht verändern.

§ 4**Zuständigkeit, Verfahren**

Die Genehmigung wird durch die Stadt Wedel erteilt. Ist eine baurechtliche Genehmigung oder Zustimmung erforderlich, wird diese durch die Bauaufsichtsbehörde im Einvernehmen mit der Stadt Wedel erteilt.

§ 5**Ordnungswidrigkeiten**

Nach § 213 Abs. 1 Nr. 4 Alt. 1 BauGB handelt ordnungswidrig, wer innerhalb des Geltungsbereiches dieser Satzung ohne Genehmigung eine bauliche Anlage rückbaut oder ändert. Die Ordnungswidrigkeit kann gemäß § 213 Abs. 3 Alt. 2 BauGB mit einer Geldbuße bis zu dreißigtausend Euro geahndet werden.

§ 6**Inkrafttreten**

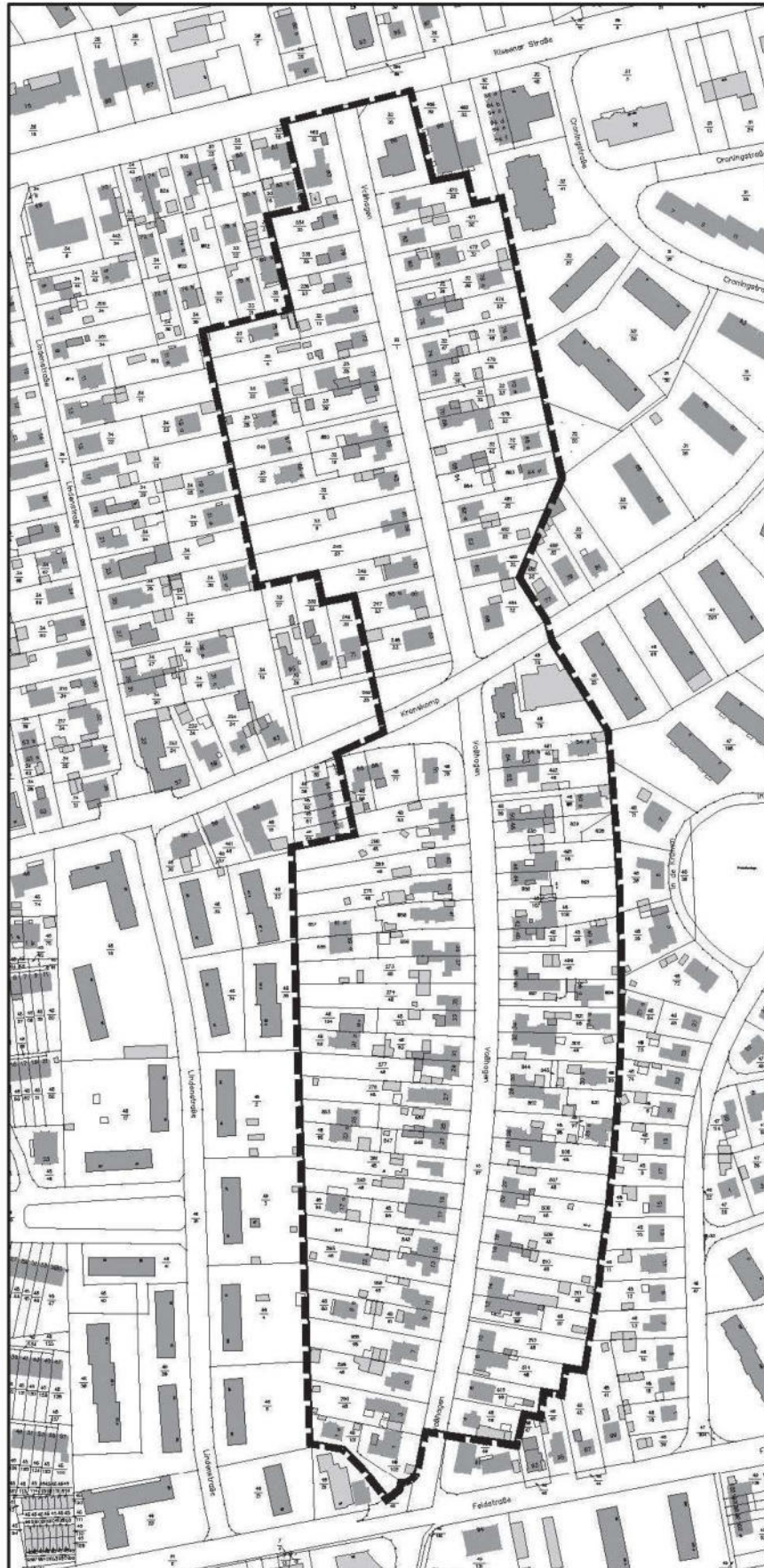
Diese Satzung tritt am Tag nach ihrer Bekanntmachung in Kraft.

Wedel, den ...

.....

Niels Schmidt, Bürgermeister

Geltungsbereich der Erhaltungssatzung „Voßhagen“
gemäß § 172 Abs. 1, Satz 1, Nr. 1 BauGB



Stadt Wedel Erhaltungssatzung Voßhagen

Zusammenfassung der Fragen, die während der

**Anwohner*innenbeteiligung vom 25.06. bis zum
16.08.2020**

gestellt wurden.

	Frage	Antwort
1	Wird durch die Erhaltungssatzung im Gegensatz zum bisherigen Bau-recht ein Abbruch eines Gebäudes genehmigungspflichtig.	Der Abbruch und der Teilabbruch eines Gebäudes werden durch die Erhaltungssatzung genehmigungspflichtig, bisher ist der Ab-bruch oder Teilabriss in Abhängigkeit der Gebäudeklasse nur an-zeigepflichtig bzw. verfahrensfrei.
2	Ist der Gestaltungs(leit)faden folgendermaßen zu lesen: Die Empfehlungen zur Umsetzung erfolgen sowohl für Maßnahmen, die seitens der Stadt Wedel als sinnvoll im Sinne der Sicherung und Weiter-entwicklung der Qualitäten der Siedlung angesehen werden (Was ist anzustreben), als auch zu Gestaltungsmerkmalen, bei denen vor dem Hintergrund der angestrebten Erhaltungsziele der Satzung zwingende Vorgaben zu be-achten sind (Was soll nicht passieren). Darüber hinaus werden zu den beschriebenen Aspekten bauliche und sonstige Veränderungen formuliert, die Maßnahmen umfassen, die sei- tens der Stadt nicht als optimal angesehen werden, deren Umsetzung jedoch auch vor dem Hintergrund der Erhaltungsziele als akzeptabel erachtet werden (Was ist akzeptabel).	Der Gestaltungsleitfaden ist so zu verstehen.
3	Müssen folgende Maßnahmen aufgrund der Erhaltungssatzung geneh- migt werden?	
	a) Erhalt der Gebäude Abriss oder auch Teilabriss (z.B. bei der Doppelhaushälfte eines Dop- pelhauses), die einem der sechs Gebäudegrundtypen A bis F zuzuordnen sind.	Diese Maßnahme bedarf einer Genehmigung nach der Erhaltens- satzung.
	b) Anbauten/Nebenanlagen Anbauten an bestehende Gebäude oder Neubauten, die über die vor- handene straßenseitige Bauflucht hinaustreten und Errichtung von hochbaulichen Nebenanlagen in Form von Garagen, Carports oder Gar- ten- und Geräteschuppen sowie Überdachungen von Lagerflächen in dem Bereich zwischen der straßenseitigen Bauflucht und der öffentli- chen Verkehrsfläche.	Diese Maßnahmen bedürfen einer Genehmigung nach der Erhal- tungssatzung.

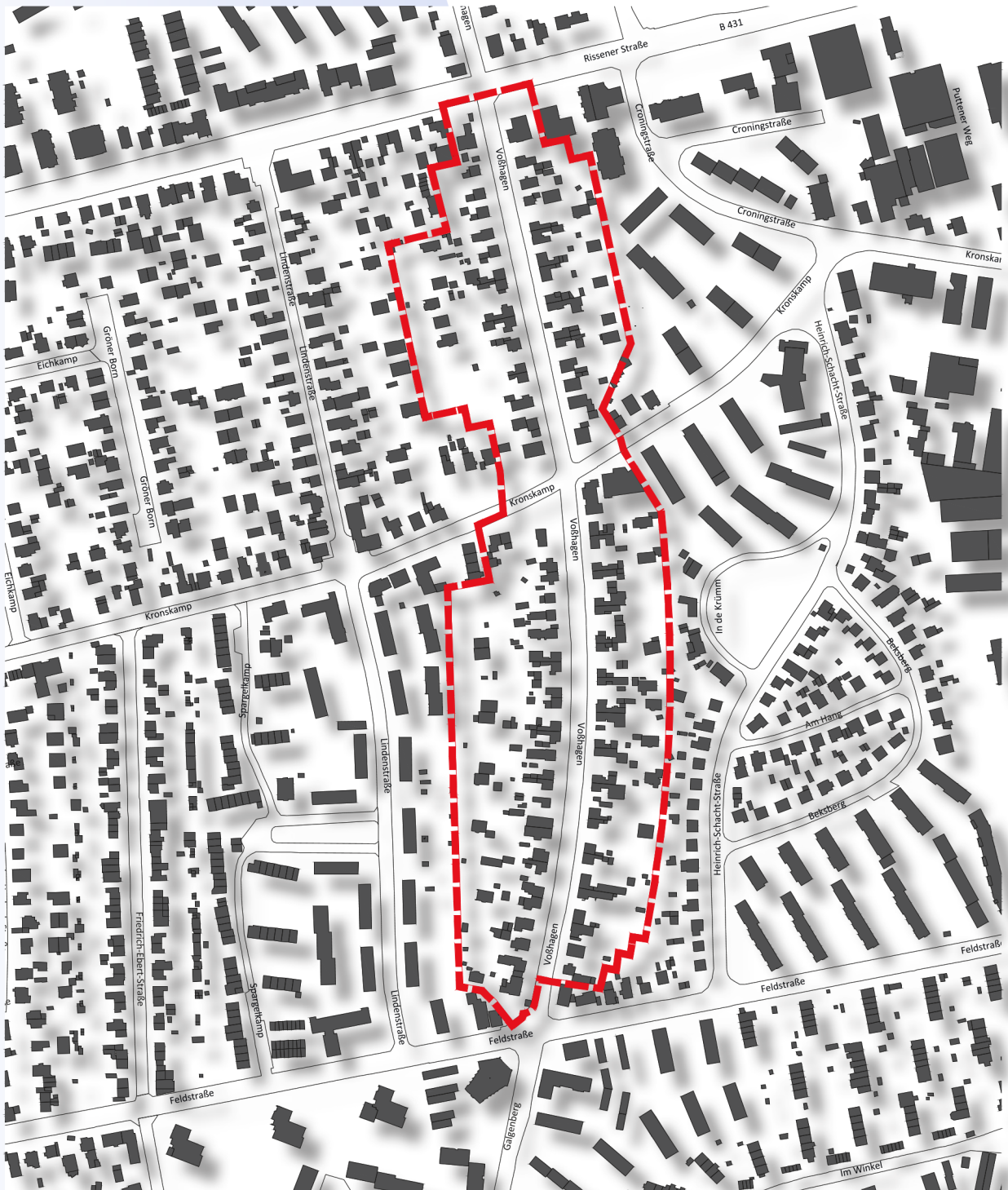
	Frage	Antwort
	c) Bauflucht Anbauten an bestehende Gebäude oder Neubauten, die über die vorhandene Bauflucht hinaustreten	Diese Maßnahmen bedürfen einer Genehmigung nach der Erhaltungssatzung.
	d) Dach Veränderungen der Dachform, der Dach- / Firstrichtung und der Dachneigung sowie markanter Gestaltungselemente (z.B. mittigem Zwerchgiebel als Sonderform der Dachaufbauten bei Gebäudetyp C) des jeweiligen Gebäudetyps	Diese Maßnahme bedarf einer Genehmigung nach der Erhaltungssatzung.
	e) Fassade Veränderungen der mit einem roten bis rotbraunen Ziegel gestalteten Fassaden der Gebäude in ihrer durchgängigen Einheitlichkeit der Fassadengestaltung.	Diese Maßnahme bedarf einer Genehmigung nach der Erhaltungssatzung.
	f) Vorgärten und Einfriedungen hochbauliche Nutzungen (Garagen, Carports, Gartenhütten und Unterstände) in den Vorgartenbereichen und hohe Sichtschutzzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen.	Diese Maßnahmen bedürfen einer Genehmigung nach der Erhaltungssatzung.
	g) Nutzungen Eine weitergehende Ansiedlung von bzw. die Umnutzung derzeitiger Wohnnutzungen zu gewerblichen Nutzungen in den straßenzugewandten Gebäuden.	Diese Maßnahmen bedürfen einer Genehmigung nach der Erhaltungssatzung.
	h) Werbeanlagen Fremdwerbung, d.h. Werbung, die nicht unmittelbar Bezug auf die Stätte der Leistung nimmt sowie Werbung mit grellen Farben und überdimensionierte freistehende Werbeanlagen in Vorgärten oder an Einfriedungen.	Diese Maßnahme bedarf einer Genehmigung nach der Erhaltungssatzung.

	Frage	Antwort
4	Müssen folgende Maßnahmen aufgrund der Erhaltungssatzung nicht genehmigt werden?	
	a) Fenster, Türen und Rolläden	Diese Maßnahme bedarf keiner Genehmigung nach der Erhaltungssatzung. Der Gestaltungsleitfaden enthält aber Entscheidungshilfen.
	b) Die Deckung eines Daches mit Aufsparrendämmung	Einer Genehmigung nach der Erhaltungssatzung bedarf es nicht. Die Maßnahme ist aber grundsätzlich bauordnungsrechtlich genehmigungspflichtig.
Hinweis: Bei den Maßnahmen 3 a-d, f-h und 4 b können zusätzliche bauordnungsrechtliche Verfahren erforderlich sein. Eine Genehmigung nach der Erhaltungssatzung ersetzt nicht einen möglichen erforderlichen bauordnungsrechtlichen Bescheid.		
5	An wen sind die Anträge auf Genehmigung nach der Erhaltungssatzung zu stellen?	Die Anträge sind an die Stadt Wedel, Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung zu richten
6	Wieviel Zeit ist für die Bearbeitung des Antrages auf Genehmigung einzuplanen?	Für einen bauordnungsrechtlichen Antrag beträgt die Bearbeitungszeit maximal 3 Monate. Für die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung gibt es keine Frist, aber es ist davon auszugehen, dass die Bearbeitungszeit im Normalfall um einiges geringer sein wird.
7	Welche Kosten entstehen?	Für die Genehmigung nach der Erhaltungssatzung berechnet sich die Gebühr nach der Verwaltungsgebührensatzung.

Erhaltungssatzung „Voßhagen“

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

Bestandsaufnahme und Analyse



Erhaltungssatzung „Voßhagen“

Bestandsaufnahme und Analyse zur Erhaltungssatzung

Bearbeitung durch ein Planungsteam der folgenden Büros:

Guntram Blank, Architekturbüro für Stadtplanung, Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
dau-schmidt · tornow, Stadtentwicklung und Moderation, Schillerstraße 4, 24116 Kiel

im Auftrag des Bürgermeisters der Stadt Wedel, Rathausplatz 3-5, 22880 Wedel

Datum: 05. Mai 2020

Inhalt

1. Anlass und Aufgabenstellung	4
2. Geltungsbereich der Erhaltungssatzung.....	6
3. Historie und Entwicklungen der letzten Jahre	8
4. Geltendes Planungsrecht	15
5. Gestaltungsmerkmale	18
5.1. Bebauungsstruktur und Gebäudetypen	18
5.2. Anbauten und Nebengebäude.....	26
5.3. Baufluchten	27
5.4. Rückwärtige Bebauung	27
5.5. Dächer, Dachflächen und Dachaufbauten	28
5.6. Fassaden	30
5.7. Fenster und Türen.....	32
5.8. Vorgärten und Einfriedungen.....	33
5.9. Nutzungen.....	34
5.10. Werbeanlagen.....	34
6. Städtebauliche Eigenart des Satzungsgebietes.....	35
7. Erhaltungsziele.....	38

1. ANLASS UND AUFGABENSTELLUNG

Geschichtlicher Abriss

Die Bebauung entlang der Straße „Voßhagen“ entstand in den 20iger und 30iger Jahren des letzten Jahrhunderts. Sie teilt sich auf in den südlichen Bereich zwischen der Feldstraße und dem Krons-kamp sowie den nördlichen Bereich zwischen Krons-kamp und Rissener Straße.

Der Bereich zwischen Krons-kamp und Feldstraße wurde durch die 1925 neugegründete „Gemeinnüt-zige Siedlungs-Genossenschaft Eigenheim e.G.“ erbaut. Insgesamt wurden in dem Siedlungsgebiet durch die Eigenheim e.G. 38 Einzel- und Doppelhäuser erstellt. Viele Gründungsgenossen konnten ihre mit Finanzierungsmitteln und Selbsthilfe erbauten Häuser zu späterem Zeitpunkt von der Genos-senschaft erwerben.

Der Bereich zwischen Rissener Straße und Krons-kamp gehörte zum städtischen Siedlungsgebiet „Gröner Born“. Die Bauplätze wurden in den 20iger Jahren an Bauwillige durch die Stadt Wedel teil-weise in Erbbaurecht vergeben.

Die Struktur der Bebauung und die bauliche Gestaltung sind insbesondere innerhalb des südlichen Abschnittes des Straßenzuges noch weitestgehend erhalten. Dies wurde auch anlässlich einer Mitte 2017 durch den Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Wedel erfolgten Zusammenstel-lung von größeren, zusammenhängenden baulichen Ensembles innerhalb des Stadtgebietes festge-stellt.

In der erarbeiteten Auflistung von Straßenzügen und Siedlungen, die in einem einheitlichen Stil erbaut wurden und einen städtebaulichen und historischen Wert für die Stadt haben könnten, befand sich auch die Bebauung entlang des Straßenzuges „Voßhagen“ im südlichen Abschnitt zwischen Krons-kamp und Feldstraße.

Auf Grund der ähnlichen Baustruktur des nördlichen Bereiches zwischen Rissener Straße und Krons-kamp sowie die einheitliche Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes, der den gesamten Verlauf der Straße prägt, wurde dieser Teil des Straßenabschnittes zusätzlich in den Betrachtungsraum bzw. Geltungsbereich der aufzustellenden Erhaltungssatzung aufgenommen.

Aktuelle Entwicklungen

Anlässlich bereits erfolgter und anstehender Eigentumsübertragungen bzw. Verkäufe innerhalb des Straßenzuges „Voßhagen“ sowie des allgemeinen, derzeit gegebenen Nachfragedrucks nach Grund-stücken für eine wohnbauliche Nutzung im Hamburger Umland sieht die Stadt Wedel die Gefahr, dass der heute noch prägende bauliche und gestalterische Charakter des Straßenzuges verloren geht. Um die vorhandenen prägenden Gebäudestrukturen der Siedlung sowie das überwiegend intakte Er-scheinungsbild entlang des Straßenzuges Voßhagen zukünftig zu sichern, wird es aus Sicht der Stadt Wedel daher erforderlich, entsprechende planerische Steuerungs- und Sicherungsinstrumente zur Anwendung zu bringen.

Seit der Zeit der Erbauung der Häuser in der Siedlung „Voßhagen“ hat sich unsere Gesellschaft im-mer weiter individualisiert. Oft sind kollektive Lösungen nicht mehrheitsfähig, der eigene Stil wird ge-sucht. Damit werden Siedlungsstrukturen und ablesbare Nachbarschaft heute weniger nachgefragt als noch vor 40 Jahren. Das eigene Haus mit Grundstück wird als Wertanlage betrachtet, dessen Nut-zung man nicht eingeschränkt sehen möchte. Die Forderung von einer „ästhetischen Einheit“ der Siedlung wird oft als Einengung, als Gängelung, empfunden. Das Zeigen von Individualität am Ge-bäude wird gewünscht und Vielfalt als Bereicherung aufgefasst

Und doch sind es genau diese Siedlungsstrukturen, weshalb manche in diesen Gebieten wohnen wollen, weshalb Nachbarn gerne durch diese Gebiete spazieren gehen. Viele Menschen möchten solche Quartiere nicht missen, die Geborgenheit oder ‚typisch Wedel‘ vermitteln. Typisch sind oft Bau-ten, die gemeinsam in einer Periode errichtet wurden und erhalten geblieben sind. Es sind aber auch sehr viele ähnliche Gebiete durch Individualisierung so stark überformt, dass sie als Siedlung kaum noch erlebbar sind.

Einschränkungen durch Regelwerke wird als ökonomischer Eingriff aufgefasst, der den Wert des Hauses minimiert. Doch gibt es auch Rückbesinnungen auf die Qualitäten und die Ausstrahlung der Siedlungen, die gerade bei Bauten der 20iger Jahre dazu geführt haben, dass bestimmte Straßenzü-ge sich zu nachgefragten Nachbarschaften entwickelt haben. Manchmal ist es die Vorbildwirkung von Maßnahmen einzelner Eigentümer, die den Nachbarn qualitätsvolle Lösungen ganz ohne Satzungen aufzeigen. Mal ist es der Ensembleschutz über eine Eintragung in die Denkmalliste und andere bin-dende Vorschriften.

Sicherung der historischen Bauqualität

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Wedel in Abwägung des öffentlichen Interesses der Stadt, diesen für die Stadt und deren Identität prägenden Bereich zu erhalten und dem privaten Interesse der Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke und Gebäude in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen fortentwickeln zu können, dazu entschieden, die Aufstellung einer Erhaltungssatzung als „mildes“ Steuerungsinstrument der künftigen baulichen und gestalterischen Entwicklung innerhalb des Satzungsgebietes durch die Erstellung einer Bestandsaufnahme und Analyse vorzubereiten.

Das Instrument der Erhaltungssatzung gibt Gemeinden die Möglichkeit, einen besonderen Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, den Umbau, den Neubau oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich einer solchen Satzung einzuführen. Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung wird ein räumlicher Gesamtanlagenbereich festgelegt, für den ein Genehmigungsvorbehalt in Kraft tritt. Mit der Erhaltungssatzung möchte die Stadt die wesentlichen, das Gebiet prägenden Gestaltungsmerkmale erhalten und fortentwickeln, jedoch nicht in jede bauliche oder gestalterische Maßnahme eingreifen. Der Geltungsbereich der Satzung ist in Kapitel 2 der vorliegenden Ausarbeitung beschrieben.

In der Erhaltungssatzung sieht die Stadt die Möglichkeit, künftige Entwicklungen dahingehend zu steuern, dass die Erhaltung der Siedlung und damit ihre Bedeutung für das Stadtbild gesichert werden. Es wird zudem die Chance gesehen, durch das Verfahren der Aufstellung der Satzung und dem damit einhergehenden aktiven Beteiligungsprozess der Grundstückseigentümer und Bewohner Bewusstsein zu schaffen und eine Sensibilisierung der Beteiligten für die Bedeutung der Siedlung „Voßhagen“ für die Stadt und das Stadtbild zu erreichen. Insofern wird dem Beteiligungsprozess besondere Bedeutung beigemessen.

Einhergehend mit einer stärkeren Identifikation der Bewohner für ihre Straße und deren Gestaltung kann durch die Beachtung der wesentlichen Erhaltungsziele und die Umsetzung von empfohlenen Maßnahmen der Wohnwert der Siedlung erhalten bzw. gesteigert werden. Dies kann insgesamt durchaus auch zu einer nachhaltigen Werterhaltung der Gebäude und Grundstücke bzw. auch zu einer Steigerung der Bodenwerte führen.

Um Bewusstsein für die Bedeutung der Siedlung und deren künftige Entwicklung zu schaffen sind die Bezugnahme und der Blick auf die Geschichte der Siedlung sowie die jüngere Entwicklung erforderlich. Entsprechende Ausführungen hierzu sind in das Kapitel 3 aufgenommen worden.

Die Darlegung der derzeitigen planungsrechtlichen Situation innerhalb des vorgesehenen Satzungsgebietes erfolgt in Kapitel 4.

Als Grundlage für die Erarbeitung der Erhaltungsziele der Satzung ist eine städtebauliche / architektonische Bestandsaufnahme erforderlich. Mit ihrer Hilfe sind die schützenswerten Gestaltungsmerkmale der Bebauung und die städtebauliche Eigenart der Siedlung herausgearbeitet und definiert worden. Die Ergebnisse sind in den Kapiteln 5 und 6 dargelegt.

Auf Grundlage der vorgenannten Betrachtungen sind die Erhaltungsziele für den Satzungsbereich definiert worden, die in Kapitel 7 dargelegt sind.

Auf Grundlage der Bestandsaufnahme und der Analyse sowie der mit der Erhaltungssatzung verfolgten Zielsetzungen der Stadt Wedel wurde ein Gestaltungsleitfaden als eigenständige Ausarbeitung erarbeitet, der den Eigentümern als Handreichung und Entscheidungshilfe für künftige Baumaßnahmen dienen soll.

Mit dem Gestaltungsleitfaden werden Empfehlungen zur gestalterisch ansprechenden Umsetzung von baulichen und sonstigen Maßnahmen gegeben. Es wird ebenfalls darüber informiert, für welche baulichen und sonstigen Maßnahmen vor dem Hintergrund der angestrebten Erhaltungsziele der Satzung zwingende Vorgaben zu beachten sind.

Der Gestaltungsleitfaden soll gemeinsam mit der vorliegenden Bestandsaufnahme und Analyse ebenfalls der Stadt Wedel als Handreichung bei der Beurteilung von Bauvorhaben dienen.

2. GELTUNGSBEREICH DER ERHALTUNGSSATZUNG

Der Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung ist abgeleitet aus dem vorab definierten Betrachtungsraum. Er umfasst die Bebauung beidseitig der Straße „Voßhagen“ zwischen der Rissener Straße im Norden und der Feldstraße im Süden. Der Geltungsbereich umfasst neben der straßenseitigen Bebauung auch die rückwärtigen bebauten und unbebauten Grundstücke. Für diese wurde entsprechendes Planungsrecht hergestellt und die Bebauung erfolgte im Laufe der letzten Jahre.

Das Satzungsgebiet findet seinen deutlichen Abschluss im nördlichen Bereich mit der Zäsur durch die Rissener Straße und der dort vorherrschenden gemischten und in Teilen gewerblichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie im südlichen Bereich durch eine Wohnbebauung jüngeren Ursprungs. Beide angrenzenden Bereiche setzen sich in Kubatur und Ausprägung deutlich von der Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes ab.

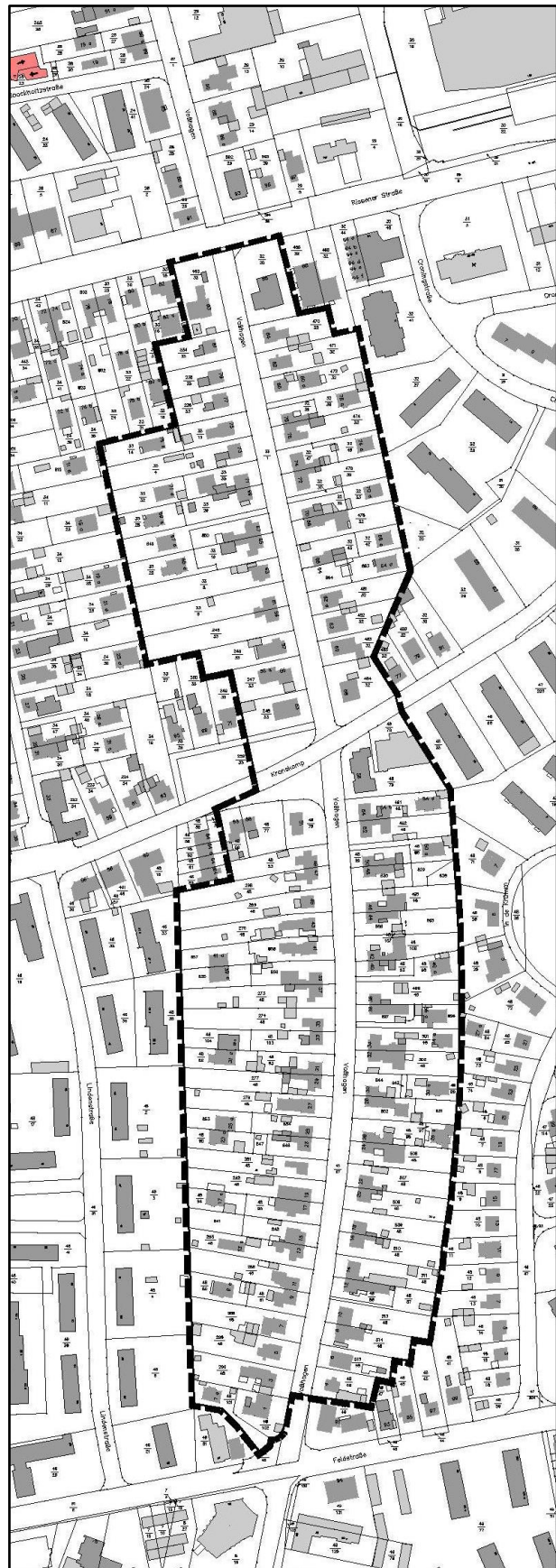
Der Satzungsbereich teilt sich auf in den südlichen Bereich zwischen der Feldstraße und dem Krons Kamp sowie den nördlichen Bereich zwischen Krons Kamp und Rissener Straße.

Im Rahmen der vorbereitenden Betrachtungen der Stadt wurde zunächst nur die Bebauung im südlichen Abschnitt zwischen Krons Kamp und Feldstraße aufgenommen. Auf Grund der ähnlichen Baustruktur des nördlichen Bereiches zwischen Rissener Straße und Krons Kamp sowie den durch die einheitliche Gestaltung des öffentlichen Straßenraumes, der den gesamten Verlauf der Straße prägt, wurde dieser Teil des Straßenabschnittes zusätzlich in den Betrachtungsraum bzw. Geltungsbereich der aufzustellenden Erhaltungssatzung aufgenommen.

Aufgabe der Bestandsaufnahme war es dann auch herauszuarbeiten, welche Bereiche die Satzung umfassen sollte.

Auf Grund der unterschiedlichen Entstehungsgeschichte und der Lage der Teilbereiche hat der südliche Bereich weniger bauliche Veränderungen erfahren als der nördliche Bereich und wirkt in sich geschlossener in seinem Erscheinungsbild. Dennoch weist auch der nördliche Bereich Qualitäten auf und bildet hinsichtlich der Bebauungsstruktur sowie der Gebäudefluchten und damit der Prägung des öffentlichen Straßenraumes eine gestalterische Einheit.

Daher und auch um Fehlentwicklungen im Bereich der vorhandenen Doppelhausbebauung zu begegnen, erfolgt die Empfehlung auch diesen Bereich in den Satzungsumgriff aufzunehmen.



Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes

Das nördliche Satzungsgebiet umfasst dabei auch die beiden nördlichsten, bereits der Rissener Straße zugewandten Grundstücke, deren Bebauung insbesondere auf der östlichen Straßenseite bereits einen anderen Charakter aufweist. Sie definieren und prägen die Eingangssituation in das Quartier und bleiben daher Bestandteil des Satzungsgebietes mit der Zielsetzung diese Eingangssituation im Charakter der Bebauungsstruktur des Satzungsgebietes weiterzuentwickeln.

Am südwestlichen Rand unmittelbar an der Feldstraße befindet sich ein Gebäude, das vom Typ her dem Satzungsgebiet zuzuordnen wäre und im Kern einen guten Erhaltungszustand aufweist. Dieses Grundstück bleibt außerhalb des Satzungsgebietes, da durch die frühere Nutzung als Ladenfläche und die in diesem Zusammenhang erfolgten baulichen Ergänzungen bereits deutliche Veränderungen auf dem Grundstück erfolgt sind. Zudem liegt inzwischen ein genehmigter Abrissantrag für das Gebäude vor und es besteht die Zielsetzung eine mit der Stadt abgestimmte Neubebauung umzusetzen.

Das Satzungsgebiet umfasst auch die rückwärtigen Grundstücksanteile, die im gesamten Gebiet für eine Bebauung vorgesehen und zu einem guten Teil bereits bebaut sind. Hierfür war maßgebend, Beeinträchtigungen der historischen Bebauung entlang der Straße auszuschließen und zu mindestens in begrenztem und angemessenem Umfang auf gestalterische Aspekte der rückwärtigen Bebauung Einfluss nehmen zu können.

3. HISTORIE UND ENTWICKLUNGEN DER LETZTEN JAHRE

Geschichtlicher Kontext der Siedlung „Voßhagen“

Anfang des 20. Jahrhunderts war eine Zeit des Umbruchs, einer industriellen und zunehmend vernetzenden und weniger regionalen Gesellschaft. In der Architektur gab es parallel eine Vielzahl von Moden mit einer breiten Mixtur von Stilen, die auch die Provinz eroberten.

Eine neu entstandene Bauindustrie lieferte vorgefertigte Dekorelementen zur Fassadengestaltung, ermöglichte neue Dachformen mit den Baustoffen Dachpappe oder Wellblech und brachte Berliner Chic in die norddeutsche Provinz. Kulturelle und handwerkliche Traditionen wurden durch diese Massenproduktion unter Druck gesetzt. Daher entstand eine Gegenbewegung mit dem Wunsch nach architektonischer Stabilität, die sich auf eine Harmonie mit bestehenden Bauten, dem Heimatschutz, berufen konnte.

Wichtig war den Verfechtern, die Rücksichtnahme auf den jeweiligen regionalen Zusammenhang aus heimischen Materialien, Dachformen, wenig Dekor und dem sparsamen Umgang mit ‚Spielereien‘. Im Jahre 1904 wurde der ‚Deutsche Bund für Heimatschutz‘ gegründet und 1908 der schleswig-holsteinische Landesverein. In den Regionen Deutschlands basierte der „Heimatschutzstil“ auf den dort üblichen Materialeien und Traditionen. In dieser Region waren rote Mauerziegel, klassische Sprossenfenster und eine Dacheindeckung mit Hohlpfannen aus rotem Ton Bestandteil der Heimatschutzarchitektur. Der Verein hatte großen Erfolg mit der Bauberatung von Architekten, Handwerkern und Bauherren, sorgte für Wettbewerbe und erstellte diverse Musterentwürfe. Diese Musterentwürfe wurden besonders im Wohnungs- und Kleinsiedlungsbau angewendet. Schon vor dem Ersten Weltkrieg wurden viele Wohn- und Zweckbauten errichtet. Nach dem Krieg setzte eine kurze Epoche mit großflächigen Bauvorhaben ein.



Quelle: 30 Jahre Heimstätte Schleswig Holstein, 1949

„Ende der 1920er Jahre machten sich die Nationalsozialisten die Ziele der Heimatschutzbewegung zu Eigen. Die Verflechtung stimmt nachdenklich, mindert jedoch nicht den Wert der Impulse, die von der Heimatschutzbewegung ausgegangen sind“ (H.G. Andresen, Bauen in Backstein, Heide 1989).

Der Stil wurde erst in den 1950er Jahren durch eine zukunftsorientierte Moderne abgelöst. Bis heute sind viele Städte Norddeutschlands durch die Heimatschutzarchitektur geprägt.

Organisation und Motivation durch die Heimstätte Schleswig-Holstein

Nicht nur nach dem zweiten, auch nach dem ersten Weltkrieg gab es viele Erwerbslose, viele Niedrigverdiener und eine große Wohnungsnot. Besonders die schleswig-holsteinischen Städte am Hamburger Rand spürten den Druck zu bauen, so auch Wedel.



Quelle: 30 Jahre Heimstätte Schleswig-Holstein, 1949

Um die Wohnungsnot zu lindern wurde am 02. Dezember 1919 die Heimstätte Schleswig-Holstein gegründet. Diese öffentliche Gesellschaft hatte zum Ziel, möglichst viele kommunale, gemeinnützige oder genossenschaftliche Wohnsiedlungen entstehen zu lassen. Mal baute sie selbst und behielt die Objekte, mal war sie am Bau beteiligt und übertrug die Objekte auf diejenigen, die darin wohnten.

Für die Übertragung wurden lokale Siedlervereine oder Genossenschaften gegründet. Immer aber war die Heimstätte an der Finanzierung der Häuser beteiligt, die diese Bevölkerungsgruppe ohne öffentliche Unterstützung nicht aufbringen konnte. Um die Finanzierung stemmen zu können, bestand die Verpflichtung, eine geldwerte Eigenleistung einzubringen. Die Eigenleistung war je nach Zinslage oder Materialknappheit auch schon mal so groß, dass sie für die Familien nur sehr schwer zu erbringen war.

Erst wenige Jahre zuvor wurden die ersten Wohnungsgenossenschaften gegründet. Der Markt für einfache Wohnungen wurde durch private, eher spekulative Vermieter beherrscht. Die Heimstätte wollte dazu bewusst einen Gegenpol setzen.

Die Heimstätte Schleswig-Holstein unterstützte über fast 30 Jahre den Heimatschutzstil in der Architektur. Sie bot entsprechende Musterentwürfe an, von denen man ausging, dass sie in die Tradition des Ortes passen würden. Da Kleinsiedlungsbau für einkommensschwache Bevölkerungsschichten oberste Priorität hatte, wurden viele Bautypologien in ihrer Detaillierung stark reduziert und die Vielfalt von zum Beispiel Fenstern stark eingeschränkt. Auch wurde aus Kostengründen in bestimmten Siedlungen auf den eigentlich gewünschten roten Ziegel verzichtet. Trotzdem gehörte die Versorgung mit fließendem Wasser in Küchen und Bad und die Selbstversorgung über einen großen Garten dazu. Es sollte Harmonie und Geborgenheit in der Architektur und der Gemeinschaft entstehen.

Aus der Heimstätte Schleswig-Holstein wurde im Jahr 1947 die Landestreuhandstelle für Wohnungs- und Kleinsiedlungswesen und daraus 1961 die Wohnungsbaukreditanstalt, die 1991 zur Investitionsbank Schleswig-Holstein wurde.



Siedlungsbau der Heimstätte in Lübeck
Quelle: 30 Jahre Heimstätte Schleswig-Holstein, 1949



Gebäude der Heimstätte in der Nietzschestraße in Kiel

Umsetzung in der Straße „Voßhagen“ durch die „Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Eigenheim“

Wedel hatte im Jahre 1925 ca. 7.500 Einwohner und 300 - 500 Wohnungssuchende. Um die Lage zu entspannen stellte die Stadt ein Grundstück auf dem ehemaligen Galgenberg für ein neues Siedlungsprojekt in Erbpacht zur Verfügung. Dort sollte nach dem Vorbild der Heimstätte Wohnungsbau für diejenigen entstehen, die sich am normalen Wohnungsmarkt nicht versorgen konnten.

Das konnte nur durch eine gemeinsame Organisation und sehr viel Selbsthilfe gelingen. Um diesen Prozess organisieren zu können, wurde 1926 die „Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Eigenheim“ gegründet. Das Grundstück war von der Stadt Wedel auf 99 Jahre in Erbpacht übernommen, die Gebäude unter den Bedingungen einer Genossenschaft errichtet.

Der Zweck der Genossenschaft war ausschließlich darauf ausgerichtet, finanziell minderbemittelten Familien gesunde, zweckmäßig eingerichtete Wohnungen in eigens dafür erbauten Eigenheimen mit Garten zu schaffen. Gegenstand der Genossenschaft war außerdem die Annahme von Spargeldern und ihre Verwendung im Betrieb der Genossenschaft.

FRITZ SCHMIDT
geb. 11. 11. 1900 in Schülow,
wohnhaft Voßhagen 23

Gründungsmitglied lt. Genossenschaftsregister Nr. 2 vom 26. 10. 1925

Mitglied des Aufsichtsrates vom Jahre 1926 bis heute. Vom 11. 2. 1925 bis 15. 2. 1926 als Obmann für das Bauvorhaben Voßhagen tätig.




von links:
Karl Röhling,
Hinrich Steckmeister,
Fritz Schmidt,
Henry Stryl,
Wilhelm Puhmann,
Eugen Stiefvater,
Paul Friedrich.

Am 26. Oktober 1925 wurden im Genossenschaftsregister die ersten 45 Genossen eingetragen:

1) Max Dziubek †	24) Wilhelm Puhmann
2) Fritz Schmidt	25) Andreas Kaszak †
3) Eduard Schütze †	26) Albert Brunn †
4) August Friedebold †	27) Karl Röhling
5) Otto Freytag †	28) Wilhelm Friedebold †
6) Wilhelm Dziubek †	29) Emil Höhndorf †
7) Claus Eckhoff †	30) Franz Kleinlauf †
8) Julius Lindemann †	31) Hermann Witt †
9) Gottlieb Gizick †	32) Paul Hermann †
10) Bernhard Mahlow †	33) Emil Brandt †
11) Franz Grabarkewitz †	34) Hermann Früchtenicht †
12) Rudolf Görzig †	35) Vinzent Cherk †
13) Ludwig Hutny †	36) Karl Brisch †
14) Bruno Stenger	37) Franz Hoppe †
15) Jonni Böckmann †	38) Robert Kreuziger †
16) Gustav Bergmann †	39) Wilhelm Ladiges
17) August Haack †	40) Michael Strachanowski †
18) Hinrich Biehl †	41) Wilhelm Schmiade †
19) Heinrich Brunckhorst †	42) Max Ansorge †
20) Franz Petersen †	43) Hans Thiemann
21) Arnold Hartwig †	44) Paul Friedrich
22) Adolf Janson †	45) Heinrich Schacht †
23) Alfred Pauder †	

Die Eintragung der nächsten 21 Mitglieder erfolgte am 8. Februar 1926.

Quelle: Jubiläumsschrift der Siedlungsgenossenschaft Eigenheim, 1975

Viele Nachkommen dieser Gründergeneration sind heute noch in Voßhagen wohnhaft.

Die Häuser wurden über einen Zeitraum von fünf Jahren errichtet und der Selbsthilfeanteil musste, auch durch die Weltwirtschaftskrise 1929 verstärkt, zeitweise stark erhöht werden. Dabei war sehr wichtig, dass die Siedler auch in der Lage waren Baumaterialien zu beschaffen, die am Markt nicht zu kaufen waren.



Quelle: Jubiläumsschrift der Siedlungsgenossenschaft Eigenheim, 1975

Familien arbeiteten eng mit Nachbarn zusammen, um bestimmte Fertigkeiten gut verteilen zu können. Zu Beginn der Phase wurden Wohnungen nach Fertigstellung verlost, später wurden sie, auch aufgrund eigener Ansprüche und Finanzierungsmöglichkeiten, individueller gebaut.

Die ersten Häuser wurden zu teuer und ließen sich kaum noch finanzieren, daher musste noch mehr Selbsthilfe geleistet werden. Dazu gehörte am Ende:

- Brunnen ausheben
- Baugrube ausheben
- Fundamente bauen
- Kellerringmauern mauern
- Kellerdecken schütten
- Kellerfußböden schütten
- Schlacke- oder Zementsteine für die Innenwände herstellen
- Zwischendecken isolieren
- Vermessungs- und Notarkosten leisten
- Grundstückseinzäunung erstellen
- für Versorgungsleistungen ausschachten
- Kläranlage finanzieren.
- für etwas größere Kinderzimmer (in Voßhagen Nr.21, 23, 25, 27) RM 500,00 entrichten

Zusätzlich zu den Eigenleistungen entstanden folgende Kosten:

Typ 1 - Einzelhaus RM 9.500,- Belastung RM 850,- p.a.

Typ 2 - Einzelhaus RM 9.000,- Belastung RM 800,- p.a.

Typ 3 - Doppelhaus RM 17.000,- Belastung RM 1.400,- p.a.

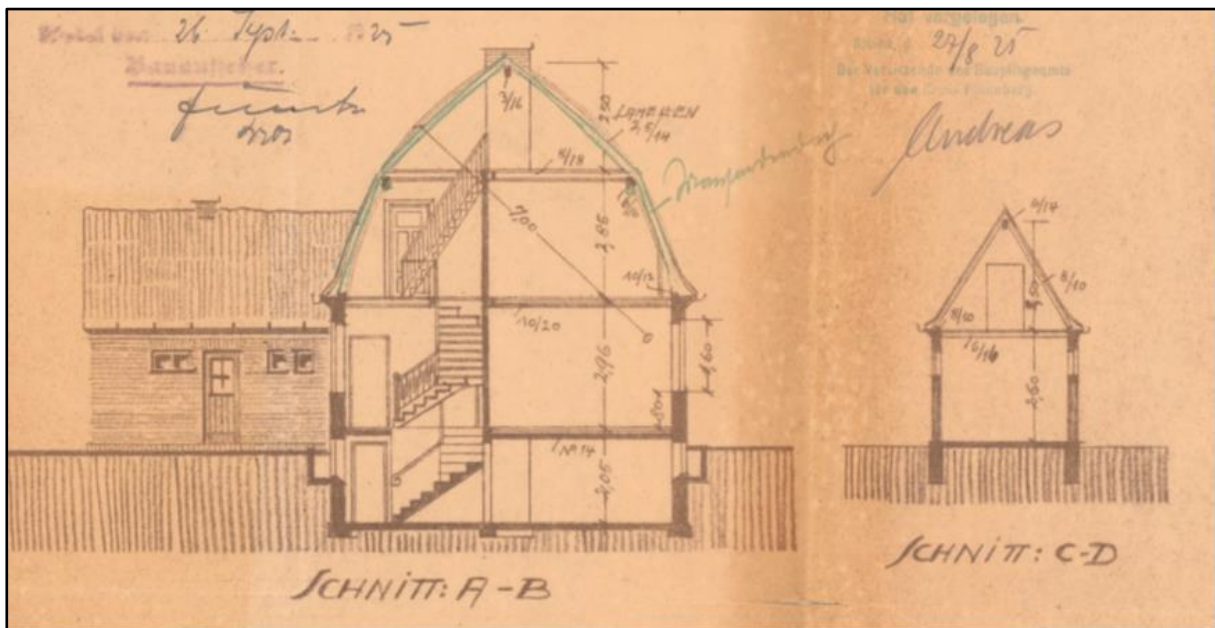
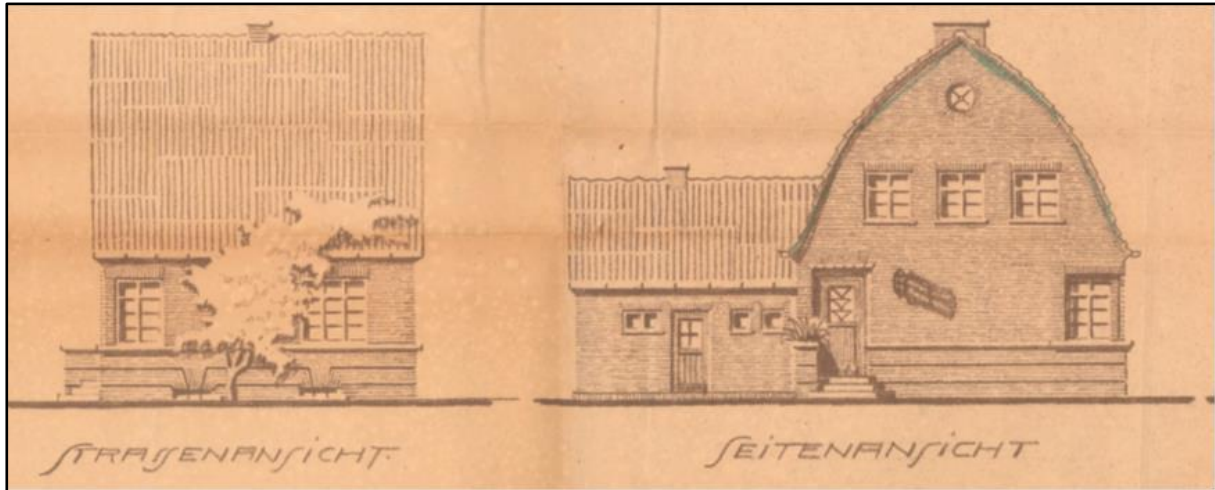
Typ 4 - Einzelhaus RM 8.500,- Belastung RM 700,- p.a.

Die Haustypen stammen aus dem Katalog der Heimstätte Schleswig-Holstein und entsprachen den Ansprüchen an den Heimatschutzstil.

Im Zweiten Weltkrieg wurden zwei Doppelhäuser durch Bomben zerstört, die 1952 etwas vereinfacht, doch im gleichen Stil, wiederaufgebaut wurden.

In den ersten Jahrzehnten des Bestehens der Genossenschaft entstanden immer wieder Finanzierungsprobleme, die aber alle überwunden wurden. Es bestand bei vielen Gründungsgenossen nach

Errichtung und wirtschaftlicher Stabilisierung der Genossenschaft der Wunsch, das Gebäude aus dem Genossenschaftsvermögen ins private Eigentum zu übernehmen. Das wurde ab 1945 geprüft und nach Prüfung durch den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen ab 1953 ermöglicht. Diese Auslösung aus dem Genossenschaftsvermögen war nur Erbauern oder deren Familienangehörigen gestattet. Das Erbpachtgrundstück der Stadt Wedel war von dieser Privatisierung nicht betroffen. Erst in den letzten Jahren war es den Eigentümern möglich, auch das Grundstück zu übernehmen.



Voßhagen 1930er Jahre, Quelle: Jubiläumsschrift der Siedlungsgenossenschaft Eigenheim, 1975

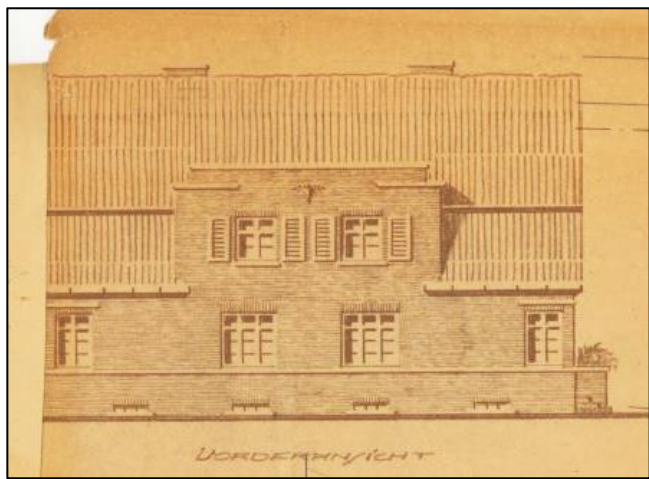
Auffallend ist, dass sich die Gründungsgeschichte von Voßhagen bis heute nachvollziehen lässt. Einige Bewohner haben als Kinder noch die Bauphase erlebt und wohnen wieder mit ihren Kindern auf demselben Grundstück.



1. Bauabschnitt Voßhagen 1925 - 1926 - 1927, Quelle: Jubiläumsschrift der Siedlungsgenossenschaft Eigenheim,



privates Album Bewohnerin Voßhagen (1975)



Doppelhaus, Quelle: Originalzeichnung aus den Bauakten der Stadt

Entwicklungen der letzten Jahre

Die Hinterlandbebauung hat ermöglicht, dass auf den großen Grundstücken ein zusätzliches Haus errichtet werden konnte. Die Erbauer waren meist die Kinder oder Enkel der ursprünglichen Genossenschaftsmitglieder. So wohnen bis heute überraschend viele Familien in mehreren Generationen auf dem gleichen Grundstück. Das stärkt nicht nur die Familien, sondern auch die Nachbarschaft insgesamt. Dadurch werden Erzählungen über Entstehung und den Verlauf durch fast 100 Jahre weitergereicht.

Die Bebauung der rückwärtigen Grundstücksanteile wurde durch die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne vorbereitet und gesteuert. Durch die Steuerung der zulässigen Kubatur der rückwärtigen Bebauung und insbesondere die Begrenzung der maximal zulässigen Anzahl der Wohneinheiten auf eine Wohneinheit je Einzel- bzw. Doppelhaushälfte ist eine kleinteilige Bebauung entstanden, die sich bislang kaum störend auf die historische Bebauung in der ersten Reihe auswirkt. Lediglich die Gestaltung der Zufahrten, die teilweise überbreit ausgebildet sind und bei benachbarten Grundstücken unmittelbar aneinandergrenzen stört den üblicherweise von Grün geprägten Bereich zwischen den Gebäuden.

Die baulichen Veränderungen, die an der straßenseitigen Bebauung bislang erfolgt sind, stammen erkennbar überwiegend aus den 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts und umfassen Eingriffe in die Fassadenöffnungen, die Gestaltung der Fenster und Anbauten an das Hauptgebäude.

Jüngere Bauvorhaben bzw. Umbauten sind relativ wenige vorhanden, was sicherlich mit der Situation der Erbpacht und der Altersstruktur der Bewohner zu tun hat. Bei diesen Veränderungen gibt es sowohl Beispiele, die in den gestalterischen Ansätzen auf eine Rückbesinnung auf die Werte und Merkmale der historischen Bebauung hindeuten als auch Beispiele, die diese Werte völlig negieren.

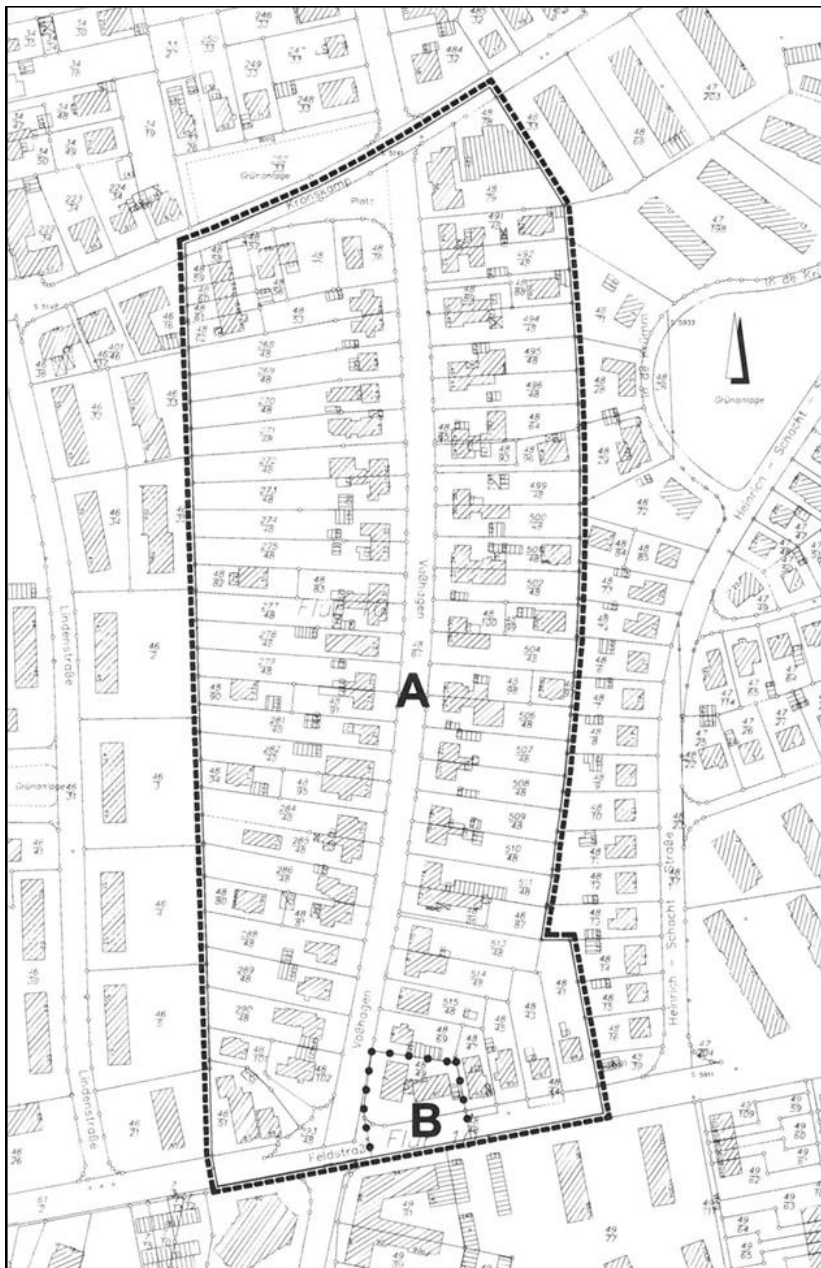
In der Siedlung „Voßhagen“ wurden nach Auslaufen der Erbpacht viele Grundstücke an die Bewohner veräußert. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen. Dies und der derzeit bestehende Siedlungsdruck im Hamburger Umland deuten darauf hin, dass Veränderungswünsche in naher Zukunft vermehrt auftreten werden.

Die Straße Voßhagen vermittelt nicht nur mit seinen Bauten, sondern auch in der Zusammensetzung seiner Bewohner eine ganz besondere, fast lineare Familien-, Sozial und Baugeschichte der letzten 95 Jahre.

4. GELTENDES PLANUNGSRECHT

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel ist der Bereich des Satzungsgebietes als Wohnbaufläche dargestellt.

Beide Teilbereiche des Straßenzuges „Voßhagen“ liegen in Geltungsbereichen von einfachen Bebauungsplänen (B-Plan). Für den südlichen Bereich gilt der B-Plan Nr. 100 j „Voßhagen“ und im nördlichen Bereich der B-Plan Nr. 100 m „Lindenstraße“. Diese Bebauungspläne sind aufgestellt worden, um die rückwärtige Bebauung zu regeln und am 19.09.2004 bzw. 18.03.2005 in Kraft getreten.



B-Plan Nr. 100 j „Voßhagen“

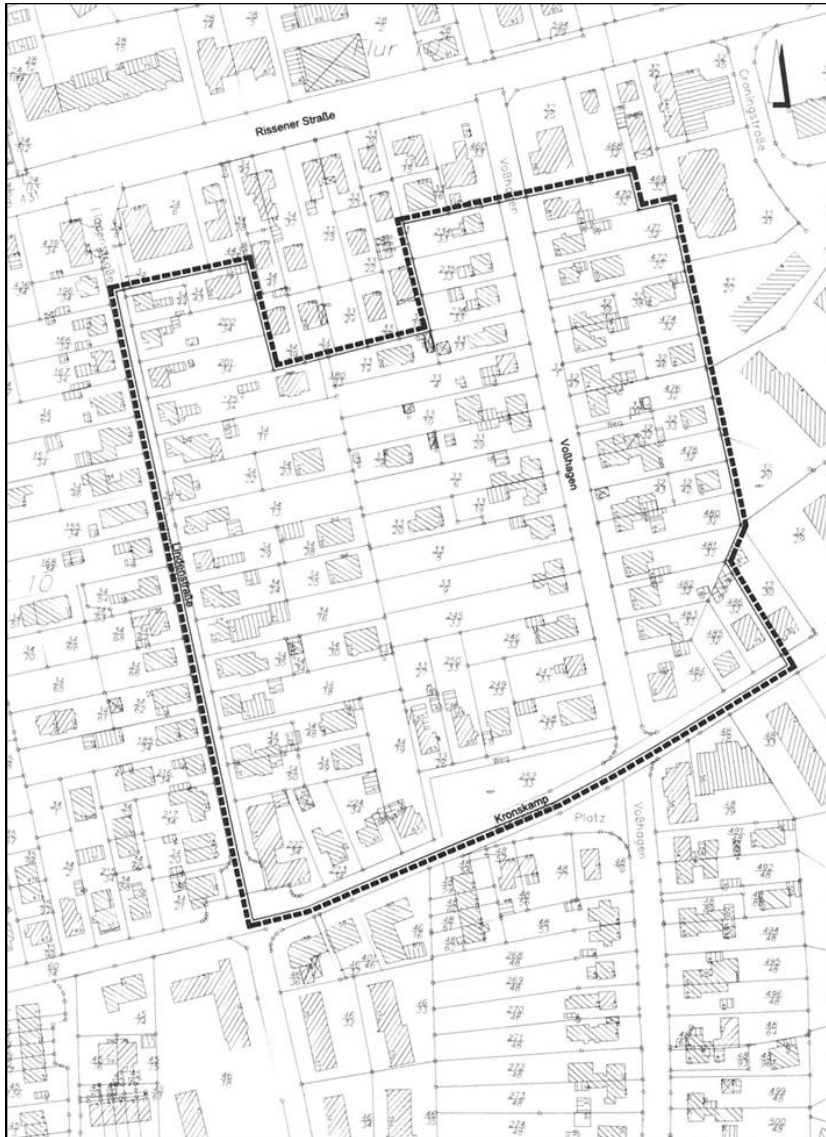
Die Festsetzungen beider Bebauungspläne beinhalten, dass nur eine eingeschossige Einzel- oder Doppelhausbebauung zulässig ist. Es ist maximal eine Wohneinheit je Einzelhaus oder Doppelhaushälfte zulässig. Die Firsthöhe wird auf maximal 9,0 m begrenzt und die Dachneigung darf maximal 45° betragen.

Für die rückwärtigen Grundstücke wurden Mindestgrundstücksgrößen von 461 m² für Einzelhäuser und 692 m² für Doppelhäuser im B-Plan Nr. 100 j und von 463 m² für Einzelhäuser und 694 m² für Doppelhäuser im B-Plan Nr. 100 m festgesetzt. Mit dieser Festsetzung sollte sichergestellt werden, dass durch die Abtrennung zu kleiner Grundstücke städtebauliche Missstände entstehen.

Diese Festsetzungen gelten nur für die rückwärtige Bebauung. Dies bedeutet, dass eine entsprechende Steuerung der Kubatur der Gebäude sowie der Wohneinheiten für die vordere Baureihe nicht besteht.

Für die straßenseitigen Grundstücke wurden lediglich Mindestgrundstücksgrößen abhängig von der Anzahl der Vollgeschosse des Gebäudes auf dem bebauten Grundstück festgesetzt.

Gestalterische Festsetzungen im Rahmen von örtlichen Bauvorschriften oder Festsetzungen wie z.B. zu Art und Maß der baulichen Nutzung finden sich in den beiden Bebauungsplänen nicht.



B-Plan Nr. 100 m „Lindenstraße“

In den B-Plänen wurde zudem geregelt, dass die Teilung eines Grundstückes der Genehmigung durch die Stadt bedarf. Dieser Genehmigungsvorbehalt ist nach Streichung der entsprechenden Vorschrift in § 19 Baugesetzbuch entfallen. Da der § 19 Abs. 2 jedoch weiterhin regelt, dass durch die Teilung eines Grundstückes im Geltungsbereich eines Bebauungsplans keine Verhältnisse entstehen dürfen, die den Festsetzungen des Bebauungsplans widersprechen, und entsprechende Mindestgrundstücksgrößen festgesetzt sind, ist eine Teilung in zu kleine Grundstücke nicht zu befürchten.

Für die Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes bedeuten die fehlenden weitergehenden Regelungen, dass Bauvorhaben nach § 34 Baugesetzbuch beurteilt werden.

Der § 34 Baugesetzbuch (BauGB) ist innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile die maßgebende Vorschrift für Bauvorhaben, wenn ein Bebauungsplan nicht vorhanden ist oder ein einfacher B-Plan Regelungen zu Art und Maß der baulichen Nutzung nicht regelt. Das bedeutet, wenn nichts anderes gilt, werden alle Vorhaben, nach § 34 BauGB beurteilt. Wie bereits dargelegt, ist dies im gesamten Satzungsgebiet der Fall.

Das wichtigste Prinzip dieser Vorschrift ist das **„Einfügungsgebot“**. Wenn Baurecht besteht und die Erschließung gesichert ist, prüft die Genehmigungsbehörde, ob sich das Bauvorhaben im Sinne des § 34 BauGB in die **„Eigenart der näheren Umgebung“** einfügt.

Auf den Begriff **„Nähere Umgebung“** geht das Gesetz nicht ein; die „Einfügung“ wird auf vier Parameter eingegrenzt:

- Art der Nutzung (Wohnen, Gewerbe)
- Maß der Nutzung (Kubatur, Bauhöhen)
- Bauweise (offen oder geschlossen)
- überbaute Fläche

Für die **Art der Nutzung** (Wohnen, Gewerbe) richtet sich die Zulässigkeit nach den Bestimmungen der Baunutzungsverordnung (BauNVO), wenn das Gebiet eindeutig einem dort beschriebenen Gebietstyp zuzuordnen ist. Dann erfolgt die Beurteilung nach dem, was die BauNVO erlaubt. Demnach kann eine Nutzung zulässig sein, die bisher in der näheren Umgebung noch nicht vorkommt.

Für das **Maß der Nutzung** fällt die Bestimmung der näheren Umgebung umso schwerer, je vielfältiger die Bauformen sind. In der Regel kann sich ein Neubau nicht auf sogenannte Ausreißer beziehen, beispielsweise auf einzelne über den Durchschnitt herausragende Bauhöhen oder einzelne, herausfallende Nutzungen. Die Einordnung von Ausreißern kann durchaus strittig sein, so dass die Auslegung des § 34 BauGB regelmäßig gerichtlich überprüft werden muss.

Bei **Bauhöhen** ist nicht die Zahl der Vollgeschosse im rechtlichen Sinne, sondern die optisch wahrgenommene Geschossigkeit und Gebäudehöhe maßgebend. Bei den überbaubaren Flächen richtet sich das Maß nicht nach den in der Umgebung vorhandenen Grund- und Geschossflächenzahlen, sondern nach den tatsächlichen Gebäudeflächen, unabhängig von der Grundstücksgröße.

In der Regel wird die Einhaltung vorhandener **Gebäudefluchten** verlangt. Da diese im rückwärtigen Bereich weniger bestimmbar sind, wird als hintere Baugrenze, bei Wegfall von Ausreißern, regelmäßig die tiefste vorhandene Bebauung als Maß genommen.

Mit **Bauweise** wird die offene oder geschlossene Bebauung gemeint. Bei der offenen Bebauung handelt es sich um Gebäude mit seitlichem Grenzabstand. Bei der geschlossenen Bauweise werden Gebäude ohne seitlichen Grenzabstand gebaut.

Die **Gestaltung** baulicher Anlagen (z.B. Fassadengestaltung, Dachform und Dacheindeckung) und die Anzahl der Wohneinheiten je Gebäude spielen bei der Beurteilung nach § 34 BauGB keine Rolle.

Dies bedeutet, dass im Extremfall auf einem jetzt straßenseitig mit einem zweigeschossigen Doppelhaus bebauten Grundstück nach Abriss des bestehenden Gebäudes ein neues Gebäude mit einer Bruttogrundfläche von z.B. 300 m², zwei Vollgeschossen mit Staffelgeschoss und Flachdach in jeglicher Fassadengestaltung (z.B. helle Putzfassade) genehmigungsfähig wäre und entstehen könnte.

Ein derartiges Gebäude könnte bei einer auf Grund der Bruttogrundfläche möglichen Nettowohnfläche von ca. 1.150 m² z.B. bei der Herstellung von kleineren Wohnungen ca. 20 Wohneinheiten beherbergen sofern die notwendigen Stellplätze auf dem Grundstück nachgewiesen werden können.

Gleichfalls nicht durch den § 34 BauGB geregelt ist der Abriss oder Teilabriss (z.B. Doppelhaushälfte) von Gebäuden. Da der Abriss bei Gebäuden geringer Größe und Höhe, wie in der Siedlung „Voßhagen“ der Fall, genehmigungsfrei ist, hat die Stadt derzeit keinerlei Handhabe hier steuernd einzugreifen. Auch bei einer bestehenden Genehmigungspflicht wäre die Stadt derzeit gezwungen, einen Abriss zu genehmigen.

5. GESTALTUNGSMERKMALE

Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale umfassen die Bebauungsstruktur und die Gebäudetypen mit der bestehenden Bauflucht, erfolgte Anbauten und Nebengebäude sowie die bauliche Gestaltung, die insbesondere durch die Gestaltung der Fassaden und der Dächer geprägt werden. Prägend für das Gesamterscheinungsbild sind zudem die Vorgartenbereiche und die Einfriedungen der Grundstücke.

5.1. Bebauungsstruktur und Gebäudetypen

Innerhalb des Satzungsgebietes finden sich insgesamt sieben unterschiedliche Gebäudegrundtypen als Doppel- und Einzelhäuser, die überwiegend aus der Errichtungszeit des Gesamtquartiers stammen und das Gebiet gestalterisch prägen.

Die unterschiedlichen Gebäudetypen lassen sich wie folgt benennen:

- Walmdachtyp als Einzelhaus (Typ A),
- Walmdachtyp als Doppelhaus (Typ B),
- Mansardgiebeldachtyp als traufständiges Doppelhaus (Typ C),
- Mansardgiebeldachtyp als giebelständiges Einzelhaus (Typ D),
- Krüppelwalmdachtyp als traufständiges Doppelhaus (Typ E),
- Satteldachtyp als traufständiges Doppelhaus (Typ F) und
- Satteldachtyp als trauf- oder giebelständiges Einzelhaus (Typ G und H)

Einzelne Gebäudegrundtypen (Typ A und D) lassen sich in Untertypen gliedern, die sich aufbauend auf die gleiche Gebäudekubatur durch die Anordnung der Fenster in der Fassade voneinander unterscheiden.

Prägend innerhalb des gesamten Satzungsgebietes ist die gleichmäßige Abfolge der Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes mit den Gebäuden, ihren auf Grund der unterschiedlichen Gebäudetypen wechselnden Breiten und den unbebauten Freiräumen zwischen den Gebäuden.

Gestaltprägend sind der Wechsel der Gebäudetypen mit Reihungen von mehreren Gebäuden eines Typs als Ensemble sowie das rhythmische Einstreuen einzelner Gebäude eines Typs.

Ebenfalls prägend ist der rhythmische Wechsel zwischen Trauf- und Giebelständigkeit der Gebäude.

Darüber hinaus gibt es lediglich zwei Gebäude, die von den sieben Grundtypen abweichen. Hierbei handelt es sich um Neubauten von Mehrfamilien- bzw. Geschäftshäusern.

Besonders prägend ist die Abfolge der Bebauung im südwestlichen Teilbereich des Satzungsgebietes sowohl hinsichtlich der gestalterischen Qualität der Gebäude an sich als auch ihrer noch weitestgehend homogenen Dach- und Fassadengestaltung.



Gebäudetypen

- | | | | |
|---------|---|---------|---|
| - Typ A |  | - Typ E |  |
| - Typ B |  | - Typ F |  |
| - Typ C |  | - Typ G |  |
| - Typ D |  | - Typ H |  |

Typ A

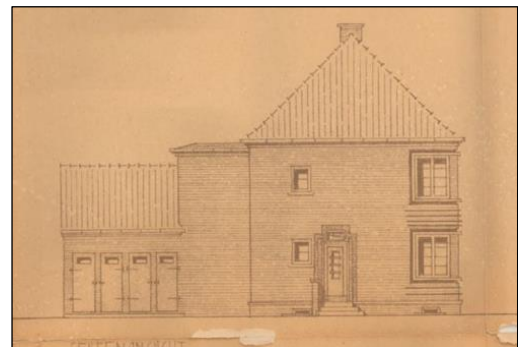
Gebäude des Typs A befinden sich am südwestlichen Rand des Satzungsgebietes in einer Reihung von vier Gebäuden sowie mit drei weiteren Gebäuden eingestreut im weiteren Verlauf der westlichen Straßenseite.

Bei dem Gebäudetyp mit einer Breite von ca. 8,00 m zur Straßenfront handelt es sich um sehr schlanke, zweigeschossige Einzelhäuser auf annähernd quadratischem Grundriss. Prägend ist hier neben der Gebäudegrundform und der Geschossigkeit die Ausbildung des Daches, das als Walmdach mit unterschiedlichen Dachneigungen ausgebildet ist, die parallel zur Straße ca. 45° und seitlich ca. 60° beträgt. Auf Grund der unterschiedlichen Dachneigungen verläuft der relativ kurze First trotz der annähernd quadratischen Grundform parallel zur Straße. Die Gebäudehöhe des Typs liegt bei ca. 10,0 m und die Traufhöhe bei ca. 6,00 m.

**Gebäudetyp A**

Der Gebäudetyp kommt in zwei unterschiedlichen Ausprägungen der zur Straßenfront ausgerichteten Fassadenöffnungen vor, die sowohl für diesen Gebäudetyp als auch für andere Gebäude im Satzungsgebiet gestaltprägend sind. Dies sind zum einen die Variante mit der Anordnung von annähernd quadratischen Fensteröffnungen, die relativ zentral und symmetrisch auf der Fassade angeordnet sind, und zum anderen die Ausformung mit übereinanderliegenden Eckfenstern mit stehenden Fensterformaten. Die Eckfenster sind durch Friese als Schmuckelemente betont.

Die bauliche Ausprägung mit den Eckfenstern ist hinsichtlich der Größe der Fensteröffnungen noch im Originalzustand erhalten. Bei den übrigen Gebäuden erfolgten Veränderungen der Fensterformate hin zu liegenden Formaten.

**Originalzeichnungen Typ A mit mittlerer Fensteranordnung und Eckfenster**

Das Gebäude im Kreuzungsbereich „Voßhagen“ und „Kronskamp“ weist eine Mischform zwischen beiden Ausprägungen auf. Es ist nicht mehr bei allen Gebäuden klar erkennbar, ob die Anordnung der Fenster den originalzustand darstellt oder im Laufe der Jahre verändert wurde.

Die Gebäude wurden bereits im Zuge der Erstellung mit rückwärtigen, teilweise zweigeschossigen Anbauten für Wohnraumerweiterungen und Nebenräumen errichtet. Der Eingang in die Hauptgebäude ist in der Regel seitlich angeordnet.

Typ B

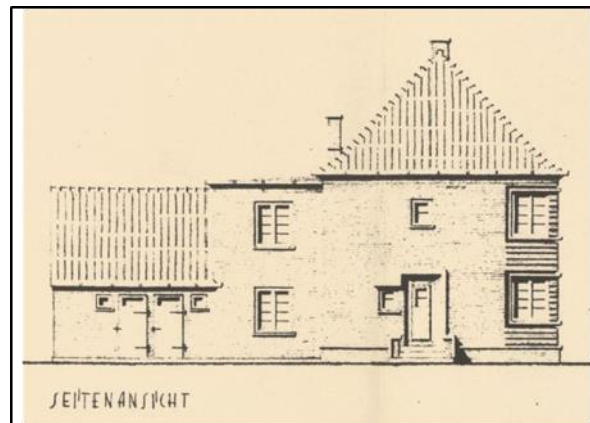
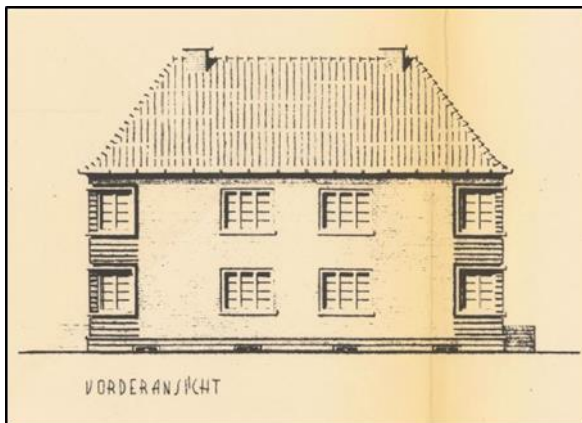
Der Gebäudetyp B ist lediglich mit zwei Gebäuden vertreten, die sich einzeln stehend im südwestlichen Bereich des Satzungsgebietes befinden.

Bei dem Gebäudetyp mit einer Breite von ca. 15,00 m zur Straßenfront handelt es sich um zweigeschossige Doppelhäuser. Prägend ist hier neben der Gebäudegrundform und der Geschossigkeit die Ausbildung des Daches, das als Walmdach mit gleichen Dachneigungen ausgebildet ist, die ca. 45° beträgt. Der First verläuft parallel zur Straße.

Die Gebäudehöhe des Typs liegt bei ca. 10,0 m und die Traufhöhe bei ca. 6,00 m.

**Gebäudetyp B**

Der Gebäudetyp kommt heute in zwei unterschiedlichen Ausprägungen der Fassadenöffnungen vor, die sowohl für diesen Gebäudetyp als auch für andere Gebäude im Satzungsgebiet gestaltprägend sind. Dies sind zum einen die Variante mit der Anordnung von annähernd quadratischen bzw. leicht liegenden Fensteröffnungen, die relativ zentral und symmetrisch auf der Fassade angeordnet sind, und zum anderen die Ausformung mit übereinanderliegenden Eckfenstern mit stehenden Fensterformaten.

**Originalzeichnungen Typ B mit mittiger Fensteranordnung und Eckfenster**

Bei dem Gebäude mit mittiger Anordnung der Fenster ist an der Fassade klar ablesbar, dass hier ursprünglich ebenfalls Eckfenster angeordnet waren.

Die Gebäude wurden bereits im Zuge der Erstellung mit rückwärtigen, teilweise zweigeschossigen Anbauten für Wohnraumerweiterungen und Nebenräumen errichtet. Der Eingang in die Hauptgebäude ist in der Regel seitlich angeordnet.

Typ C

Der Gebäudetyp C ist im gesamten südlichen Bereich des Satzungsgebietes vertreten und kommt in Gruppen zu zwei oder drei Gebäuden oder einzeln stehend im nördlichen Bereich vor. Insgesamt befinden sich 10 Gebäude dieses Typs im Satzungsgebiet.

Bei dem Gebäudetyp mit einer Breite von ca. 15,00 m zur Straßenfront handelt es sich um eingeschossige Doppelhäuser. Prägend ist hier neben der Gebäudegrundform die Ausbildung des Daches, das als Mansardgiebeldach ausgebildet ist. Die Dachneigung beträgt ca. 45° im unteren und ca. 70° im oberen Dachabschnitt. Der First verläuft parallel zur Straße.

Die Gebäudehöhe des Typs liegt bei ca. 9,0 m und die Traufhöhe bei ca. 3,00 m.

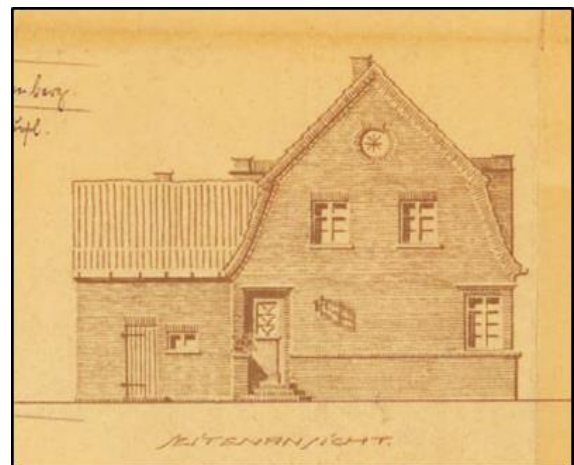
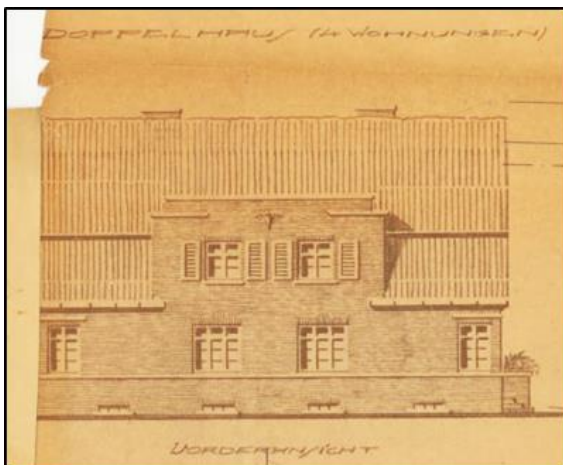


Gebäudetyp C

Der Gebäudetyp kommt heute ausschließlich mit mittig und symmetrisch angeordneten Fensteröffnungen in annähernd quadratischen oder liegenden Formaten vor. Die seitlich angeordneten Fensteröffnungen wurden bei vermutlich allen Gebäuden nachträglich hergestellt und ersetzen die ursprünglichen Eckfenster, die wohl aus Gründen der besseren Raumnutzung im Inneren weichen mussten. Zeitgleich wurden bei vielen Gebäuden dieses Typs die Fensteröffnungen vergrößert bzw. verbreitert.

Bei fast allen Gebäuden ist an der Fassade klar ablesbar, dass ursprünglich Eckfenster angeordnet waren.

Gestaltprägend ist das mittig angeordnete Zwerchhaus mit abgetrepptem Giebel. Dieser wurde teilweise, vermutlich zur einfacheren Ableitung des Regenwassers durch einen Giebel mit leichter Dachneigung ersetzt.



Originalzeichnungen Typ C mit mittigem Zwerchhaus und Eckfenster

Die Gebäude wurden bereits im Zuge der Erstellung mit rückwärtigen Anbauten für Wohnraumerweiterungen und Nebenräumen errichtet. Der Eingang in die Hauptgebäude ist in der Regel seitlich angeordnet.

Typ D

Der Gebäudetyp D ist sowohl im südwestlichen als auch im nördlichen Bereich auf der westlichen Straßenseite des Satzungsgebietes vertreten und kommt in Gruppen zu drei und fünf Gebäuden oder einzeln stehend vor. Insgesamt befinden sich 9 Gebäude dieses Typs im Satzungsgebiet.

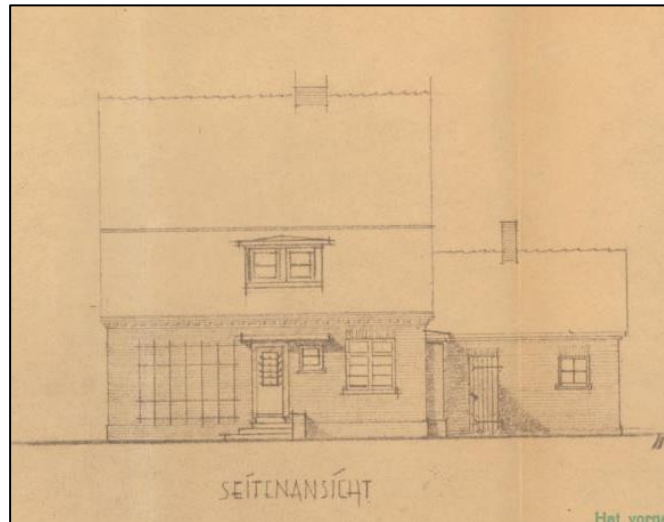
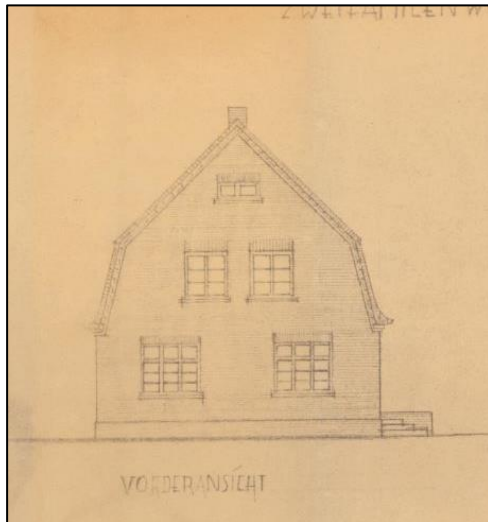
Bei dem Gebäudetyp mit einer Breite von ca. 8,00 m zur Straßenfront handelt es sich um eingeschossige Einzelhäuser. Prägend ist hier neben der Gebäudegrundform die Ausbildung des Daches, das als Mansardgiebeldach ausgebildet ist. Die Dachneigung beträgt ca. 45° im unteren und ca. 70° im oberen Dachabschnitt. Der First der giebelständigen Gebäude verläuft rechtwinklig zur Straße.

Die Gebäudehöhe des Typs liegt bei ca. 9,0 m und die Traufhöhe bei ca. 3,00 m.

**Gebäudetyp D**

Der Gebäudetyp kommt in zwei unterschiedlichen Ausprägungen der zur Straßenfront ausgerichteten Fassadenöffnungen vor, die sowohl für diesen Gebäudetyp als auch für andere Gebäude im Satzungsgebiet gestaltprägend sind. Dies sind zum einen die Variante mit der Anordnung in den Geschossen übereinanderliegender Fenster auf einer Achse sowie die nach außen versetzte Anordnung der Erdgeschossfenster. Bei beiden Ausprägungen weisen die Fensteröffnungen des Dachgeschosses stehende sowie die des Erdgeschosses annähernd quadratische oder liegende Formate auf.

Der Gebäudetyp weist den gleichen Gebäudequerschnitt auf wie der als traufständiges Doppelhaus errichtet Typ C.

**Originalzeichnungen Typ D**

Markant und gestaltprägend ist bei diesem Gebäudetyp die erfolgte Individualisierung der einzelnen Gebäude durch unterschiedlich gestaltete Gesimse / Frieze und die Anordnung der Fensteröffnungen.

Die Gebäude wurden bereits im Zuge der Erstellung mit rückwärtigen Anbauten für Wohnraumerweiterungen und Nebenräumen errichtet. Der Eingang in die Hauptgebäude ist in der Regel seitlich angeordnet.

Typ E

Der Gebäudetyp E ist im gesamten Satzungsgebiet vertreten und prägt die östliche Straßenseite innerhalb des gesamten Straßenverlaufes. Im südlichen Bereich besteht der überwiegende Teil der Bebauung auf der östlichen Straßenseite aus diesem Gebäudetyp. Im nördlichen Bereich sind vier Gebäude vorhanden. Insgesamt befinden sich 13 Gebäude dieses Typs im Satzungsgebiet.

Bei dem Gebäudetyp, der zum Zeitpunkt der Herstellung eine Breite von ca. 12,00 m zur Straßenfront aufgewiesen hat, handelt es sich um eingeschossige Doppelhäuser. Bei vielen Gebäuden ist auf hierfür ausreichend breiten Grundstücken in der Vergangenheit eine Verlängerung des Baukörpers erfolgt.

Prägend ist hier neben der Gebäudegrundform die Ausbildung des Daches, das als Satteldach ausgebildet ist. Die Dachneigung beträgt ca. 45°. Der First verläuft parallel zur Straße.

Die Gebäudehöhe des Typs liegt bei ca. 8,0 m und die Traufhöhe bei ca. 3,00 m.

**Gebäudetyp E in der ursprünglichen Gebäudebreite**

Der Gebäudetyp ist im Ursprung geprägt durch eine ruhige und von Dachaufbauten ungestörte Dachfläche sowie quadratische Fensterformate in der Erdgeschosszone.

Das Erscheinungsbild hat sich sowohl durch die teilweise erfolgte Verlängerung der Gebäude als auch durch den Einbau von Dachaufbauten sowie die Veränderung der Formate der Wandöffnungen hin zu liegenden Formaten.

**Gebäudetyp E mit seitlichen Anbauten**

Die Fassadengestaltung mit einem roten Ziegel als gestaltprägendem Element für diesen Gebäudetyp ist annähernd vollständig erhalten.

Typ F

Der Gebäudetyp F ist mit drei Gebäuden auf der westlichen Straßenseite im nördlichen Bereich des Satzungsgebietes vertreten.

Bei dem Gebäudetyp, der zum Zeitpunkt der Herstellung eine Breite von ca. 15,00 m zur Straßenfront aufgewiesen hat, handelt es sich um eingeschossige Doppelhäuser.

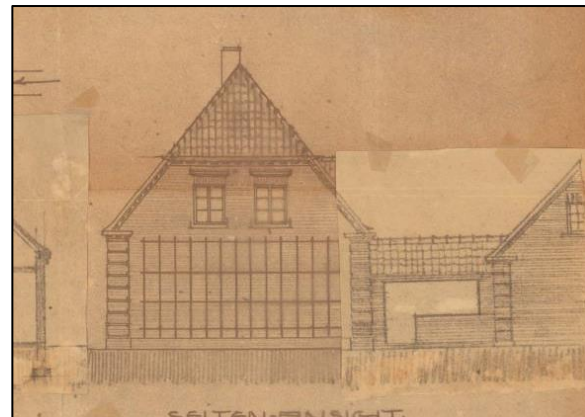
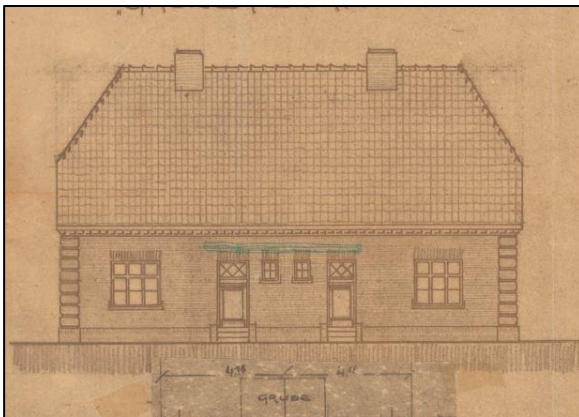
Prägend ist hier neben der Gebäudegrundform die Ausbildung des Daches, das als Krüppelwalmdach ausgebildet ist. Die Dachneigung beträgt ca. 45°. Der First verläuft parallel zur Straße.

Die Gebäudehöhe des Typs liegt bei ca. 8,0 m und die Traufhöhe bei ca. 3,00 m.

**Gebäudetyp F**

Der Gebäudetyp ist im Ursprung geprägt durch eine ruhige und von Dachaufbauten weitgehend ungestörte Dachfläche sowie quadratische Fensterformate in der Erdgeschosszone.

Von den drei vorhandenen Gebäuden sind zwei Gebäude gestalterisch sehr stark verändert worden. Sie sind jedoch hinsichtlich der Kubatur des Gebäudes noch weitgehend erhalten.

**Originalzeichnungen Gebäudetyp F**

Das Erscheinungsbild hat sich hier durch Eingriffe in die Fassadengestaltung sowie durch den Einbau von Dachaufbauten und die Veränderung der Formate der Wandöffnungen hin zu liegenden Formaten verändert.

Typ G / H

Der Gebäudetyp G / H ist insbesondere im nördlichen Bereich sowie mit zwei Gebäuden am südlichen Rand des Satzungsgebietes vertreten. Insgesamt befinden sich 13 Gebäude dieses Typs im Satzungsgebiet.

Bei dem Gebäudetyp handelt es sich um eingeschossige Einzelhäuser mit einem Satteldach. Die Gebäudegrundflächen variieren zwischen Grundflächen von 7,0 m x 8,0 m und 10,0 m x 12,0 m.

Prägend ist hier neben der Gebäudegrundform die Ausbildung des Daches, das als Satteldach ausgebildet ist. Die Dachneigung beträgt ca. 45° bis 50°. Der Gebäudetyp ist überwiegend mit einer giebelständigen Gebäudestellung zur Straße anzutreffen. Drei Gebäude sind traufständig errichtet worden.

Die Gebäudehöhe des Typs liegt bei ca. 8,0 m bis 9,0 m und die Traufhöhe bei ca. 3,00 m.

**Gebäudetyp G (giebelständig) im nördlichen Bereich**

Der Gebäudetyp ist durch seine Gebäudestellung sowie eine ruhige und von Dachaufbauten weitgehend ungestörte Dachfläche geprägt. Die Fassadenöffnungen weisen unterschiedliche Formate auf und bewegen sich zwischen stehenden und quadratischen Formaten.

Das gestalterische Erscheinungsbild ist insbesondere hinsichtlich der Fassadengestaltung vielfältig. Zwar überwiegt noch der rote Ziegel, anzutreffen sind aber auch Putzbauten sowie Fassadenverkleidungen.

**Gebäudetyp H (traufständig)**

Die traufständigen Gebäude am nordwestlichen Rand sowie im Kreuzungsbereich der Straße Krons-kamp sind durch Anbauten ergänzt worden, ohne dass jedoch die Grundform des Gebäudes überprägt wurde. Die erdgeschossigen Fensteröffnungen im letztgenannten Gebäude sind der vorhandenen Geschäftsnutzung geschuldet.

5.2. Anbauten und Nebengebäude

Viele Hauptgebäude innerhalb des Satzungsgebietes haben bereits zum Zeitpunkt ihrer Erstellung Anbauten erhalten, die der Tierhaltung, der Lagerung oder auch der Unterbringung von Nebenräumen dienten. Diese Anbauten sind ausnahmslos auf der Rückseite d.h. der straßenabgewandten Seite entstanden und waren von der Straße aus nicht einsehbar. Dies hat dazu beigetragen, dass der Hauptbaukörper in seiner Kubatur eindeutig ablesbar blieb.

Insbesondere in der jüngeren Vergangenheit ca. ab 1950 erfolgten neben der Ergänzung oder dem Neubau rückwärtiger Anbauten auch seitliche Anbauten an die Gebäude in Form von Windfängen vor den seitlichen Eingängen im südwestlichen Teilbereich oder die bauliche Verlängerung von Doppelhäusern auf breiten Grundstücken im südöstlichen Teilbereich.



Seitliche Anbauten in Konkurrenz zum Hauptgebäude



Eingeschossige seitliche Anbauten

Diese Anbauten wurden auf der westlichen Straßenseite des südlichen Bereiches teilweise zweigeschossig errichtet und stören damit das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes.

Anbauten, die aus der vorderen Bauflucht herausragen sind bislang auf keinem Grundstück innerhalb des Satzungsgebietes erfolgt.

Dies gilt auch für bauliche Nebenanlagen in Form von Garagen, Carports oder Garten- und Geräteschuppen. Diese Einrichtungen finden auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ihren Platz.

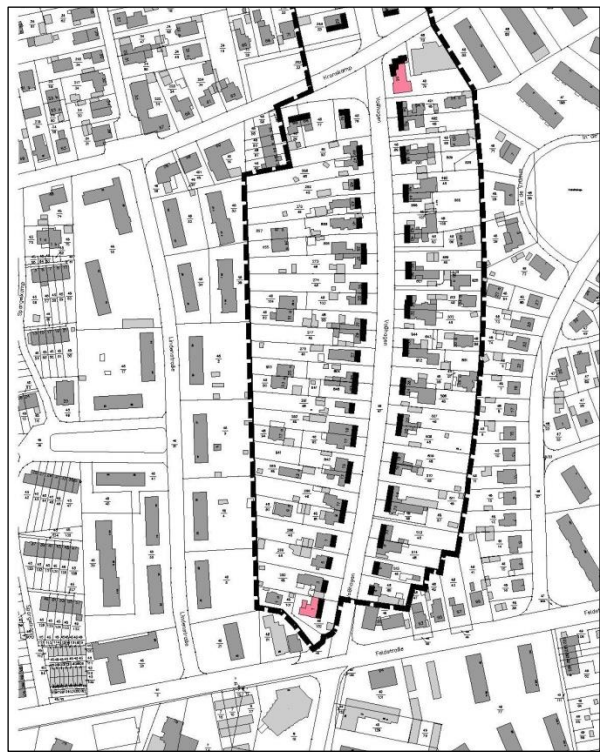
5.3. Baufluchten

Das gesamte Satzungsgebiet ist durch die klare, durchgehende Bauflucht der Gebäude ohne nennenswerte Vor- oder Rücksprünge geprägt. Lediglich im südwestlichen Bereich bestehen geringfügige Rücksprünge in der Bauflucht, die jedoch bewusst gesetzt sind und jeweils mit einem Wechsel zwischen den Gebäudetypen korrespondieren.

Die Bauflucht wird bei allen Gebäuden mit allen Teilen der Hauptfassade der Gebäude eingehalten.



Südwestlicher Teilbereich nach Süden



Raumkanten im südlichen Teilbereich

5.4. Rückwärtige Bebauung

Durch die Bebauungspläne Nr. 100 j „Voßhagen“ und 100 m „Lindenallee“ sind für den südlichen bzw. den nördlichen Bereich des Satzungsgebietes die hierfür auf Grund ihrer Tiefe geeigneten Grundstücksflächen im Satzungsgebiet für eine Bebauung in zweiter Reihe vorbereitet worden. Die dortige Bebauung wird durch diese Bebauungspläne hinsichtlich der Geschossigkeit, der Gebäudehöhe und der maximalen Anzahl der Wohneinheiten gesteuert. Die Umsetzung dieser Bebauung ist in den vergangenen Jahren in Teilbereichen erfolgt. Es ist zu erwarten, dass in der Zukunft weitere rückwärtige Grundstücksflächen bebaut werden.

Die bislang erfolgten Neubauvorhaben treten hinsichtlich ihrer Kubatur und Gestaltung und auch auf Grund der räumlichen Entfernung nicht in Konkurrenz zur straßenzugewandten Bebauung. Allerdings nimmt die rückwärtige Bebauung durch die weitergehenden Anforderungen an die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen einhergehend mit einer Verbreiterung der Zufahrten Einfluss auch auf das Erscheinungsbild der vorderen Gebäudeabwicklung.



Fehlende Gliederung der Zufahrten



Gestalteter Gebäudezwischenraum

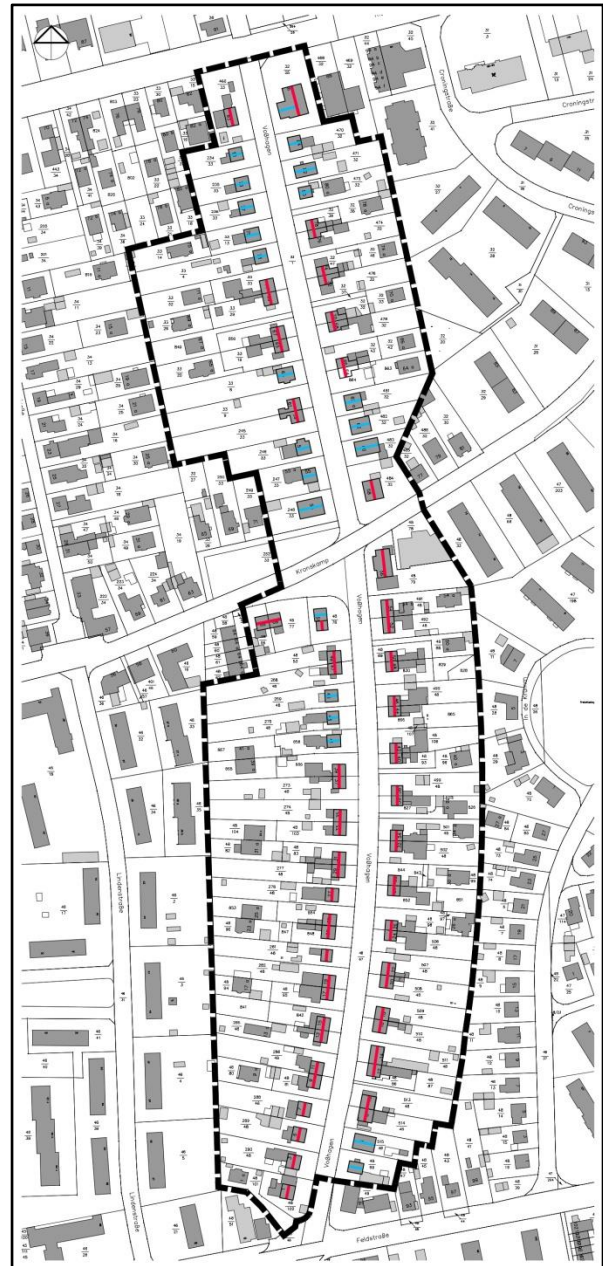
Diese wird auch geprägt durch die gestalteten Freiräume zwischen den Gebäuden. Zwar waren auch vor einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücke Zufahrten vorhanden, diese beschränkten sich in ihrer Breite aber auf das notwendige Maß und beließen in der Regel einen unversiegelten Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze, der überwiegend bepflanzt war bzw. ist.

5.5. Dächer, Dachflächen und Dachaufbauten

Innerhalb des Satzungsgebietes sind vier verschiedene Dachformen anzutreffen. Dies sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansardgiebeldächer. Auffällig ist, dass die östliche Straßenseite fast ausschließlich durch Satteldächer mit einer überwiegend identischen, steilen Dachneigung geprägt ist, während auf der Westseite und hier insbesondere im südlichen Bereich hauptsächlich Walm- und Mansardgiebeldächer anzutreffen sind.



Dachformen



Firstrichtungen

- Satteldach
- Walmdach
- Krüppelwalmdach
- Mansardgiebeldach

- Traufständig
- Giebelständig

Die Dachflächen der Gebäude im Satzungsgebiet waren bei ihrer Erstellung mit roten Tondachziegeln eingedeckt. Heute finden sich entlang des Straßenzuges sowohl rote als auch rotbraune, braune sowie graue bis anthrazitfarbene Dachsteine. Die vorhandenen Farben der Dachziegel harmonisieren miteinander, so dass ein insgesamt harmonisches Bild der Dachlandschaft erzeugt wird.

Hierzu tragen die weitestgehend ungestörten Dachflächen bei, die wenige Dachaufbauten und Dachflächenfenster aufweisen und prägend für das Gebiet sind.

Neben den Dachformen ist auch die Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken, die die Wahrnehmung des Daches von der Straße aus bestimmt, und prägend. Bestimmend für das Gebiet ist der Wechsel zwischen trauf- und giebelständigen Gebäuden, wobei die traufständige Gebäudestellung überwiegt und insbesondere im südlichen Bereich stark vertreten ist. Markant ist hier auch der rhythmische Wechsel der Gebäudestellungen im nordöstlichen Bereich.

5.6. Fassaden

Das Satzungsgebiet ist weit überwiegend durch den roten bis rotbraunen Ziegel als Fassadenmaterial geprägt. Dies betrifft in ganz besonderem Maße den südlichen Bereich des Satzungsgebietes. Aber auch der nördliche Bereich wird noch überwiegend durch den roten Ziegel geprägt. Insofern sollte es Zielsetzung der Weiterentwicklung innerhalb des Satzungsgebietes sein, dieses Gestaltungsmerkmal zu erhalten und erfolgte Veränderungen wieder auf die ursprüngliche Gestaltung zurückzuführen.



Fassadenmaterial



Fassadenfarbe

- Mauerwerk ■
- Putz ■
- Kunststoff ■

- Braunrot ■
- Braungelb ■
- Rot ■
- Gelb ■
- Weiss ■

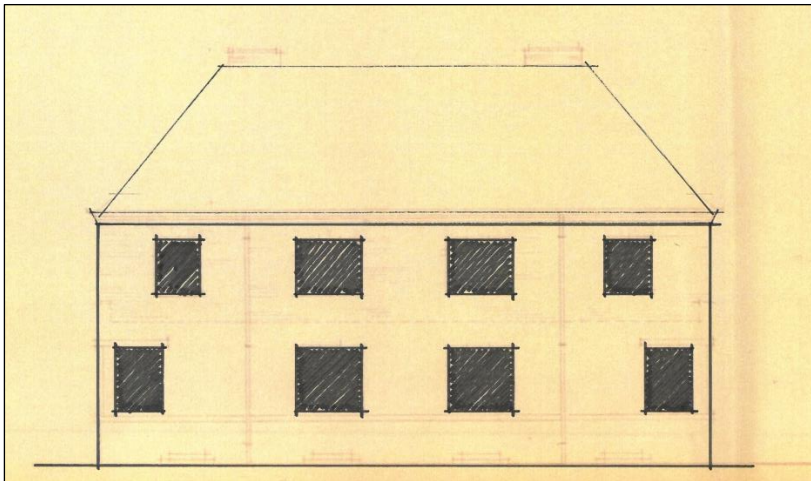
Prägend ist hinsichtlich der Gestaltung insbesondere, dass die Hauptgebäude in einer einheitlichen Gestaltung -hier weit überwiegend dem roten Ziegel- ausgeführt sind.

Insofern ist insbesondere die unterschiedliche Fassadengestaltung von Doppelhäusern problematisch für das Erscheinungsbild der Gebäude und des gesamten Quartiers.

Neben dem roten Ziegel sind untergeordnet Ziegelfassaden in abweichender Farbgebung (z.B. gelb) und helle Putzfassaden sowie Verkleidungen der Giebelflächen mit kleinformatigen Fassadentafeln anzutreffen.

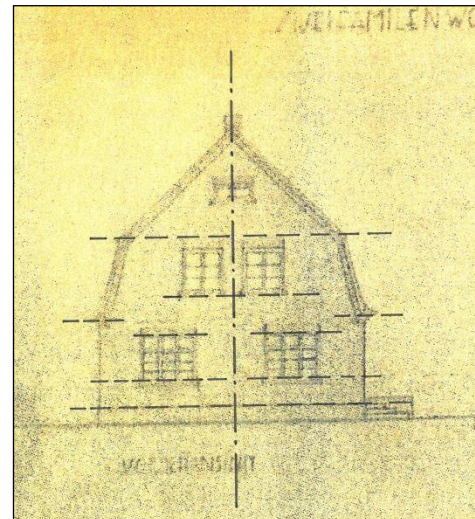
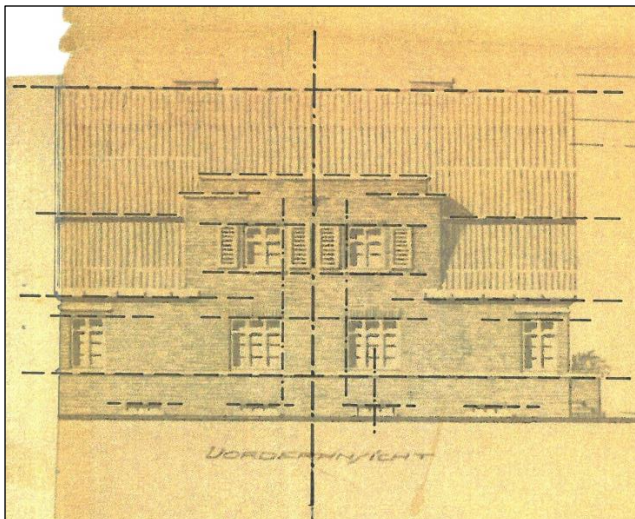
Die Fassaden zum Straßenraum treten weit überwiegend flächig in Erscheinung. Dies ist zum einen bedingt durch den Umstand, dass die Fenster nicht wesentlich hinter die Fassadenebene zurücktreten und damit die Fensteröffnungen eine geringe Laibungstiefe aufweisen. Zum anderen werden gerade die straßenseitigen Fassaden nicht durch Anbauten oder Eingangsvorbauten gestört.

Wärmedämmmaßnahmen durch eine Außendämmung der Fassade sind bislang kaum erfolgt. Es steht jedoch zu erwarten, dass derartige Maßnahmen in der näheren Zukunft in größerem Umfang als bisher durch die Eigentümer durchgeführt werden.



Anteil Wand- und Öffnungsfläche

Die Fassaden innerhalb des Satzungsgebietes sind als Lochfassaden ausgebildet. Prägend ist weit überwiegend eine deutliche horizontale und vertikale Gliederung der straßenseitigen Fassaden. Die Doppelhäuser aber auch die weit überwiegende Zahl der Einzelhäuser weisen eine symmetrische und bei zweigeschossigen Gebäuden oder Giebelansichten übereinander liegende Anordnung der Fensteröffnungen auf.



Gliederung der Fassaden

Losgelöst von den einzelnen Gebäudetypen ist eine klare Gliederung in Sockelbereich sowie Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Dachgeschosszone erkennbar. Markant hinsichtlich der Fassadengliederung ist hier bei den traufständigen Gebäuden mit Mansardgiebeldach das mittige Zwerchhaus.

Prägend sind bei einem großen Teil der Gebäude Zier- und Schmuckelemente in der Fassade in Form von umlaufenden Zierbändern, Traufgesimsen und Friesen, betonten Fenstereinfassungen bzw. -laibungen sowie gestalterisch hervorgehobenen Eckausbildungen und Solbänken.

5.7. Fenster und Türen

Die Fassaden der Gebäude sind als Lochfassaden ausgebildet und allseitig von Mauerwerk umgeben. Typisch ist die Einhaltung von Abständen zwischen Fensteröffnungen sowie zu den Gebäudeecken. Eine Sonderform stellt bei einigen Gebäuden das mit einem Eckpfeiler eingefasste Eckfenster in der Erdgeschoss- oder der Erdgeschoss- und Obergeschosszone dar (siehe auch Kapitel 5.6). Fenster sind in der Hauptfassade der Gebäude in allen Vollgeschossen vorhanden.

Die Fenster der Gebäude sind überwiegend auf einer Höhe hinsichtlich ihres oberen und unteren Abschlusses und liegen auf vertikalen und horizontalen Achsen. Unter den zweigeschossigen Gebäuden bilden die Doppelhäuser, bei denen die ursprünglichen Eckfenster im Erdgeschoss noch erhalten sind, eine Ausnahme. Bei eingeschossigen, giebelständigen Gebäuden liegen die Fenster in der Hauptfassade auch versetzt untereinander.

Für die Öffnungsformate sind stehende Formate in den Obergeschosszonen sowie quadratische und leicht liegende Formate in den Erdgeschossbereichen prägend. Die Öffnungen liegen je Geschoss auf einer Höhe und weisen die gleiche Größe auf. Die Laibungstiefen sind gering. Bei einigen Gebäuden sind Fassadenöffnungen vergrößert worden und in der Regel stärker liegend Formate entstanden.



Fensterformate und -teilungen: Ursprung



Beibehaltung des Formats und Gliederung



Vergrößerung ohne Gliederung

Die Fensterteilung war bei Herstellung der Gebäude insbesondere bei den älteren Häusern sehr kleinteilig und sehr wahrscheinlich von weißer Farbgebung. Die Fenster wurden durch Sprossen oder Kämpfer sowie Stege untergliedert.

Ab einer Öffnungsbreite von ca. 1,00 m erfolgte eine Unterteilung in zwei Flügel, ab ca. 1,50 m in drei Flügel. Horizontal wurden die Flügel in vier Felder untergliedert, so dass liegende Formate entstanden, die für die Zeit und den Heimatstil typisch sind. Diese Fensterteilung ist im Satzungsgebiet nicht mehr vorzufinden.

Bei jüngeren Maßnahmen wurden kleinteilige Gliederungen wieder aufgenommen. Die meisten Gebäude weisen keine Gliederung der Fenster oder eine vertikale Teilung auf zwei gleichmäßig oder unterschiedlich breite Flügel auf.

In auffällig vielen Gebäuden sind noch ältere Fenster verbaut, die der seinerzeitigen „Mode“ entsprechend dunkle Blendrahmen und Fensterflügel aufweisen. Viele Gebäude haben jedoch auch weiße Fenster.

Die Gestaltung von Eingangstüren tritt nicht sehr prominent in Erscheinung, da die Eingänge der meisten Gebäude seitlich angeordnet sind.

5.8. Vorgärten und Einfriedungen

Die Vorgärten sind für den Besucher des Straßenzuges ebenso wie der Straßenraum unmittelbar erlebbar und tragen so -wesentlich stärker als die rückwärtigen Gärten- zum Erscheinungsbild und Erlebniswert des Ortes bei. Eine Klassifizierung der Vorgärten fällt naturgemäß schwer, da bei der Gartengestaltung sehr individuelle Konzepte zum Tragen kommen und sich die Vorgärten oft kleinteilig in Bereiche unterschiedlicher Nutzung und Gestaltung untergliedern. Bemerkenswert und gestaltprägend ist, dass sich innerhalb des gesamten Satzungsgebietes keine hochbaulichen Nebenanlagen in den Vorgärten befinden.

Innerhalb des Satzungsgebietes kann die überwiegende Flächennutzung der Vorgärten in drei Kategorien unterteilt werden:

- Vorgärten mit hohen Flächenanteilen an versiegelten Flächen,
- Vorgärten überwiegend strukturarm, i.d.R. mit Zierrasen, und nur wenigen zusätzlichen Strukturelementen wie z.B. Rabatten und
- Vorgärten strukturreich, mit Staudenbeeten oder Gehölzen.

Ein hoher Anteil versiegelter Fläche ist dabei regelmäßig auf einen erhöhten Platzbedarf für Stellplätze zurückzuführen. Festzustellen ist dies bei gewerblichen Nutzungen oder bei Grundstücken, die rückwärtig eine Bebauung erfahren haben. Die hierdurch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen verlorengegangenen Stellplatzflächen befinden sich nunmehr in den Vorgartenbereichen. Je nach Größe des Vorgartens und des Bedarfs an Stellflächen kann dies bis zur vollständigen Versiegelung des Vorgartens reichen.



Bepflanzte Vorgärten



Stellplätze im Vorgartenbereich

Gründe für einen hohen Anteil an Zierrasen und nichtheimischen Pflanzen liegen sicherlich im geringeren Pflegeaufwand begründet. Aus dem gleichen Grund werden zunehmend Stein- oder Schottergärten angelegt. Begrünte und bepflanzte Vorgärten haben eine wichtige Funktion als Lebensraum für Vögel und Insekten und für das lokale Kleinklima in bebauten Bereichen. Sie binden Luftschadstoffe und dämpfen Verkehrslärm.



Heckeneinfriedungen im südlichen Bereich



Sichtschutzzäune im nördlichen Bereich

Im Gegensatz zu Schottergärten heizen sich begrünte Flächen an Sommertagen nicht auf und ermöglichen eine nächtliche Abkühlung der Umgebung und damit eine Verminderung der Wärmebelastung.

Größere Bäume in Vorgärten sind wohl auch auf Grund der ausgeprägten älteren Baumreihe in der Straße die Ausnahme.

Neben der Gestaltung der Vorgärten ist auch deren Einfriedung für die Erlebbarkeit des Quartiers ausschlaggebend. Innerhalb des Satzungsgebietes sind vorrangig Einfriedungen aus Hecken sowie Holz- und Metallzäunen teilweise in Verbindung mit Mauerpfeilern vorzufinden. In der konkreten Gestaltung ist dabei ein weites Spektrum vertreten, das von handwerklicher Fertigung bis zum Maschendrahtzaun reicht. Im nördlichen Bereich schirmen Sichtschutzzäune einzelne Grundstücke vollständig gegenüber dem Straßenraum ab, so dass diese einschließlich der Gebäude nicht mehr vollständig einsehbar sind.

5.9. Nutzungen

Das Satzungsgebiet ist weit überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Gewerbliche Nutzungen, unter denen bei der vorliegenden Gebietscharakteristik sowohl nicht störendes Gewerbe sowie Räume freie oder Gesundheitsberufe zu verstehen sind, befinden sich lediglich am südwestlichen Rand an der Feldstraße (Friseur), im Kreuzungsbereich zum Krons Kamp (Versicherungsmakler) sowie an der Rissener Straße (Hausverwaltung und Reisebüro) jeweils auf der östlichen Straßenseite. Die letztgenannte Nutzung ist als jüngerer Neubau hinsichtlich der Nutzung schon der Rissener Straße zuzuordnen.



Gewerbliche Nutzungen innerhalb des Satzungsgebietes

Die Integration gewerblicher Nutzungen in die bestehenden Gebäudekubaturen hat bauliche Ergänzungen nach sich gezogen und zu entsprechenden Veränderungen der Fassaden der Gebäude geführt.

Die Anforderungen an erforderliche Stellplätze und die Erreichbarkeit der Gewerbeeinheiten für die Kunden haben zu entsprechenden Versiegelungen der Vorzonen bzw. der Vorgartenbereiche der Gebäude geführt.

Die Wohnnutzung innerhalb des Satzungsgebietes ist als prägend anzusehen.

5.10. Werbeanlagen

Entsprechend dem geringen Umfang an gewerblichen Nutzungen sind Werbeanlagen innerhalb des Satzungsgebietes nur vereinzelt anzutreffen. Diese nehmen jedoch durchaus Einfluss auf das gestalterische Erscheinungsbild indem sie z.B. durch ihre Anordnung auf der Fassade diese beeinträchtigen.

Dies kann z.B. durch Werbung oberhalb der Traufe, innerhalb der Obergeschosszone oder durch das Überdecken von Stilelementen der Fassade oder eine mangelnde Berücksichtigung der bzw. Bezugnahme auf die Fassadengliederung erfolgen.

6. STÄDTEBAULICHE EIGENART DES SATZUNGSGEBIETES

Die städtebauliche Eigenart des Satzungsgebietes unterscheidet sich mit seiner Bebauung deutlich von anderen Bereichen des Stadtgebietes. Das Satzungsgebiet findet seinen deutlichen Abschluss im nördlichen Bereich mit der Zäsur durch die Rissener Straße und der dort vorherrschenden gemischten und in Teilen gewerblichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie im südlichen Bereich durch eine Wohnbebauung jüngeren Ursprungs. Beide angrenzenden Bereiche setzen sich in Kubatur und Ausprägung deutlich von der Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes ab.

Gleiches trifft für die östlich und westlich angrenzenden bebauten Bereiche zu, die durch jüngeren Geschosswohnungsbau und in Teilen einer kleinteiligen aber ebenfalls jüngeren Wohnbebauung geprägt sind.

Der Satzungsbereich selbst ist geprägt von einer kleinteiligen, im Maßstab der Gebäude sowie in der Gestaltung miteinander harmonisierenden Bebauung entlang der Straße „Voßhagen“. Die Bebauung des Bereiches markiert einen für die Stadt bedeutende Periode der baulichen Entwicklung und des städtischen Wachstums.

Die Bebauung weist mit ihrer offenen Bauweise einen prägnanten, gleichmäßigen Rhythmus der Bebauung bei hinsichtlich der Bauweise, der Dachform, der Geschossigkeit und der Gebäudestellung wechselnden Gebäudetypen auf. Durch die einheitliche Bauflucht und den roten Ziegel als Fassadenmaterial sowie die homogene Dachlandschaft und Dacheindeckung wird trotz der wechselnden Gebäudetypen eine gestalterische Einheit hergestellt.

Bei den Gebäuden selbst ist eine Individualisierung der verschiedenen Gebäudetypen durch z.B. unterschiedlich gestaltete Gesimse / Frieze sowie die Anordnung der Fensteröffnungen erfolgt. Hier stellt die Kubatur der Gebäude in Zusammenspiel mit dem einheitlichen Fassadenmaterial wiederum auf den jeweiligen Gebäudetyp bezogen die gestalterische Einheit her.

Der Straßenzug ist vollständig beidseitig bebaut und erzeugt mit der Bauflucht der Gebäude klare Raumkanten und eine räumliche Fassung des Straßenraumes, die insbesondere im südlichen, leicht geschwungenen Straßenverlauf seine Wirkung entfaltet. Der klar gegliederte Straßenraum mit seinem alten Baumbestand in Verbindung mit den Vorgartenzonen der Grundstücke vervollständigt das harmonische Gesamtbild.



Südlicher Teilbereich nach Norden



Südlicher Teilbereich nach Süden

Das Satzungsgebiet lässt sich in drei Teilbereiche unterschiedlicher Ausprägung gliedern. Dies sind die westliche Straßenseite des südlichen Abschnittes der Straße „Voßhagen“, die gegenüberliegende Straßenseite bis zum Krons Kamp und der nördliche Bereich zwischen Krons Kamp und Rissener Straße.

Bei der Bebauung im südlichen Bereich handelt es sich um eine für 20er Jahre des letzten Jahrhunderts typische, im Heimatschutzstil errichtete Wohnbebauung. Dieser Bereich zwischen Krons Kamp und Feldstraße wurde durch die 1925 neugegründete „Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Eigenheim e.G.“ erbaut. Insgesamt wurden in dem Siedlungsgebiet durch die Eigenheim e.G. 38 Einzel- und Doppelhäuser erstellt.

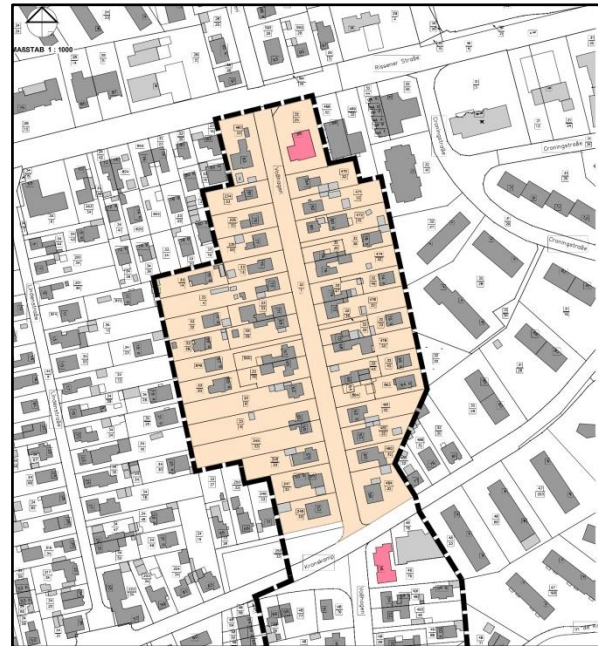
Der Bereich zwischen Rissener Straße und Krons Kamp gehörte zum städtischen Siedlungsgebiet „Gröner Born“. Die Bauplätze wurden in den 20iger Jahren an Bauwillige durch die Stadt Wedel teilweise in Erbbaurecht vergeben. Auch hier wurden Einzel- und Doppelhäuser errichtet.

Die Bebauung innerhalb dieses Teilbereiches ist weit überwiegend eingeschossig. Hinsichtlich der Gebäudetypologie befinden sich drei Haupttypen innerhalb des Teilbereiches. Bei den von den Grundtypen abweichenden Gebäuden handelt es sich überwiegend um eingeschossige, giebelständige Gebäude mit Satteldach.

Doppelhäuser befinden sich, eingefasst von Einzelhausbebauung im mittleren Bereich des Teilbereiches. Auffällig ist hier, dass die Doppelhäuser auf Grund ihrer Bauweise traufständig zur Straße errichtet wurden, die Einzelhäuser jedoch fast ausnahmslos giebelständig sind.

Anbauten finden sich überwiegend im rückwärtigen Bereich. Einige Doppelhäuser auf breiten Grundstücken wurden straßenparallel erweitert.

Die Bauflucht ist auf beiden Straßenseiten klar ausgeprägt und hält auf beiden Straßenseiten einen einheitlichen Abstand zur Straße ein. Lediglich im nordöstlichen Bereich erfolgt ein leichter Rücksprung auf vier Grundstücken.



Nördlicher Teilbereich

Als Dachform finden sich Sattel- sowie Walm- und Krüppelwalmdächer und Mansardgiebeldächer. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude besteht überwiegend aus anthrazitfarbenen sowie roten bis rotbraunen Dachsteinen.

Die Fassadengestaltung in diesem Bereich ist nicht so homogen wie in den südlichen Teilbereichen. Zwar überwiegt noch der rote Ziegel, es finden sich jedoch auch Putzbauten sowie Verkleidungen der Fassaden mit Riemchen, Kunststoff, Schiefer oder Holz.

Wesentliche Veränderungen der historischen Fensteröffnungen sind nicht erfolgt.

Die Bebauung innerhalb des südöstlichen Teilbereiches setzt sich fast ausschließlich aus eingeschossigen, traufständigen Doppelhäusern mit zwei unterschiedlichen Gebäudetypen zusammen. Lediglich am südlichen Rand befinden sich zwei giebelständige Einzelhäuser und am nördlichen Rand ein traufständiges Wohn- und Geschäftshaus.

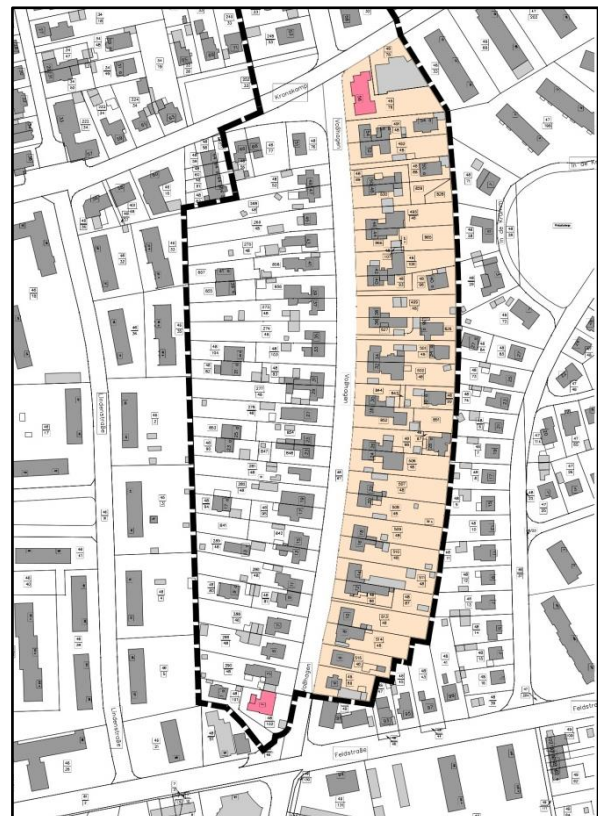
Anbauten finden sich überwiegend im rückwärtigen Bereich. Einige Doppelhäuser auf breiten Grundstücken wurden straßenparallel erweitert.

Die Bauflucht ist klar ausgeprägt und hält durchgängig einen einheitlichen Abstand zur Straße ein.

Als Dachform finden sich ausschließlich Satteldächer. Die Dacheindeckung der Hauptgebäude besteht überwiegend aus anthrazitfarbenen sowie roten bis rotbraunen Dachsteinen.

Die Fassadengestaltung in diesem Bereich ist relativ homogen und durch den roten Ziegel geprägt. Lediglich untergeordnet finden sich Verkleidungen der Fassaden mit Riemchen, Vorsatzschalen, Putzflächen oder Schiefer.

Wesentliche Veränderungen der historischen Fensteröffnungen sind nicht erfolgt.



Südöstlicher Teilbereich

7. ERHALTUNGSZIELE

Die Siedlung Voßhagen hat eine besondere Bedeutung für Geschichte und Baugeschichte der Stadt Wedel. Die Siedlungsstruktur entlang der Straße Voßhagen ist überwiegend erhalten und wird durch die Bebauung der rückwärtigen Grundstücke sowie teilweise erfolgte Neubebauung nicht wesentlich gestört. Die Gebäudetypologie, die Gebäudeflucht sowie die Gebäudeabwicklung im Straßenraum sind weit überwiegend erhalten und deutlich ablesbar.

Die prägende Gebäudegestaltung ist im Hinblick auf das Fassadenmaterial, die Fassadengliederung und die Dacheindeckung mit Ausnahme teilweise veränderter Wandöffnungen sowie der Fenstergestaltung überwiegend enthalten.

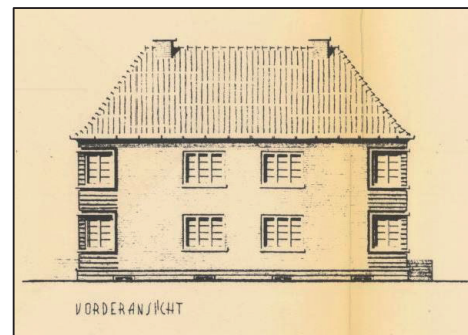
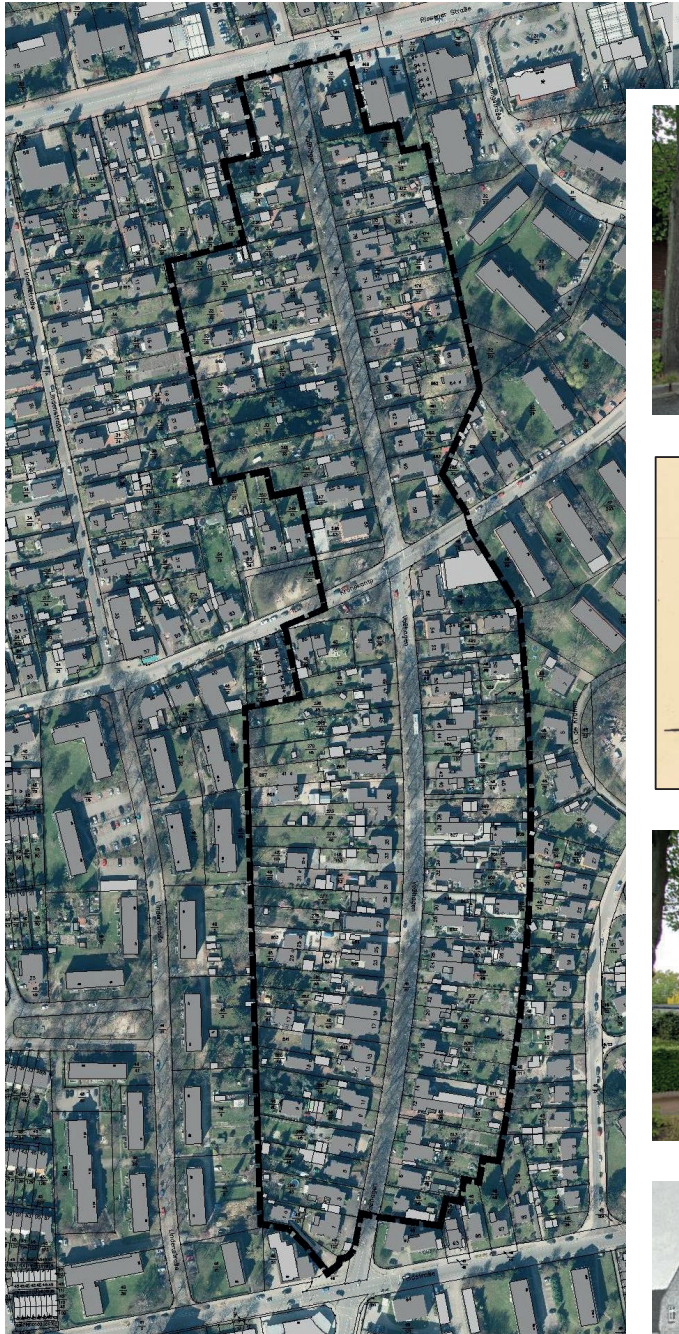
Vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer Erhaltungssatzung, die in Kapitel 5 und 6 umfassend beschriebenen, städtebaulichen Eigenarten und prägenden Gestaltungsmerkmale der Siedlung und damit den Charakter der Siedlung insgesamt zu erhalten und fortzuentwickeln, lassen sich die wesentlichen Erhaltungsziele wie folgt zusammenfassen:

- Erhaltung, Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart der Bebauung innerhalb des Straßenzuges unter angemessener Beachtung zeitgemäßer baulicher Weiterentwicklungen hinsichtlich der Gestaltung sowie gesetzlicher und bautechnischer Anforderung insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz,
- Erhaltung und Sicherung der ortsbildprägenden Gebäude, der Gebäudetypologie, der Gebäudeabwicklung und Kubatur, der Gebäudefluchten und der Gebäudestellung in den unterschiedlichen Teilbereichen des Satzungsgebietes,
- Erhaltung, Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Gestaltung der Gebäude in den unterschiedlichen Teilbereichen des Satzungsgebietes insbesondere hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden und der Dächer sowie von Anbauten an den Hauptbaukörper,
- Erhaltung, Sicherung und gestalterisch angemessene Weiterentwicklung der den Straßenraum und die Bebauung prägenden Vorgartenbereiche und Einfriedungen der Grundstücke,
- Erhaltung und Sicherung der durch Wohnnutzungen geprägten Nutzungsstruktur sowie die
- behutsame Einfügung von Neubauten in den rückwärtigen Grundstücksteilen unter Berücksichtigung der Eigenart der historischen Bebauung.

Erhaltungssatzung „Voßhagen“

Erhaltung der städtebaulichen Eigenart

Gestaltungsleitfaden zur Anwendung



Erhaltungssatzung „Voßhagen“

Gestaltungsleitfaden zur Anwendung der Erhaltungssatzung

Bearbeitung durch ein Planungsteam der folgenden Büros:

Guntram Blank, Architekturbüro für Stadtplanung, Blücherplatz 9a, 24105 Kiel
dau-schmidt · tornow, Stadtentwicklung und Moderation, Schillerstraße 4, 24116 Kiel

im Auftrag des Bürgermeisters der Stadt Wedel, Rathausplatz 3-5, 22880 Wedel

Datum: 05. Mai 2020

Inhalt

Einführung	4
Warum ein Leitfaden zur Gestaltung	4
Eine kurze Geschichte der Siedlung „Voßhagen“	5
Bestandsaufnahme und Analyse des Satzungsgebietes	7
Geltungsbereich der Satzung und Erhaltungsziele	8
Gestaltungsleitfaden	9
Bebauungsstruktur und Gebäudetypen	9
Anbauten und Nebengebäude	11
Baufluchten	13
Rückwärtige Bebauung	14
Dächer, Dachflächen und Dachaufbauten	15
Fassaden	18
Fenster und Türen	21
Vorgärten und Einfriedungen	23
Nutzungen	25
Werbeanlagen	26

EINFÜHRUNG

Warum ein Leitfaden zur Gestaltung

Die Bebauung entlang der Straße „Voßhagen“ entstand in den 20iger und 30iger Jahren des letzten Jahrhunderts. Sie teilt sich auf in den südlichen Bereich zwischen der Feldstraße und dem Krons Kamp sowie den nördlichen Bereich zwischen Krons Kamp und Rissener Straße.

Die Struktur der Bebauung und die bauliche Gestaltung sind insbesondere innerhalb des südlichen Abschnittes des Straßenzuges noch weitestgehend erhalten. Dies wurde auch anlässlich einer Mitte 2017 durch den Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Wedel erfolgten Zusammenstellung von größeren, zusammenhängenden baulichen Ensembles innerhalb des Stadtgebietes festgestellt und durch die erfolgte Bestandsaufnahme bestätigt. Auf Grund ihrer städtebaulichen und baulichen Qualität hat die Siedlung Voßhagen eine besondere Bedeutung für Geschichte und Bauschichte der Stadt Wedel.

Anlässlich bereits erfolgter und anstehender Eigentumsübertragungen bzw. Verkäufe innerhalb des Straßenzuges „Voßhagen“ sowie des allgemeinen, derzeit gegebenen Nachfragedrucks nach Grundstücken für eine wohnbauliche Nutzung im Hamburger Umland sieht die Stadt Wedel die Gefahr, dass der heute noch prägende bauliche und gestalterische Charakter des Straßenzuges verloren geht. Um die vorhandenen prägenden Gebäudestrukturen der Siedlung sowie das überwiegend intakte Erscheinungsbild entlang des Straßenzuges Voßhagen zukünftig zu sichern, wird es aus Sicht der Stadt Wedel daher erforderlich, entsprechende planerische Steuerungs- und Sicherungsinstrumente zur Anwendung zu bringen.

Vor diesem Hintergrund hat sich die Stadt Wedel in Abwägung des öffentlichen Interesses der Stadt, diesen für die Stadt und deren Identität prägenden Bereich zu erhalten und dem privaten Interesse der Grundstückseigentümer, ihre Grundstücke und Gebäude in einem wirtschaftlich vertretbaren Rahmen fortentwickeln zu können, dazu entschieden, die Aufstellung einer Erhaltungssatzung als „mildes“ Steuerungsinstrument der künftigen baulichen und gestalterischen Entwicklung innerhalb des Satzungsgebietes durch die Erstellung einer Bestandsaufnahme und Analyse vorzubereiten.

Das Instrument der Erhaltungssatzung gibt Städten und Gemeinden die Möglichkeit, einen besonderen Genehmigungsvorbehalt für den Abbruch, den Umbau, den Neubau oder die Nutzungsänderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich einer solchen Satzung einzuführen. Mit dem Erlass einer Erhaltungssatzung wird ein räumlicher Gesamtanlagenbereich festgelegt, für den ein Genehmigungsvorbehalt in Kraft tritt. Mit der Erhaltungssatzung möchte die Stadt die wesentlichen, das Gebiet prägenden Gestaltungsmerkmale erhalten und fortentwickeln, jedoch nicht in jede bauliche oder gestalterische Maßnahme eingreifen.

In der Erhaltungssatzung sieht die Stadt die Möglichkeit, künftige Entwicklungen dahingehend zu steuern, dass die Erhaltung der Siedlung und damit ihre Bedeutung für das Stadtbild gesichert werden. Es wird zudem die Chance gesehen, durch das Verfahren der Aufstellung der Satzung und dem damit einhergehenden aktiven Beteiligungsprozess der Grundstückseigentümer und Bewohner Bewusstsein zu schaffen und eine Sensibilisierung der Beteiligten für die Bedeutung der Siedlung „Voßhagen“ für die Stadt und das Stadtbild zu erreichen. Insofern wird dem Beteiligungsprozess besondere Bedeutung beigemessen.

Auf Grundlage einer Bestandsaufnahme und Analyse des Satzungsgebietes sowie der hieraus abgeleiteten, mit der Erhaltungssatzung verfolgten Zielsetzungen der Stadt Wedel wurde der vorliegende Gestaltungsleitfaden erarbeitet, der den Eigentümern als Handreichung und Entscheidungshilfe für künftige Baumaßnahmen dienen soll.

Mit dem vorliegenden Gestaltungsleitfaden werden in anschaulicher Form Empfehlungen zur gestalterisch ansprechenden Umsetzung von baulichen und sonstigen Maßnahmen gegeben. Dies erfolgt zu den unterschiedlichen Gestaltungsmerkmalen der Siedlung, die insbesondere die Bebauungsstruktur und die Gebäudetypen mit der bestehenden Bauflucht, Anbauten und Nebengebäude und die bauliche Gestaltung, die insbesondere durch die Gestaltung der Fassaden und der Dächer geprägt werden, umfassen. Prägend für das Gesamterscheinungsbild sind zudem die Vorgartenbereiche und die Einfriedungen der Grundstücke.

Die Empfehlungen zur Umsetzung erfolgen sowohl für Maßnahmen, die seitens der Stadt Wedel als sinnvoll im Sinne der Sicherung und Weiterentwicklung der Qualitäten der Siedlung angesehen werden (**Was ist anzustreben**), als auch zu Gestaltungsmerkmalen, bei denen vor dem Hintergrund der angestrebten Erhaltungsziele der Satzung zwingende Vorgaben zu beachten sind (**Was soll nicht passieren**).

Darüber hinaus werden zu den beschriebenen Aspekten bauliche und sonstige Veränderungen formuliert, die Maßnahmen umfassen, die seitens der Stadt nicht als optimal angesehen werden, deren Umsetzung jedoch auch vor dem Hintergrund der Erhaltungsziele als akzeptabel erachtet werden (**Was ist akzeptabel**).

Eine kurze Geschichte der Siedlung „Voßhagen“

Anfang des 20. Jahrhunderts war eine Zeit des Umbruchs, einer industriellen und zunehmend vernetzten und weniger regionalen Gesellschaft. In der Architektur gab es parallel eine Vielzahl von Moden mit einer breiten Mixtur von Stilen, die auch die Provinz eroberten. Eine neu entstandene Bauindustrie lieferte vorgefertigte Dekorelemente zur Fassadengestaltung, ermöglichte neue Dachformen mit den Baustoffen Dachpappe oder Wellblech und brachte Berliner Chic in die norddeutsche Provinz.

Kulturelle und handwerkliche Traditionen wurden durch diese Massenproduktion unter Druck gesetzt. Daher entstand eine Gegenbewegung mit dem Wunsch nach architektonischer Stabilität, die sich auf eine Harmonie mit bestehenden Bauten, dem Heimatschutz, berufen konnte.

Wichtig war den Verfechtern, die Rücksichtnahme auf den jeweiligen regionalen Zusammenhang aus heimischen Materialien, Dachformen, wenig Dekor und dem sparsamen Umgang mit ‚Spielereien‘. Im Jahre 1904 wurde der ‚Deutsche Bund für Heimatschutz‘ gegründet und 1908 der schleswig-holsteinische Landesverein. In den Regionen Deutschlands basierte der „Heimatschutzstil“ auf den dort üblichen Materialeien und Traditionen. In dieser Region waren rote Mauerziegel, klassische Sprossenfenster und eine Dacheindeckung mit Hohlpfannen aus rotem Ton Bestandteil der Heimatschutzarchitektur.

In diesem Stil ist dann auch die Bebauung entlang der Straße „Voßhagen“ in den 20iger und 30iger Jahren des letzten Jahrhunderts entstanden. Sie teilt sich auf in den südlichen Bereich zwischen der Feldstraße und dem Krons Kamp sowie den nördlichen Bereich zwischen Krons Kamp und Rissener Straße.

Der Bereich zwischen Krons Kamp und Feldstraße wurde durch die 1925 neugegründete „Gemeinnützige Siedlungs-Genossenschaft Eigenheim e.G.“ erbaut. Insgesamt wurden in dem Siedlungsgebiet durch die Eigenheim e.G. 38 Einzel- und Doppelhäuser erstellt. Viele Gründungsgenossen konnten ihre mit Finanzierungsmitteln und Selbsthilfe erbauten Häuser zu späterem Zeitpunkt von der Genossenschaft erwerben.

Der Bereich zwischen Rissener Straße und Krons Kamp gehörte zum städtischen Siedlungsgebiet „Gröner Born“. Die Bauplätze wurden in den 20iger Jahren an Bauwillige durch die Stadt Wedel teilweise in Erbbaurecht vergeben.

Nicht nur nach dem zweiten, auch nach dem ersten Weltkrieg gab es viele Erwerbslose, viele Niedrigverdiener und eine große Wohnungsnot. Besonders die schleswig-holsteinischen Städte am Hamburger Rand spürten den Druck zu bauen, so auch Wedel.

Um die Wohnungsnot zu lindern wurde am 02. Dezember 1919 die Heimstätte Schleswig-Holstein gegründet. Diese öffentliche Gesellschaft hatte zum Ziel, möglichst viele kommunale, gemeinnützige oder genossenschaftliche Wohnsiedlungen entstehen zu lassen. Mal baute sie selbst und behielt die Objekte, mal war sie am Bau beteiligt und übertrug die Objekte auf diejenigen, die darin wohnten.

Für die Übertragung wurden lokale Siedlervereine oder Genossenschaften gegründet. Immer aber war die Heimstätte an der Finanzierung der Häuser beteiligt, die diese Bevölkerungsgruppe ohne öffentliche Unterstützung nicht aufbringen konnte. Um die Finanzierung stemmen zu können, bestand die Verpflichtung, eine geldwerte Eigenleistung einzubringen. Die Eigenleistung war je nach Zinslage oder Materialknappheit auch schon mal so groß, dass sie für die Familien nur sehr schwer zu erbringen war.

Wedel hatte im Jahre 1925 ca. 7.500 Einwohner und 300 - 500 Wohnungssuchende. Um die Lage zu entspannen stellte die Stadt ein Grundstück auf dem ehemaligen Galgenberg für ein neues Siedlungsprojekt in Erbpacht zur Verfügung. Dort sollte nach dem Vorbild der Heimstätte Wohnungsbau für diejenigen entstehen, die sich am normalen Wohnungsmarkt nicht versorgen konnten.

Das konnte nur durch eine gemeinsame Organisation und sehr viel Selbsthilfe gelingen. Um diesen Prozess organisieren zu können, wurde 1926 die „Gemeinnützige Siedlungsgenossenschaft Eigenheim“ gegründet. Das Grundstück war von der Stadt Wedel auf 99 Jahre in Erbpacht übernommen, die Gebäude unter den Bedingungen einer Genossenschaft errichtet. Viele Nachkommen dieser Gründergeneration sind heute noch in Voßhagen wohnhaft.

Die Häuser wurden über einen Zeitraum von fünf Jahren errichtet und der Selbsthilfeanteil musste, auch durch die Weltwirtschaftskrise 1929 verstärkt, zeitweise stark erhöht werden. Dabei war sehr wichtig, dass die Siedler auch in der Lage waren Baumaterialien zu beschaffen, die am Markt nicht zu kaufen waren.

In den ersten Jahrzehnten des Bestehens der Genossenschaft entstanden immer wieder Finanzierungsprobleme, die aber alle überwunden wurden. Es bestand bei vielen Gründungsgenossen nach Errichtung und wirtschaftlicher Stabilisierung der Genossenschaft der Wunsch, das Gebäude aus dem Genossenschaftsvermögen ins private Eigentum zu übernehmen. Das wurde ab 1945 geprüft und nach Prüfung durch den Verband Norddeutscher Wohnungsunternehmen ab 1953 ermöglicht. Diese Auslösung aus dem Genossenschaftsvermögen war nur Erbauern oder deren Familienangehörigen gestattet. Das Erbpachtgrundstück der Stadt Wedel war von dieser Privatisierung nicht betroffen. Erst in den letzten Jahren war es den Eigentümern möglich, auch das Grundstück zu übernehmen.



Voßhagen 1930er Jahre, Quelle: Jubiläumsschrift der Siedlungsgenossenschaft Eigenheim, 1975

Auffallend ist, dass sich die Gründungsgeschichte von Voßhagen bis heute nachvollziehen lässt. Einige Bewohner haben als Kinder noch die Bauphase erlebt und wohnen wieder mit ihren Kindern auf demselben Grundstück.

Die durch die Aufstellung entsprechender Bebauungspläne vorbereitete und in der jüngeren Vergangenheit erfolgte Hinterlandbebauung hat ermöglicht, dass auf den großen Grundstücken ein zusätzliches Haus errichtet werden konnte. Die Erbauer waren meist die Kinder oder Enkel der ursprünglichen Genossenschaftsmitglieder. So wohnen bis heute überraschend viele Familien in mehreren Generationen auf dem gleichen Grundstück. Das stärkt nicht nur die Familien, sondern auch die Nachbarschaft insgesamt. Dadurch werden Erzählungen über Entstehung und den Verlauf durch fast 100 Jahre weitergereicht.

Die baulichen Veränderungen, die an der straßenseitigen Bebauung bislang erfolgt sind, stammen erkennbar überwiegend aus den 70er und 80er Jahren des letzten Jahrhunderts und umfassen Eingriffe in die Fassadenöffnungen, die Gestaltung der Fenster und Anbauten an das Hauptgebäude.

Jüngere Bauvorhaben bzw. Umbauten sind relativ wenige vorhanden, was sicherlich mit der Situation der Erbpacht und der Altersstruktur der Bewohner zu tun hat. Bei diesen Veränderungen gibt es sowohl Beispiele, die in den gestalterischen Ansätzen auf eine Rückbesinnung auf die Werte und Merkmale der historischen Bebauung hindeuten als auch Beispiele, die diese Werte völlig negieren.

In der Siedlung „Voßhagen“ wurden nach Auslaufen der Erbpacht viele Grundstücke an die Bewohner veräußert. Dieser Prozess ist noch nicht abgeschlossen. Dies und der derzeit bestehende Siedlungsdruck im Hamburger Umland deuten darauf hin, dass Veränderungswünsche in naher Zukunft vermehrt auftreten werden.

Die Straße Voßhagen vermittelt nicht nur mit seinen Bauten, sondern auch in der Zusammensetzung seiner Bewohner eine ganz besondere, fast lineare Familien-, Sozial und Baugeschichte der letzten 95 Jahre.

Bestandsaufnahme und Analyse des Satzungsgebietes

In Vorbereitung auf die Erarbeitung der Erhaltungsziele der Satzung und den vorliegenden Gestaltungsleitfaden wurde eine umfassende städtebauliche / architektonische Bestandsaufnahme innerhalb des Satzungsgebietes durchgeführt, um die wesentlichen Gestaltungsmerkmale zu identifizieren, die die städtebauliche Gestalt des Gebietes prägen.

Die wesentlichen Gestaltungsmerkmale umfassen die Bebauungsstruktur und die Gebäudetypen mit der bestehenden Bauflucht, erfolgte Anbauten und Nebengebäude sowie die bauliche Gestaltung, die insbesondere durch die Gestaltung der Fassaden und der Dächer geprägt werden. Prägend für das Gesamterscheinungsbild sind zudem die Vorgartenbereiche und die Einfriedungen der Grundstücke.

Die städtebauliche Eigenart des Satzungsgebietes unterscheidet sich mit seiner Bebauung deutlich von anderen Bereichen des Stadtgebietes. Das Satzungsgebiet findet seinen deutlichen Abschluss im nördlichen Bereich mit der Zäsur durch die Rissener Straße und der dort vorherrschenden gemischten und in Teilen gewerblichen Bebauungs- und Nutzungsstruktur sowie im südlichen Bereich durch eine Wohnbebauung jüngeren Ursprungs. Beide angrenzenden Bereiche setzen sich in Kubatur und Ausprägung deutlich von der Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes ab.

Gleiches trifft für die östlich und westlich angrenzenden bebauten Bereiche zu, die durch jüngeren Geschosswohnungsbau und in Teilen einer kleinteiligen aber ebenfalls jüngeren Wohnbebauung geprägt sind.

Der Satzungsgebiet selbst ist geprägt von einer kleinteiligen, im Maßstab der Gebäude sowie in der Gestaltung miteinander harmonisierenden Bebauung entlang der Straße „Voßhagen“. Die Bebauung des Gebietes markiert einen für die Stadt bedeutende Periode der baulichen Entwicklung und des städtischen Wachstums.

Die Bebauung weist mit ihrer offenen Bauweise einen prägnanten, gleichmäßigen Rhythmus der Bebauung bei hinsichtlich der Bauweise, der Dachform, der Geschossigkeit und der Gebäudestellung wechselnden Gebäudetypen auf. Durch die einheitliche Bauflucht und den roten Ziegel als Fassadenmaterial sowie die homogene Dachlandschaft und Dacheindeckung wird trotz der wechselnden Gebäudetypen eine gestalterische Einheit hergestellt.

Bei den Gebäuden selbst ist eine Individualisierung der verschiedenen Gebäudetypen durch z.B. unterschiedlich gestaltete Gesimse / Frieze sowie die Anordnung der Fensteröffnungen erfolgt. Hier stellt die Kubatur der Gebäude in Zusammenspiel mit dem einheitlichen Fassadenmaterial wiederum auf den jeweiligen Gebäudetyp bezogen die gestalterische Einheit her.

Der Straßenzug ist vollständig beidseitig bebaut und erzeugt mit der Bauflucht der Gebäude klare Raumkanten und eine räumliche Fassung des Straßenraumes, die insbesondere im südlichen, leicht geschwungenen Straßenverlauf seine Wirkung entfaltet. Der klar gegliederte Straßenraum mit seinem alten Baumbestand in Verbindung mit den Vorgartenzonen der Grundstücke vervollständigt das harmonische Gesamtbild.



Südlicher Teilbereich nach Norden



Südlicher Teilbereich nach Süden

Geltungsbereich der Satzung und Erhaltungsziele

Geltungsbereich der Satzung

Der Geltungsbereich der vorliegenden Erhaltungssatzung umfasst die Bebauung beidseitig der Straße „Voßhagen“ zwischen der Rissener Straße im Norden und der Feldstraße im Süden. Er umfasst neben der straßenseitigen Bebauung auch die rückwärtigen bebauten und unbebauten Grundstücke, für die entsprechendes Planungsrecht im Laufe der letzten Jahre hergestellt wurde.

Erhaltungsziele

Die Siedlung Voßhagen hat eine besondere Bedeutung für Geschichte und Baugeschichte der Stadt Wedel.

Vor dem Hintergrund der Zielsetzung einer Erhaltungssatzung, die städtebaulichen Eigenarten und prägenden Gestaltungsmerkmale der Siedlung und damit den Charakter der Siedlung insgesamt zu erhalten und fortzuentwickeln, lassen sich die wesentlichen Erhaltungsziele wie folgt zusammenfassen:

- Erhaltung, Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der städtebaulichen Eigenart der Bebauung innerhalb des Straßenzuges unter angemessener Beachtung zeitgemäßer baulicher Weiterentwicklungen hinsichtlich der Gestaltung sowie gesetzlicher und bautechnischer Anforderung insbesondere im Hinblick auf den Klimaschutz,
- Erhaltung und Sicherung der ortsbildprägenden Gebäude, der Gebäudetypologie, der Gebäudeabwicklung und Kubatur, der Gebäudefluchten und der Gebäudestellung in den unterschiedlichen Teilbereichen des Satzungsgebietes,
- Erhaltung, Sicherung und behutsame Weiterentwicklung der ortsbildprägenden Gestaltung der Gebäude in den unterschiedlichen Teilbereichen des Satzungsgebietes insbesondere hinsichtlich der Gestaltung der Fassaden und der Dächer sowie von Anbauten an den Hauptbaukörper,
- Erhaltung, Sicherung und gestalterisch angemessene Weiterentwicklung der den Straßenraum und die Bebauung prägenden Vorgartenbereiche und Einfriedungen der Grundstücke,
- Erhaltung und Sicherung der durch Wohnnutzungen geprägten Nutzungsstruktur sowie die
- behutsame Einfügung von Neubauten in den rückwärtigen Grundstücksteilen unter Berücksichtigung der Eigenart der historischen Bebauung.



Lage und Abgrenzung des Satzungsgebietes

GESTALTUNGSLEITFADEN

Bebauungsstruktur und Gebäudetypen

Gestaltungsmerkmale

Innerhalb des Satzungsgebietes finden sich insgesamt sieben unterschiedliche Gebäudegrundtypen als Doppel- und Einzelhäuser, die überwiegend aus der Errichtungszeit des Gesamtquartiers stammen und das Gebiet gestalterisch prägen.

Die unterschiedlichen Gebäudetypen lassen sich wie folgt benennen:

- Walmdachtyp als Einzelhaus (Typ A),
- Walmdachtyp als Doppelhaus (Typ B),
- Mansardgiebeldachtyp als traufständiges Doppelhaus (Typ C),
- Mansardgiebeldachtyp als giebelständiges Einzelhaus (Typ D),
- Krüppelwalmdachtyp als traufständiges Doppelhaus (Typ E),
- Satteldachtyp als traufständiges Doppelhaus (Typ F) und
- Satteldachtyp als trauf- oder giebelständiges Einzelhaus (Typ G und H)

Einzelne Gebäudegrundtypen (Typ A und D) lassen sich in Untertypen gliedern, die sich aufbauend auf die gleiche Gebäudekubatur durch die Anordnung der Fenster in der Fassade voneinander unterscheiden.

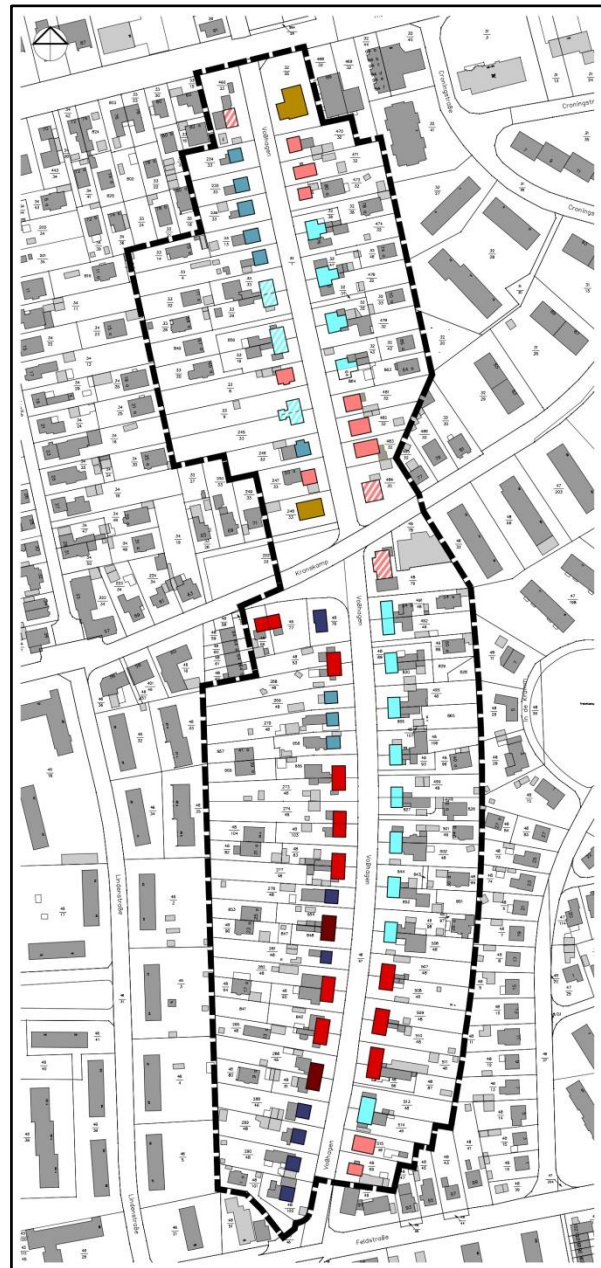
Prägend innerhalb des gesamten Satzungsgebietes ist die gleichmäßige Abfolge der Bebauung innerhalb des Satzungsgebietes mit den Gebäuden, ihren auf Grund der unterschiedlichen Gebäudetypen wechselnden Breiten und den unbebauten Freiräumen zwischen den Gebäuden.

Gestaltprägend sind der Wechsel der Gebäudetypen mit Reihungen von mehreren Gebäuden eines Typs als Ensemble sowie das rhythmische Einstreuen einzelner Gebäude eines Typs.

Ebenfalls prägend ist der rhythmische Wechsel zwischen Trauf- und Giebelständigkeit der Gebäude.

Darüber hinaus gibt es lediglich zwei Gebäude, die von den sieben Grundtypen abweichen. Hierbei handelt es sich um Neubauten von Mehrfamilien- bzw. Geschäftshäusern.

Besonders prägend ist die Abfolge der Bebauung im südwestlichen Teilbereich des Satzungsgebietes sowohl hinsichtlich der gestalterischen Qualität der Gebäude an sich als auch ihrer noch weitestgehend homogenen Dach- und Fassadengestaltung.



Gebäudetypen

- | | | | |
|---------|---|---------|---|
| - Typ A |  | - Typ E |  |
| - Typ B |  | - Typ F |  |
| - Typ C |  | - Typ G |  |
| - Typ D |  | - Typ H |  |

Was ist anzustreben

- Erhalt der Gebäude, die einem der sechs Gebäudegrundtypen A bis F zuzuordnen sind, sowohl in ihrem jeweiligen baulichen Erscheinungsbild als auch in ihrer rhythmischen Abfolge
- Bauliche Veränderungen z.B. durch vom öffentlichen Straßenraum aus sichtbare Anbauten oder den Ausbau eines Dachgeschosses sowie Nutzungsänderungen sollten den Charakter, die bauliche Gestaltung und die Proportionen des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigen.



Gebäudetyp A

Was soll nicht passieren

- Abriss oder auch Teilabriss (z.B. bei der Doppelhaushälfte eines Doppelhauses), die einem der sechs Gebäudegrundtypen A bis F zuzuordnen sind.



Teilabriss eines Doppelhauses

Was ist akzeptabel

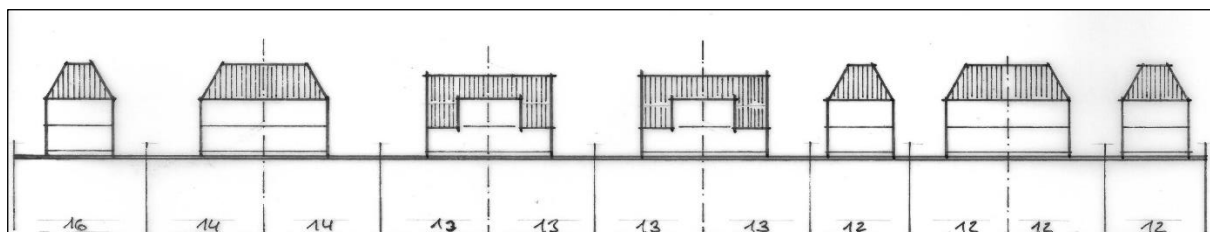
- Abriss oder auch Teilabriss (z.B. bei der Doppelhaushälfte eines Doppelhauses), wenn das Gebäude durch höhere Gewalt vollständig oder teilweise zerstört ist oder es nachweislich auf Grund erheblicher Bauschäden wirtschaftlich nicht zu erhalten ist und eine, die Erhaltungsziele der vorliegenden Satzung umfassend berücksichtigende Neubebauung kurzfristig nach Abriss erfolgt.

Bei den Gebäudetypen A bis F sollte sich der Neubau an der baulichen Gestaltung, Gebäudestellung und Bauflucht des abgängigen Gebäudetyps orientieren. Dabei ist auch die rhythmische Abfolge der Gebäude innerhalb des Straßenabschnittes zu berücksichtigen und das neue Gebäude so zu platzieren, dass diese Abfolge nicht beeinträchtigt wird.

Bei den Gebäudetypen G und H ist ein Abriss - verbunden mit einer qualitativ hochwertigen, sich an den Erhaltungszielen der Satzung orientierenden Neubebauung- auch ohne Orientierung am fortfallenden Gebäudetyp möglich.



Gebäudetypen G und H



Rhythmus und Abfolge der Bebauung als prägendes Gestaltungsmerkmal

Anbauten und Nebengebäude

Gestaltungsmerkmale

Viele Hauptgebäude innerhalb des Satzungsgebietes haben bereits zum Zeitpunkt ihrer Erstellung Anbauten erhalten, die der Tierhaltung, der Lagerung oder auch der Unterbringung von Nebenräumen dienten. Diese Anbauten sind ausnahmslos auf der Rückseite d.h. der straßenabgewandten Seite entstanden und waren von der Straße aus nicht einsehbar. Dies hat dazu beigetragen, dass der Hauptbaukörper in seiner Kubatur eindeutig ablesbar blieb.

Insbesondere in der jüngeren Vergangenheit ca. ab 1950 erfolgten neben der Ergänzung oder dem Neubau rückwärtiger Anbauten auch seitliche Anbauten an die Gebäude in Form von Windfängen vor den seitlichen Eingängen im südwestlichen Teilbereich oder die bauliche Verlängerung von Doppelhäusern auf breiten Grundstücken im südöstlichen Teilbereich.



Seitliche Anbauten in Konkurrenz zum Hauptgebäude



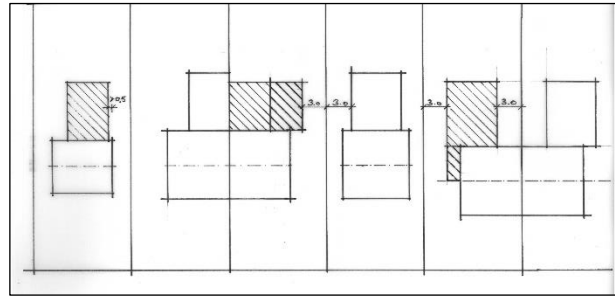
Zurückhaltende und gestalterisch ansprechende seitliche Anbauten

Diese Anbauten wurden auf der westlichen Straßenseite des südlichen Bereiches teilweise zweigeschossig errichtet und stören damit das Erscheinungsbild des Hauptgebäudes.

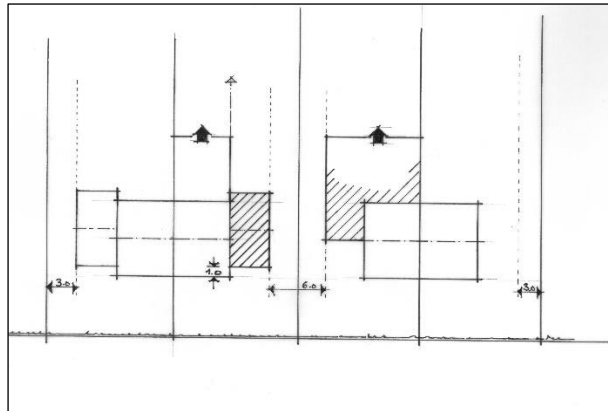
Anbauten, die aus der vorderen Bauflucht herausragen sind bislang auf keinem Grundstück innerhalb des Satzungsgebietes erfolgt. Dies gilt auch für bauliche Nebenanlagen in Form von Garagen, Carports oder Garten- und Geräteschuppen. Diese Einrichtungen finden auf den rückwärtigen Grundstücksflächen ihren Platz.

Was ist anzustreben

- Seitliche Anbauten an den Hauptbaukörper sollten bei den Gebäudetypen A bis D sowie G und H grundsätzlich eingeschossig ausgeführt werden und zur vorderen Bauflucht einen deutlichen Mindestabstand ($1/2$ Gebäudetiefe) einhalten.
- Bei einer straßenparallelen Verlängerung von eingeschossigen, traufständigen Hauptgebäuden (Gebäudetyp E und F) im Profil des Hauptgebäudes ist ein Rücksprung in der Fassade (mind. 1,00 m) vorzunehmen, der den ursprünglichen Hauptbaukörper erkennbar lässt. Bei eingeschossigen Anbauten sollte zur straßenseitigen Bauflucht ein deutlicher Mindestabstand ($1/2$ Gebäudetiefe) eingehalten werden.
- Anbauten sollten in ihrer Fassadengestaltung hinsichtlich der Materialwahl und Farbgebung zurückhaltend sein und die Gestaltung sowie das Erscheinungsbild des Hauptbaukörpers nicht beeinträchtigen.



Form von Anbauten (Gebäudetypen A bis D sowie G und H)



Form von Anbauten (Gebäudetypen E und F)

Was soll nicht passieren

- Anbauten an bestehende Gebäude oder Neubauten, die über die vorhandene straßenseitige Bauflucht hinaustreten
- Errichtung von hochbaulichen Nebenanlagen in Form von Garagen, Carports oder Garten- und Geräteschuppen sowie Überdachungen von Lagerflächen in dem Bereich zwischen der straßenseitigen Bauflucht und der öffentlichen Verkehrsfläche

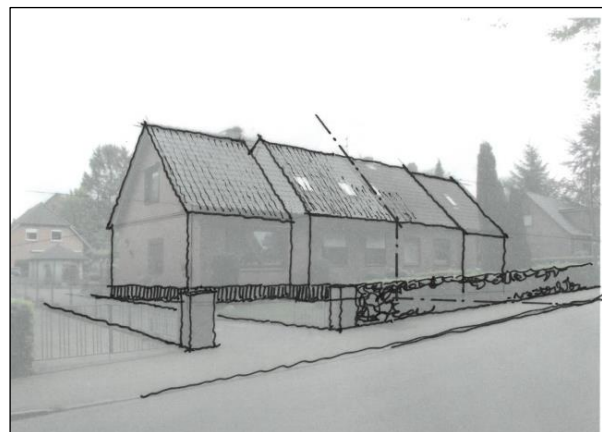
Was ist akzeptabel

- Zweigeschossige Anbauten bei zweigeschossigen Baukörpern im rückwärtigen Bereich sofern der Anbau nicht über die seitliche Gebäudefront hinausragt
- Eine vom Hauptbaukörper abweichende bauliche Gestaltung der Fassaden und Dächer von Anbauten sowie Nebenanlagen

Insbesondere die Annäherung an den Farbton und das Format historischer Fassadenziegel fällt schwer und führt oft zu unbefriedigenden Ergebnissen. Eine Gestaltung mit Holzverkleidungen oder der Rückgriff auf historische Baumaterialien kann hier eine Lösung sein.



Seitliche Verlängerung einer Doppelhaushälfte



Herausstellung des ursprünglichen Hauptbaukörpers

Baufluchten

Gestaltungsmerkmale

Das gesamte Satzungsgebiet ist durch die klare, durchgehende Bauflucht der Gebäude ohne nennenswerte Vor- oder Rücksprünge geprägt. Lediglich im südwestlichen Bereich bestehen geringfügige Rücksprünge in der Bauflucht, die jedoch bewusst gesetzt sind und jeweils mit einem Wechsel zwischen den Gebäudetypen korrespondieren. Die Bauflucht wird bei allen Gebäuden mit allen Teilen der Hauptfassade der Gebäude eingehalten.



Planmäßiger Rücksprung der Bauflucht im südwestlichen Bereich

Was ist anzustreben

- Die Beibehaltung der Bauflucht der Gebäude



Südwestlicher Teilbereich nach Süden

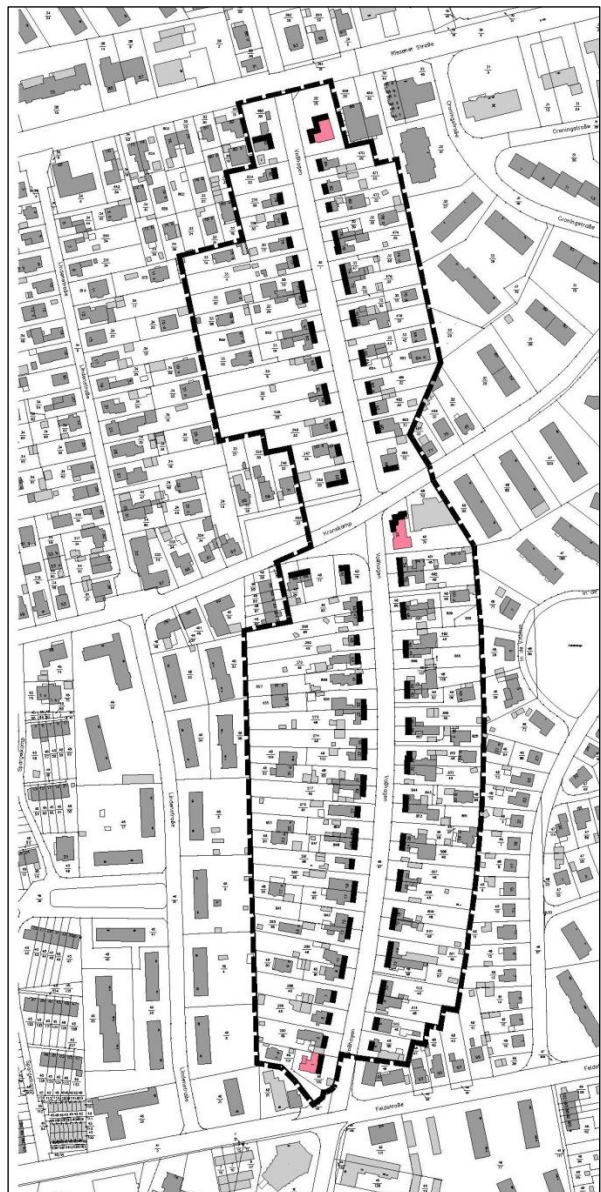
Was soll nicht passieren

- Anbauten an bestehende Gebäude oder Neubauten, die über die vorhandene Bauflucht hinaustreten

Was ist akzeptabel

- Eine geringfügige Überschreitung der Bauflucht bei Maßnahmen der Fassadendämmung, die auf die bestehende Außenhaut der Gebäude aufgebracht wird

Die Bebauung der Grundstücke am nördlichen Rand des Satzungsgebietes unmittelbar an der Rissener Straße stellt die Eingangssituation in das Quartier dar. Bei baulichen Veränderungen auf diesen Grundstücken sollte neben der Beachtung der Bauflucht zur Straße „Voßhagen“ auch die Bauflucht zur Rissener Straße Beachtung finden. Hier sollte die Bebauung deutlich hinter die Bauflucht der Bebauung an der Rissener Straße zurücktreten, um die Eingangssituation zu betonen.



Raumkanten

Rückwärtige Bebauung

Gestaltungsmerkmale

Durch die Bebauungspläne Nr. 100 j „Voßhagen“ und 100 m „Lindenallee“ sind für den südlichen bzw. den nördlichen Bereich des Satzungsgebietes die hierfür auf Grund ihrer Tiefe geeigneten Grundstücksflächen im Satzungsgebiet für eine Bebauung in zweiter Reihe vorbereitet worden. Die dortige Bebauung wird durch diese Bebauungspläne hinsichtlich der Geschossigkeit, der Gebäudehöhe und der maximalen Anzahl der Wohneinheiten gesteuert.

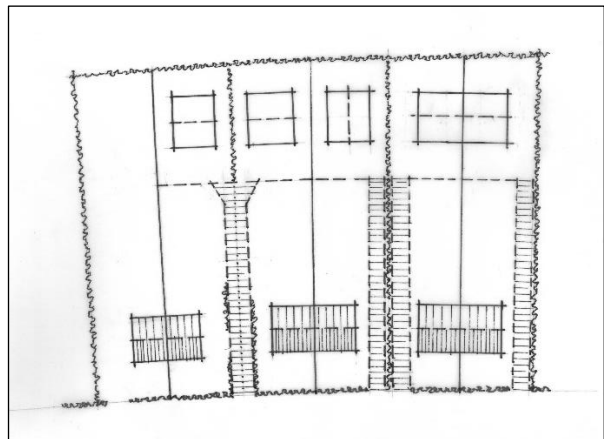
Die Umsetzung dieser Bebauung ist in den vergangenen Jahren in Teilbereichen erfolgt. Es ist zu erwarten, dass in der Zukunft weitere rückwärtige Grundstücksflächen bebaut werden.

Die bislang erfolgten Neubauvorhaben treten hinsichtlich ihrer Kubatur und Gestaltung und auch auf Grund der räumlichen Entfernung nicht in Konkurrenz zur straßenzugewandten Bebauung. Allerdings nimmt die rückwärtige Bebauung durch die weitergehenden Anforderungen an die Erschließung der rückwärtigen Grundstücksflächen einhergehend mit einer Verbreiterung der Zufahrten Einfluss auch auf das Erscheinungsbild der vorderen Gebäudeabwicklung.

Diese wird auch geprägt durch die gestalteten Freiräume zwischen den Gebäuden. Zwar waren auch vor einer Bebauung der rückwärtigen Grundstücke Zufahrten vorhanden, diese beschränkten sich in ihrer Breite aber auf das notwendige Maß und beließen in der Regel einen unversiegelten Abstand zur seitlichen Grundstücksgrenze, der überwiegend bepflanzt war bzw. ist.

Was ist anzustreben

- Bei einer Bebauung und Erschließung rückwärtiger Grundstücksteile sollten die Zufahrten nebeneinanderliegender Grundstücke durch einen ausreichend breiten und mit Hecken / Sträuchern bepflanzten Grünstreifen entlang der Grundstücksgrenze voneinander getrennt werden, um die Wahrnehmung der Abfolge der Grundstücke zu bewahren.
- Bei der Erschließung von zwei nebeneinanderliegenden Grundstücken kann die Fahrerschließung durch eine gemeinsame Zufahrt erfolgen.
- Die Gestaltung der Oberflächenbeläge der Zufahrten sollte Rücksicht auf die Gestaltung der straßenseitigen Hauptgebäude nehmen bzw. gestalterisch auf diese abgestimmt werden.
- Die Gestaltung der rückwärtigen Bebauung sollte nicht durch stark auffällige Gestaltungsmerkmale wie z.B. grelle Farben in Konkurrenz zur straßenseitigen Bebauung treten.



Anordnung / Gestaltung von Zufahrten

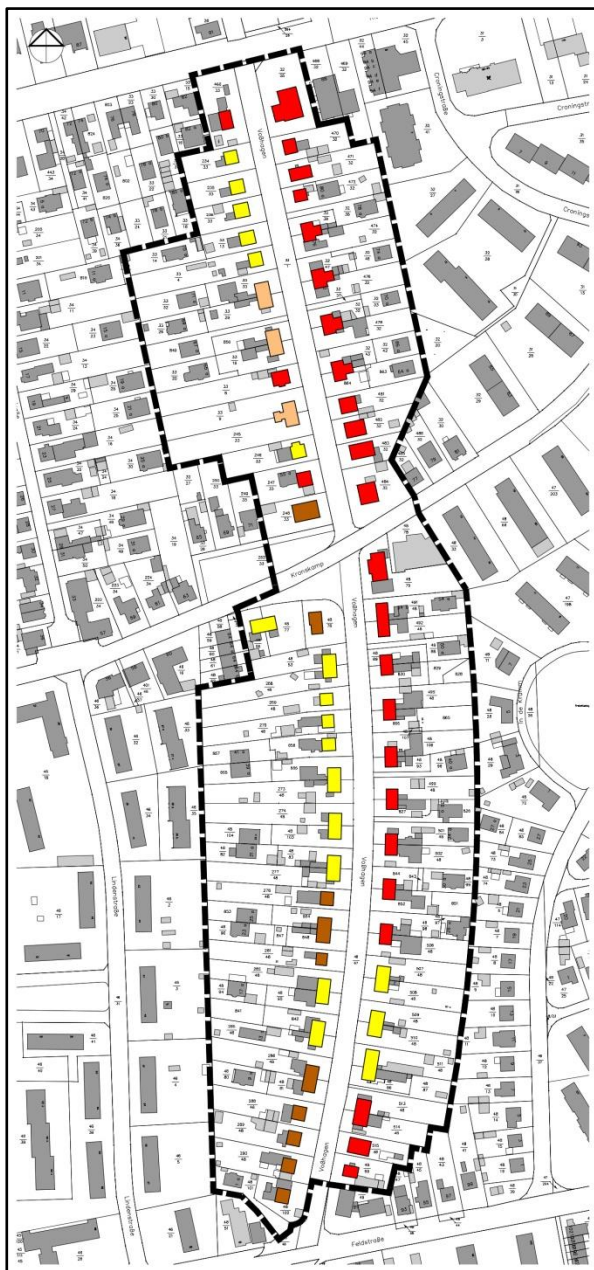


Fehlende Gliederung der Zufahrten

Dächer, Dachflächen und Dachaufbauten

Gestaltungsmerkmale

Innerhalb des Satzungsgebietes sind vier verschiedene Dachformen anzutreffen. Dies sind Satteldächer, Walmdächer, Krüppelwalmdächer und Mansardgiebeldächer. Auffällig ist, dass die östliche Straßenseite fast ausschließlich durch Satteldächer mit einer überwiegend identischen, steilen Dachneigung geprägt ist, während auf der Westseite und hier insbesondere im südlichen Bereich hauptsächlich Walm- und Mansardgiebeldächer anzutreffen sind.



Dachformen

- Satteldach ■
- Walmdach ■
- Krüppelwalmdach ■
- Mansardgiebeldach ■



Firstrichtungen

- Taufständig ■
- Giebelständig ■

Die Dachflächen der Gebäude im Satzungsgebiet waren bei ihrer Erstellung mit roten Tondachziegeln eingedeckt. Heute finden sich entlang des Straßenzuges sowohl rote als auch rotbraune, braune sowie graue bis anthrazitfarbene Dachsteine. Die vorhandenen Farben der Dachziegel harmonisieren miteinander, so dass ein insgesamt harmonisches Bild der Dachlandschaft erzeugt wird.

Hierzu tragen die weitestgehend ungestörten Dachflächen bei, die wenige Dachaufbauten und Dachflächenfenster aufweisen und prägend für das Gebiet sind.

Neben den Dachformen ist auch die Ausrichtung der Gebäude auf den Grundstücken, die die Wahrnehmung des Daches von der Straße aus bestimmt, und prägend. Bestimmend für das Gebiet ist der Wechsel zwischen trauf- und giebelständigen Gebäuden, wobei die traufständige Gebäudestellung überwiegt und insbesondere im südlichen Bereich stark vertreten ist. Markant ist hier auch der rhythmische Wechsel der Gebäudestellungen im nordöstlichen Bereich.

Was ist anzustreben

Dacheindeckung

- Für die Dacheindeckung sollten Dachsteine in den Farbtönen rot, rotbraun, braun sowie grau bis anthrazit zu verwenden. Auf glänzende und hochglänzende Dachziegel sollte verzichtet werden.

Für die Dacheindeckung werden kleinformatige Dachsteine empfohlen. Großformatige Dachsteine werden heute mit der Argumentation angeboten, preisgünstiger in der Verlegung zu sein, führen hinsichtlich ihrer Proportionen jedoch zu einem gerade bei älteren Gebäuden unbefriedigenden Erscheinungsbild der Dachflächen.

In Verbindung mit Neueindeckungen der Dachfläche erfolgt in der Regel auch eine energetische Sanierung. Hierbei wird das Dach höher, um die erforderlichen Dämmstoffdicken im Sparrenzwischenraum bzw. darüber unterzubringen. Hier sollte ein besonderes Augenmerk darauf gelegt werden, die Übergänge des Daches in die aufgehenden Wände (Traufe und Ortgang) ansprechend zu gestalten. Auf übermäßige Dachüberstände sollte verzichtet werden, um die klare Kubatur und Gestaltung der Gebäude nicht zu beeinträchtigen.

- Bei Doppelhäusern sollte die Dacheindeckung für das Gesamtgebäude in einem einheitlichen Material vorgenommen werden.

Bei der Neueindeckung der Dachflächen von Doppelhäusern sollte die Eindeckung in Abstimmung der Eigentümer der Doppelhaushälften erfolgen und einheitlich für das gesamte Gebäude ausgeführt werden.

- Solaranlagen (Photovoltaik und Solarthermie) sollten nur auf den von der Straße nicht einsehbaren Dachflächen parallel zur Dachfläche errichtet werden.



Farbspektrum der Farbtöne für Dacheindeckungen



Unterschiedliche Dacheindeckung bei Doppelhäusern



Solaranlage auf der straßenzugewandten Seite

Dachaufbauten

- Dachaufbauten in Form von Dachgauben sowie Dachflächenfenster sollten in ihrer Breite den Proportionen des jeweiligen Gebäudes angepasst werden und sollten auf die Fenstergliederung der darunterliegenden Geschosse Bezug nehmen. Die Gauben sollten untereinander und zu den seitlichen Dachabschlüssen einen ausreichenden Abstand einhalten.
- Dachgauben sollten vorrangig als Schleppgauben errichtet werden

Bei der Anordnung mehrerer Dachgauben sollten diese die gleiche Größe aufweisen und sich auf der gleichen Höhe innerhalb der Dachfläche befinden. Das gleiche gilt für Dachflächenfenster.

Bei der Anordnung übereinanderliegender Dachflächenfenster sollten sich diese in einer Flucht befinden. Dachflächenfenster sollten in ihrer Größe angemessen sein und die Dachfläche nicht großflächig dominieren.

Auf den seitlichen Dachflächen bei den Gebäuden mit Walmdächern sollte auf Dachgauben verzichtet und Dachflächenfenster der Vorzug gegeben werden, um die klar definierte Form dieser Gebäude nicht zu stören.

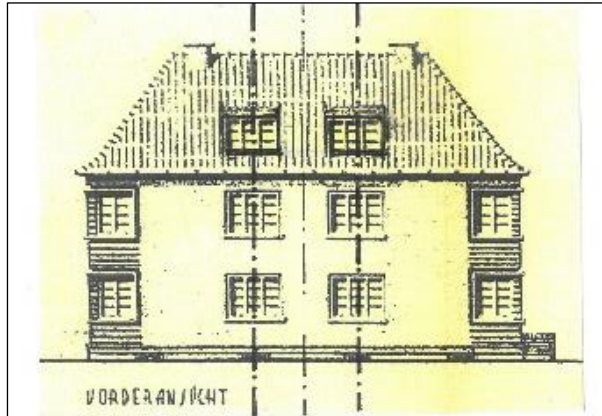
- Auf Dacheinschnitte sollte verzichtet werden.

Was soll nicht passieren

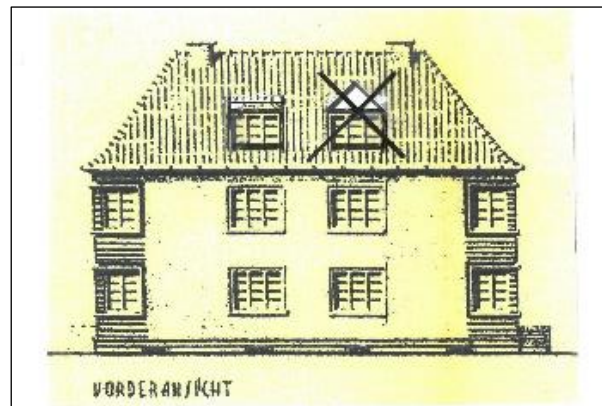
- Veränderungen der Dachform, der Dach- / Firstrichtung und der Dachneigung sowie markanter Gestaltungselemente (z.B. mittigem Zwerchgiebel als Sonderform der Dachaufbauten bei Gebäudetyp C) des jeweiligen Gebäudetyps

Was ist akzeptabel

- Solaranlagen auf von der Straße einsehbaren Dachflächen bei giebelständigen Gebäuden, wenn diese in der Farbgebung der Dachfläche gestaltet werden und dessen Neigung einhalten
- Kleinere Solarthermieanlagen zur Brauchwassererwärmung auch auf den vom öffentlichen Verkehrsraum sichtbaren Dachflächen



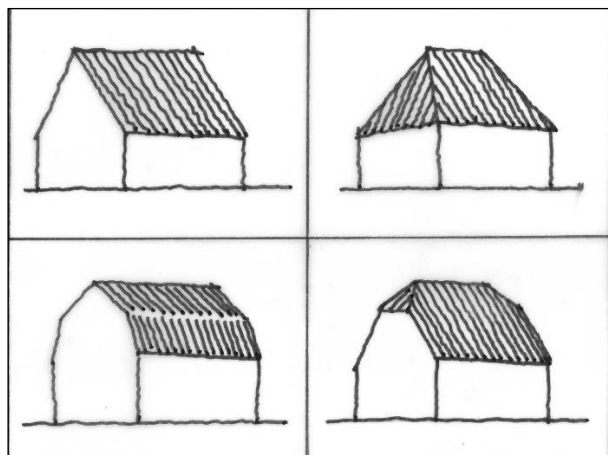
Dachaufbauten: Bezug zu bestehenden Fensterachsen



Dachaufbauten: bevorzugte Ausbildung der Gaube



Zwerchgiebel als Sonderform der Dachaufbauten



Dachformen im Satzungsgebiet

Fassaden

Gestaltungsmerkmale

Das Satzungsgebiet ist weit überwiegend durch den roten bis rotbraunen Ziegel als Fassadenmaterial geprägt. Dies betrifft in ganz besonderem Maße den südlichen Bereich des Satzungsgebietes. Aber auch der nördliche Bereich wird noch überwiegend durch den roten Ziegel geprägt. Insofern sollte es Zielsetzung der Weiterentwicklung innerhalb des Satzungsgebietes sein, dieses Gestaltungsmerkmal zu erhalten und erfolgte Veränderungen wieder auf die ursprüngliche Gestaltung zurückzuführen.



Fassadenmaterial

- Mauerwerk ■
- Putz ■
- Kunststoff ■



Fassadenfarbe

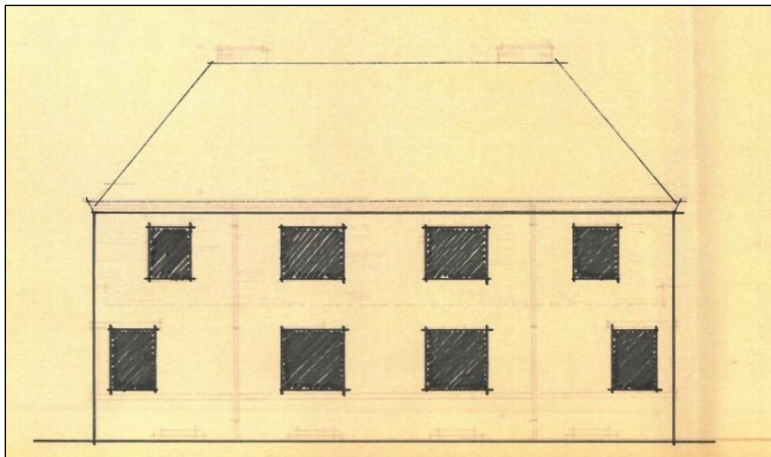
- Braunrot ■
- Braungelb ■
- Rot ■
- Gelb ■
- Weiss ■

Hinsichtlich der einheitlichen Gestaltung der Hauptgebäude ist insbesondere die unterschiedliche Fassadengestaltung von Doppelhäusern problematisch für das Erscheinungsbild der Gebäude und des gesamten Quartiers.

Neben dem roten Ziegel sind untergeordnet Ziegelfassaden in abweichender Farbgebung (z.B. gelb) und helle Putzfassaden sowie Verkleidungen der Giebelflächen mit kleinformatigen Fassadentafeln anzutreffen.

Die Fassaden zum Straßenraum treten weit überwiegend flächig in Erscheinung. Dies ist zum einen bedingt durch den Umstand, dass die Fenster nicht wesentlich hinter die Fassadenebene zurücktreten und damit die Fensteröffnungen eine geringe Laibungstiefe aufweisen. Zum anderen werden gerade die straßenseitigen Fassaden nicht durch Anbauten oder Eingangsvorbauten gestört.

Wärmedämmmaßnahmen durch eine Außendämmung der Fassade sind bislang kaum erfolgt. Es steht jedoch zu erwarten, dass derartige Maßnahmen in der näheren Zukunft in größerem Umfang als bisher durch die Eigentümer durchgeführt werden.



Anteil Wand- und Öffnungsfläche

Die Fassaden innerhalb des Satzungsgebietes sind als Lochfassaden ausgebildet. Prägend ist weit überwiegend eine deutliche horizontale und vertikale Gliederung der straßenseitigen Fassaden. Die Doppelhäuser aber auch die weit überwiegende Zahl der Einzelhäuser weisen eine symmetrische und bei zweigeschossigen Gebäuden oder Giebelansichten übereinander liegende Anordnung der Fensteröffnungen auf.

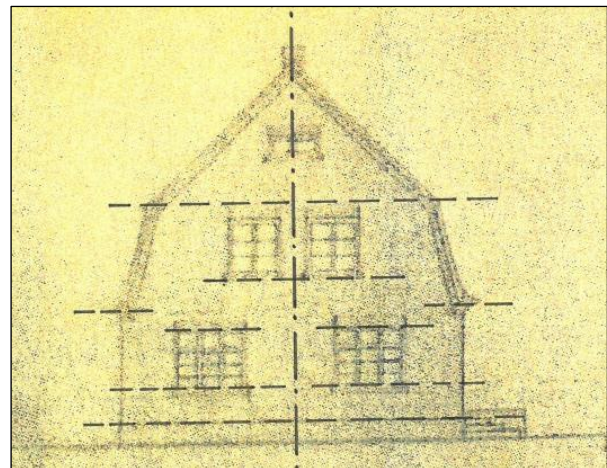
Losgelöst von den einzelnen Gebäudetypen ist eine klare Gliederung in Sockelbereich sowie Erdgeschoss-, Obergeschoss- und Dachgeschosszone erkennbar. Markant hinsichtlich der Fassadengliederung ist hier bei den traufständigen Gebäuden mit Mansardgiebeldach das mittige Zwerchhaus.

Prägend sind bei einem großen Teil der Gebäude Zier- und Schmuckelemente in der Fassade in Form von umlaufenden Zierbändern, Traufgesimsen und Friesen, betonten Fenstereinfassungen bzw. -laibungen sowie gestalterisch hervorgehobenen Eckausbildungen und Solbänken.

Was ist anzustreben

- Die vertikale und horizontale Gliederung der Fassaden in ihrer jeweiligen, dem Gebäudetyp entsprechenden Ausprägung sollte erhalten bleiben.
- Bei vorhandenem und zu erhaltendem Ziegelmauerwerk sollte eine Fassadendämmung als Innendämmung (Dämmung an den Innenseiten der Außenwände) erfolgen oder bei zweischaligem Mauerwerk als Kerndämmung (Einblasen von Dämmmaterial) durchgeführt werden.

Gerade hinsichtlich der für eine Innendämmung geeigneten Materialien hat es in den vergangenen Jahren Fortentwicklungen gegeben, die dazu geführt haben, dass gute Dämmwirkungen



Prägende Fassadengliederung (Gebäudetyp D)

bereits mit sehr geringen Materialstärken erzielt werden, was den Verlust an Wohnfläche und konstruktive Anschlussprobleme minimiert.

- Zier- und Schmuckelemente prägen viele Gebäude innerhalb des Satzungsgebietes und tragen durch unterschiedliche Ausführungen zur Individualisierung der Gebäude bei. Wünschenswert ist es, diese zu erhalten bzw. auch wiederherzustellen.
- Bei einigen Gebäuden sind die Fassadenöffnungen vergrößert worden und weisen für den Gebäudetyp untypische Formate auf. Hier wäre es bei anstehenden baulichen Maßnahmen (z.B. Einbau neuer Fenster) wünschenswert, die Öffnungsgröße wieder auf den historischen Ursprung zurückzuführen.

Bei Baumaßnahmen an historischem Mauerwerk kann inzwischen gut auf historische Baustoffe (Abbruchziegel) zurückgegriffen werden, die noch die alten Formate aufweisen.

- Es wird empfohlen auf außenliegende Rolladenkästen, die früher häufig zur Verdunklung der dahinterliegenden Räume und zur Reduzierung der Geräuschimmissionen eingesetzt wurden, zu verzichten. Diese Bauelemente beeinträchtigen die Fassadenansicht in nicht unerheblichem Maße. Innenliegende Rolladenkästen treten derart nicht in Erscheinung und wären eine mögliche Alternative.

Was soll nicht passieren

- Veränderungen der mit einem roten bis rotbraunen Ziegel gestalteten Fassaden der Gebäude in ihrer durchgängigen Einheitlichkeit der Fassadengestaltung

Was ist akzeptabel

- Außendämmungen an den vom öffentlichen Straßenraum aus einsehbaren Fassaden der Hauptgebäude, wenn folgende Bedingungen erfüllt werden:

die Dämmmaßnahme erfolgt in Verbindung mit einer Fassadengestaltung mit Flachverblenden (Riemchen), Sparverblenden oder einer Vorsatzschale aus Ziegelmauerwerk jeweils in roter bis rotbrauner Farbgebung,

die Dämmmaßnahme wird bei Doppelhäusern für das gesamte Gebäude durchgeführt und

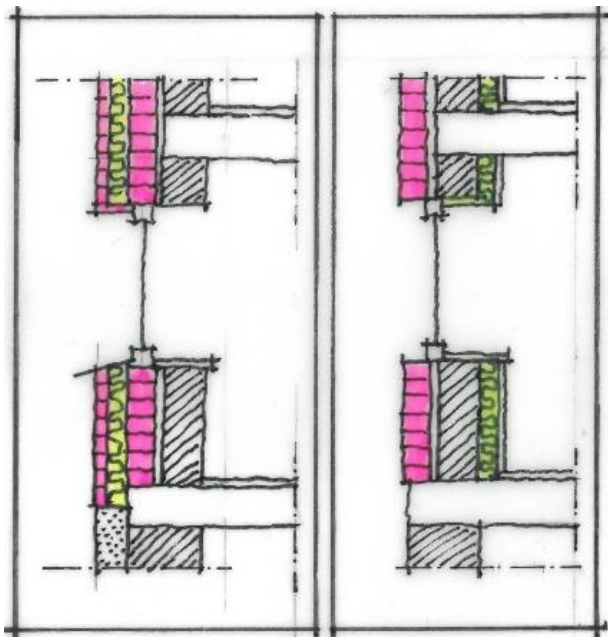
prägende Zierelemente werden nicht überdeckt oder entsprechend wiederhergestellt.



Ortgang- und Traufgesims als Gestaltungselement



Überdeckung der roten Ziegelfassade



Varianten einer Fassadendämmung:
Außendämmung mit Flachverblender / Innendämmung

Fenster und Türen

Gestaltungsmerkmale

Die Fassaden der Gebäude sind als Lochfassaden ausgebildet und allseitig von Mauerwerk umgeben. Typisch ist die Einhaltung von Abständen zwischen Fensteröffnungen sowie zu den Gebäudeecken. Eine Sonderform stellt bei einigen Gebäuden das mit einem Eckpfeiler eingefasste Eckfenster in der Erdgeschoss- oder der Erdgeschoss- und Obergeschosszone dar. Fenster sind in der Hauptfassade der Gebäude in allen Vollgeschossen vorhanden.

Die Fenster der Gebäude sind überwiegend auf einer Höhe hinsichtlich ihres oberen und unteren Abschlusses und liegen auf vertikalen und horizontalen Achsen. Unter den zweigeschossigen Gebäuden bilden die Doppelhäuser, bei denen die ursprünglichen Eckfenster im Erdgeschoss noch erhalten sind, eine Ausnahme. Bei eingeschossigen, giebelständigen Gebäuden liegen die Fenster in der Hauptfassade auch versetzt untereinander.

Für die Öffnungsformate sind stehende Formate in den Obergeschosszonen sowie quadratische und leicht liegende Formate in den Erdgeschossbereichen prägend. Die Öffnungen liegen je Geschoss auf einer Höhe und weisen die gleiche Größe auf. Die Laibungstiefen sind gering. Bei einigen Gebäuden sind Fassadenöffnungen vergrößert worden und in der Regel stärker liegend Formate entstanden.



Fensterformate und -teilungen: Ursprung / Beibehaltung des Formats und Gliederung / Vergrößerung ohne Gliederung

Die Fensterteilung war bei Herstellung der Gebäude insbesondere bei den älteren Häusern sehr kleinteilig und sehr wahrscheinlich von weißer Farbgebung. Die Fenster wurden durch Sprossen oder Kämpfer sowie Stege untergliedert. Ab einer Öffnungsbreite von ca. 1,00 m erfolgte eine Unterteilung in zwei Flügel, ab ca. 1,50 m in drei Flügel. Horizontal wurden die Flügel in vier Felder untergliedert, so dass liegende Formate entstanden, die für die Zeit und den Heimatstil typisch sind. Diese Fensterteilung ist im Satzungsgebiet nicht mehr vorzufinden.

Bei jüngeren Maßnahmen wurden kleinteilige Gliederungen wieder aufgenommen. Die meisten Gebäude weisen keine Gliederung der Fenster oder eine vertikale Teilung auf zwei gleichmäßig oder unterschiedlich breite Flügel auf.

In auffällig vielen Gebäuden sind noch ältere Fenster verbaut, die der seinerzeitigen „Mode“ entsprechend dunkle Blendrahmen und Fensterflügel aufweisen. Viele Gebäude haben jedoch auch weiße Fenster.

Die Gestaltung von Eingangstüren tritt nicht sehr prominent in Erscheinung, da die Eingänge der meisten Gebäude seitlich angeordnet sind.

Was ist anzustreben

- Die Gestaltung der Fassaden der Gebäude als Lochfassaden mit den ursprünglichen Öffnungsformaten sollte erhalten werden. Bei der Veränderung von Wandöffnungen sollte auf die historischen Öffnungsformate Bezug genommen werden.

Bei Umbaumaßnahmen an bestehenden Wandöffnungen, die in der Vergangenheit von den ursprünglichen Formaten abweichend verändert wurden, wird empfohlen, dass ursprünglich Öffnungsformat wiederherzustellen.



Gebäudetyp B mit Ausbildung von Eckfenstern

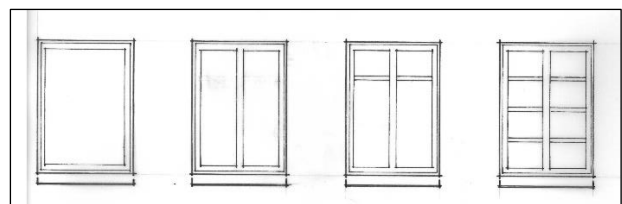
- Fensteröffnungen sollten unter Bezugnahme auf die vertikale und horizontale Gliederung der Fassadenöffnungen auf gleicher Höhe und in gleichen Abmessungen erhalten bzw. hergestellt werden.
- Es wird empfohlen, bei einem Austausch der Fenster den historischen Vorbildern bzw. dem Ursprungszustand entsprechende Gliederungen bzw. Unterteilungen der Fenster aufzunehmen. Gleiches gilt für die Hauseingangstüren.

Die Gliederung der Fenster -der Augen des Hauses- hat erheblichen Einfluss auf das Erscheinungsbild der Gebäude.



Vergrößerte Fassadenöffnungen

- Bei Gebäuden deren Fassaden mit rotem Ziegel gestaltet sind, sollten die von der öffentlichen Verkehrsfläche aus sichtbaren Fenster im Farbton Weiß gehalten werden. Untergeordnete Bauteile der Fenster wie z.B. schmale Blendrahmen oder Deckleisten können auch eine andere Farbgebung aufweisen.

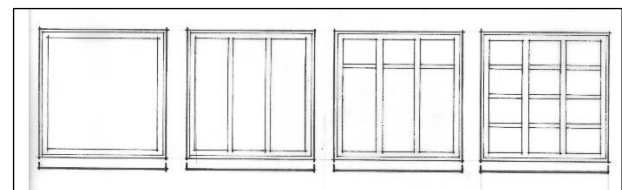


- O + ++

Was ist akzeptabel

- Von den historischen Vorbildern abweichende Gestaltung der Fenster und Hauseingangstüren.

Mit der Wahl der Fensterteilung sowie der Farbgebung kann maßgebend Einfluss auf ein ansprechendes, dem historischen Typus entsprechendes Erscheinungsbild der Gebäude genommen werden.



Bewertung der Gestaltung von Fensterteilungen bei stehendem sowie liegendem bzw. quadratischem Öffnungsformat



Beispiele für die Veränderung des äußeren Erscheinungsbildes durch Farbe und Gliederung der Fenster

Vorgärten und Einfriedungen

Gestaltungsmerkmale

Die Vorgärten sind für den Besucher des Straßenzuges ebenso wie der Straßenraum unmittelbar erlebbar und tragen so -wesentlich stärker als die rückwärtigen Gärten- zum Erscheinungsbild und Erlebniswert des Ortes bei. Eine Klassifizierung der Vorgärten fällt naturgemäß schwer, da bei der Gartengestaltung sehr individuelle Konzepte zum Tragen kommen und sich die Vorgärten oft kleinteilig in Bereiche unterschiedlicher Nutzung und Gestaltung untergliedern. Bemerkenswert und gestaltprägend ist, dass sich innerhalb des gesamten Satzungsgebietes keine hochbaulichen Nebenanlagen in den Vorgärten befinden.

Innerhalb des Satzungsgebietes kann die überwiegende Flächennutzung der Vorgärten in drei Kategorien unterteilt werden:

- Vorgärten mit hohen Flächenanteilen an versiegelten Flächen,
- Vorgärten überwiegend strukturarm, i.d.R. mit Zierrasen, und nur wenigen zusätzlichen Strukturelementen wie z.B. Rabatten und
- Vorgärten strukturreich, mit Staudenbeeten oder Gehölzen.

Ein hoher Anteil versiegelter Fläche ist dabei regelmäßig auf einen erhöhten Platzbedarf für Stellplätze zurückzuführen. Festzustellen ist dies bei gewerblichen Nutzungen oder bei Grundstücken, die rückwärtig eine Bebauung erfahren haben. Die hierdurch in den rückwärtigen Grundstücksbereichen verlorengegangenen Stellplatzflächen befinden sich nunmehr in den Vorgartenbereichen. Je nach Größe des Vorgartens und des Bedarfs an Stellflächen kann dies bis zur vollständigen Versiegelung des Vorgartens reichen.



Bepflanzte Vorgärten



Stellplätze im Vorgartenbereich

Gründe für einen hohen Anteil an Zierrasen und nichtheimischen Pflanzen liegen sicherlich im geringeren Pflegeaufwand begründet. Aus dem gleichen Grund werden zunehmend Stein- oder Schottergärten angelegt. Begrünte und bepflanzte Vorgärten haben eine wichtige Funktion als Lebensraum für Vögel und Insekten und für das lokale Kleinklima in bebauten Bereichen. Sie binden Luftschadstoffe und dämpfen Verkehrslärm.



Ansprechende Heckeneinfriedungen im südlichen Bereich



Unangemessene Sichtschutzzäune im nördlichen Bereich

Im Gegensatz zu Schottergärten heizen sich begrünte Flächen an Sommertagen nicht auf und ermöglichen eine nächtliche Abkühlung der Umgebung und damit eine Verminderung der Wärmebelastung.

Größere Bäume in Vorgärten sind wohl auch auf Grund der ausgeprägten älteren Baumreihe in der Straße die Ausnahme.

Neben der Gestaltung der Vorgärten ist auch deren Einfriedung für die Erlebbarkeit des Quartiers ausschlaggebend. Innerhalb des Satzungsgebietes sind vorrangig Einfriedungen aus Hecken sowie Holz- und Metallzäunen teilweise in Verbindung mit Mauerpfeilern vorzufinden. In der konkreten Gestaltung ist dabei ein weites Spektrum vertreten, das von handwerklicher Fertigung bis zum Maschendrahtzaun reicht. Im nördlichen Bereich schirmen Sichtschutzzäune einzelne Grundstücke vollständig gegenüber dem Straßenraum ab, so dass diese einschließlich der Gebäude nicht mehr vollständig einsehbar sind.

Was ist anzustreben

- Die Versiegelung der Vorgärten sollte auf die notwendige Zufahrt zum Grundstück oder zu rückwärtigen Baugrundstücken sowie notwendige Zuwegungen zu Eingängen und die Fläche für maximal einen Pkw-Stellplatz beschränkt werden
- Einer naturnahen Bepflanzung und Grüngestaltung der Vorrang gegeben werden, auf Schottergärten sollte aus den eingangs genannten Gründen verzichtet werden.
- Einfriedungen mit Hecken aus heimischen Gehölzen auch auf Sockelmauern, Holz- und Metallzäunen in handwerklicher Fertigung auch in Verbindung mit Mauerpfeilern, die im Material Bezug auf die Fassadengestaltung nehmen in angemessener Höhe (ca. max. 1,20 m)
- Eine Bepflanzung entlang der seitlichen Grundstücksgrenzen unterstützt die Wahrnehmung der Abfolge der bebauten Grundstücke.

Was soll nicht passieren

- hochbauliche Nutzungen (Garagen, Carports, Gartenhütten und Unterstände) in den Vorgartenbereichen
- hohe Sichtschutzzäune zu öffentlichen Verkehrsflächen

Was ist akzeptabel

- abweichende Arten der Einfriedung soweit erforderlich wie z.B. einfache Drahtgitter- oder Maschendrahtzäune



Gestalteter Gebäudezwischenraum / Beispiel für eine Einfriedung mit einem Metallzaun und Mauerpfeilern



Versiegelung der Vorgärten durch Stellplätze und Zufahrten



Unterschied in der Wirkung einer Einfriedung mit einer Hecke bzw. einem Holzlattenzaun / Heckenpflanzung zwischen Grundstückszufahrten

Nutzungen

Gestaltungsmerkmale

Das Satzungsgebiet ist weit überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt. Gewerbliche Nutzungen, unter denen bei der vorliegenden Gebietscharakteristik sowohl nicht störendes Gewerbe sowie Räume für freie oder Gesundheitsberufe zu verstehen sind, befinden sich lediglich am südwestlichen Rand an der Feldstraße (Friseur), im Kreuzungsbereich zum Krons Kamp (Versicherungsmakler) sowie an der Rissener Straße (Hausverwaltung und Reisebüro) jeweils auf der östlichen Straßenseite. Die letztgenannte Nutzung ist als jüngerer Neubau hinsichtlich der Nutzung schon der Rissener Straße zuzuordnen.

Die Integration gewerblicher Nutzungen in die bestehenden Gebäudekubaturen hat bauliche Ergänzungen nach sich gezogen und zu entsprechenden Veränderungen der Fassaden der Gebäude geführt.

Die Anforderungen an erforderliche Stellplätze und die Erreichbarkeit der Gewerbeeinheiten für die Kunden haben zu entsprechenden Versiegelungen der Vorzonen bzw. der Vorgartenbereiche der Gebäude geführt.

Was ist anzustreben

- Die Wohnnutzung innerhalb des Satzungsgebietes ist als prägend anzusehen und sollte erhalten bleiben.

Was soll nicht passieren

- Eine weitergehende Ansiedlung von bzw. die Umnutzung derzeitiger Wohnnutzungen zu gewerblichen Nutzungen in den straßenzugewandten Gebäuden

Was ist akzeptabel

- Die weitere Ausübung der derzeit vorhandenen gewerblichen Nutzungen
- Eine weitergehende Ansiedlung von gewerblichen Nutzungen ist dann vorstellbar, wenn sich die gewerbliche Nutzung auf die rückwärtigen Gebäudeanteile beschränkt und dies keine Auswirkungen auf die äußere Gestaltung der straßenseitigen Gebäude sowie der Vorgartenbereiche hat.

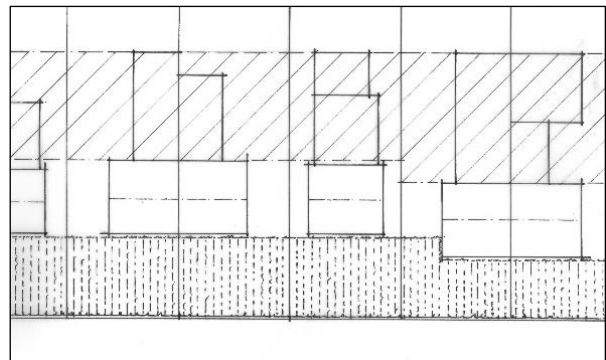
Die Änderung der Art der baulichen Nutzung bedarf bereits auf Grundlage der Landesbauordnung grundsätzlich einer Baugenehmigung. Im Rahmen des Genehmigungsverfahrens ist der jeweilige Antrag auf Übereinstimmung auch mit den Erhaltungszielen der Satzung zu überprüfen.

Nicht störende gewerbliche Nutzungen sind durchaus in den rückwärtigen Grundstücksbereichen vorstellbar und hier unter Prüfung des Einzelfalls auch genehmigungsfähig.

Voraussetzung hierfür wäre, dass z.B. der erforderliche ruhende Verkehr innerhalb der rückwärtigen Grundstücksflächen untergebracht wird und die o.g. Zielsetzungen Beachtung finden.



Versiegelung des Vorgartens bei gewerblicher Nutzung



Zonierung der Nutzungen: Vorgarten / Wohnen / Gewerbe im rückwärtigen Bereich (schraffierte Fläche)

Werbeanlagen

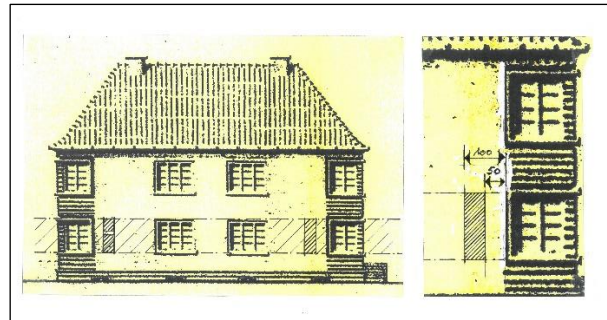
Gestaltungsmerkmale

Entsprechend dem geringen Umfang an gewerblichen Nutzungen sind Werbeanlagen innerhalb des Satzungsgebietes nur vereinzelt anzutreffen. Diese nehmen jedoch durchaus Einfluss auf das gestalterische Erscheinungsbild indem sie z.B. durch ihre Anordnung auf der Fassade diese beeinträchtigen.

Dies kann z.B. durch Werbung oberhalb der Traufe, innerhalb der Obergeschosszone oder durch das Überdecken von Stilelementen der Fassade oder eine mangelnde Berücksichtigung der Bezugnahme auf die Fassadengliederung erfolgen.

Was ist anzustreben

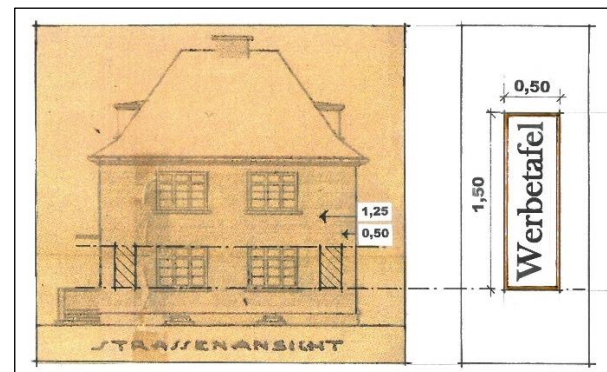
- Freistehende Werbeablagen in Vorgärten oder an Einfriedungen -soweit sie erforderlich werden- sollten eine angemessene Höhe und Größe nicht überschreiten.
- Bei Werbung an Gebäuden sollte der Sturz der Fenster im Erdgeschoss bzw. die Traufe des Gebäudes bei eingeschossigen Gebäuden nicht überschritten werden. Die Werbung sollte keine gestalterischen Elemente der Fassade wie z.B. Mauerbänder oder Gesimse überdecken und in ihrer Anordnung Bezug zur Fassadengliederung nehmen. Die Größe der Werbeanlage sollte nicht in Konkurrenz zu Fassadenöffnungen treten, sondern deutlich hinter deren Größe zurückbleiben.



Bereich der Werbung an Gebäuden mit Eckfenstern

Was soll nicht passieren

- Fremdwerbung, d.h. Werbung, die nicht unmittelbar Bezug auf die Stätte der Leistung nimmt sowie Werbung mit grellen Farben und überdimensionierte freistehende Werbeanlagen in Vorgärten oder an Einfriedungen



Bereich der Werbung an Gebäuden

Was ist akzeptabel

- Werbung an zweigeschossigen Gebäuden, die die Brüstung der Fenster im Obergeschoss nicht überschreitet und hierzu ein angemessener Abstand einhält
- Werbeanlagen an Gebäuden sowie freistehende Werbeanlagen im Vorgartenbereich und an Einfriedungen, die durch ihre Größe, Ausbildung und Anordnung das Erscheinungsbild der Gebäude und Vorgartenzonen nicht beeinträchtigen



Fremdwerbung und Werbung oberhalb der Traufe

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

Geschäftszeichen 2-61/Ho	Datum 10.05.2021	BV/2021/035
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	01.06.2021

Einvernehmen **hier: Neubau einer 2MW BHKW-Anlage**

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt, das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 30 und 36 Abs. 1 BauGB für den Neubau einer 2MW BHKW-Anlage in Wedel, Ecke Schulauer Straße / Deichstraße zu erteilen.

Ziele

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

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

Bauvorhaben	
Neubau einer 2 MW BHKW – Anlage	
Baugrundstück	
Ecke Schulauer Straße/Deichstraße	
Gebäudehöhe	Grundfläche
Traufhöhe: 5.50 m	188 m² - Gebäude
Firsthöhe 10 m	200 m² - 4 liegende Speicher,
Turm/Schornstein 21 m	eingegraben und begrünt

Begründung der Verwaltungsempfehlung**Begründung:**

Das Baugrundstück liegt

- ☐ in einem Gebiet, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nicht besteht,
☐ im Außenbereich
☒ im Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 50 a „Freizeitzentrum“.

Der Bebauungsplan kennzeichnet diesen Bereich als Fläche für Landesschutzdeich.

Das Genehmigungsverfahren nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) liegt beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) in Itzehoe.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen**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:

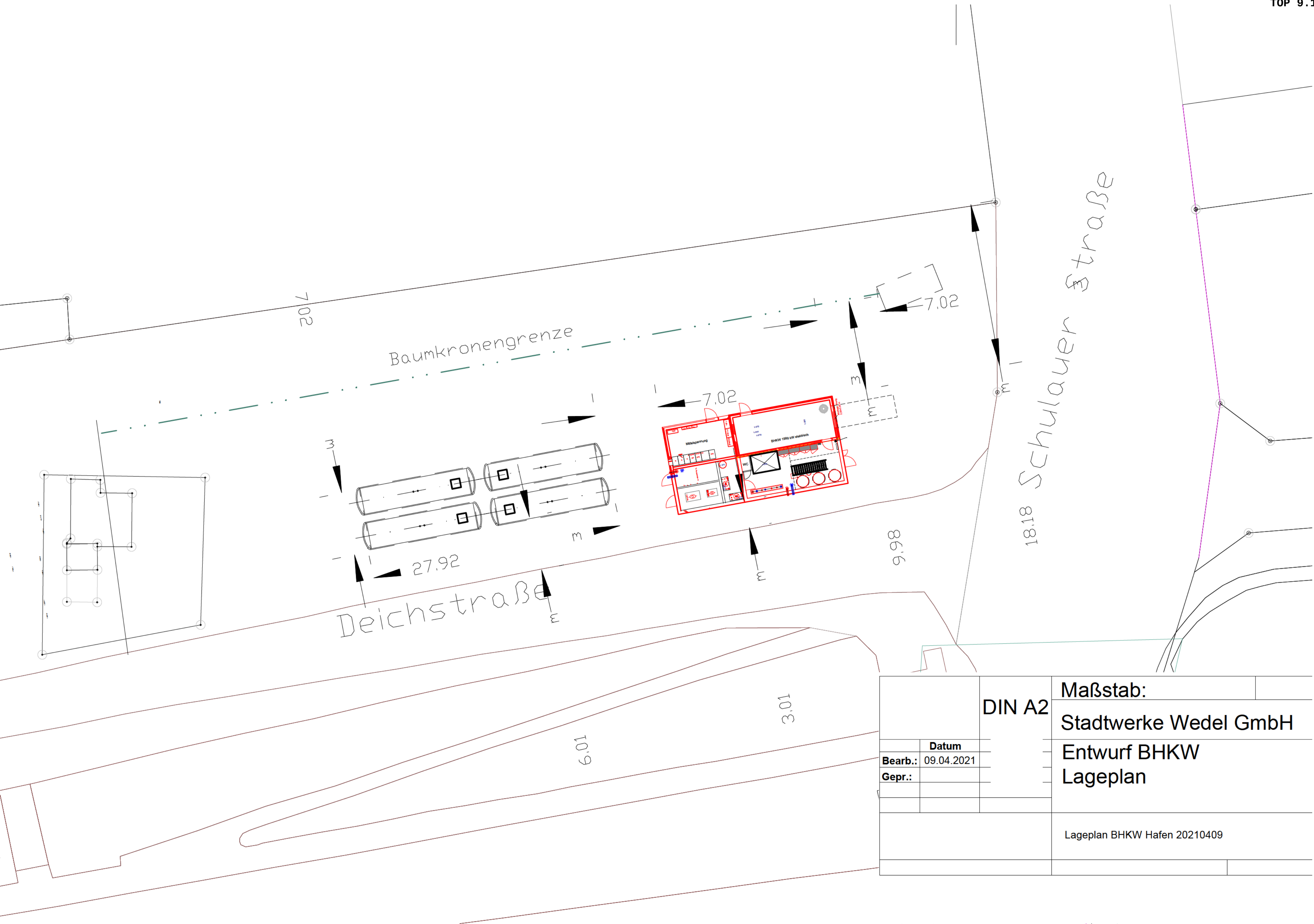
(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

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)						

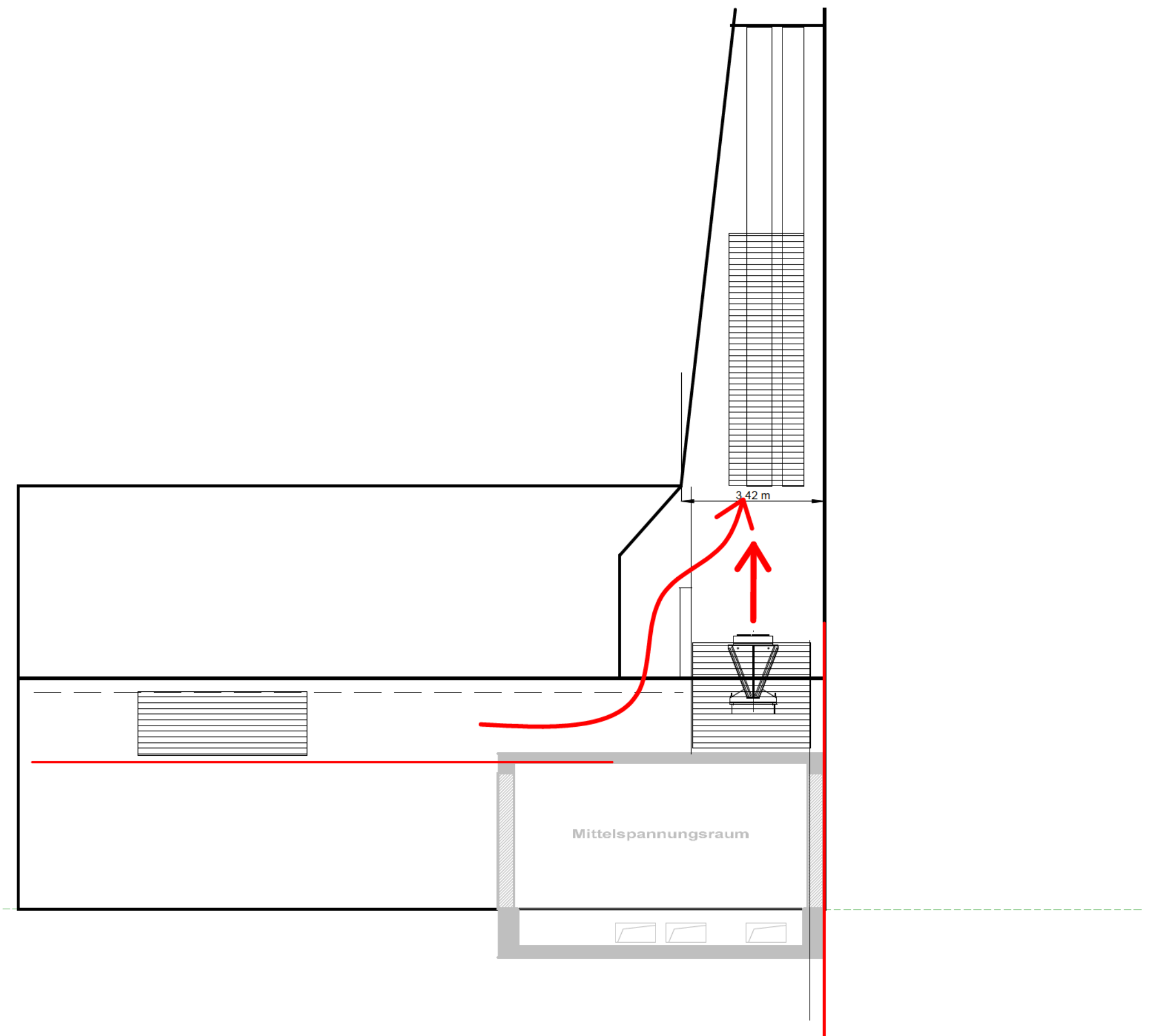
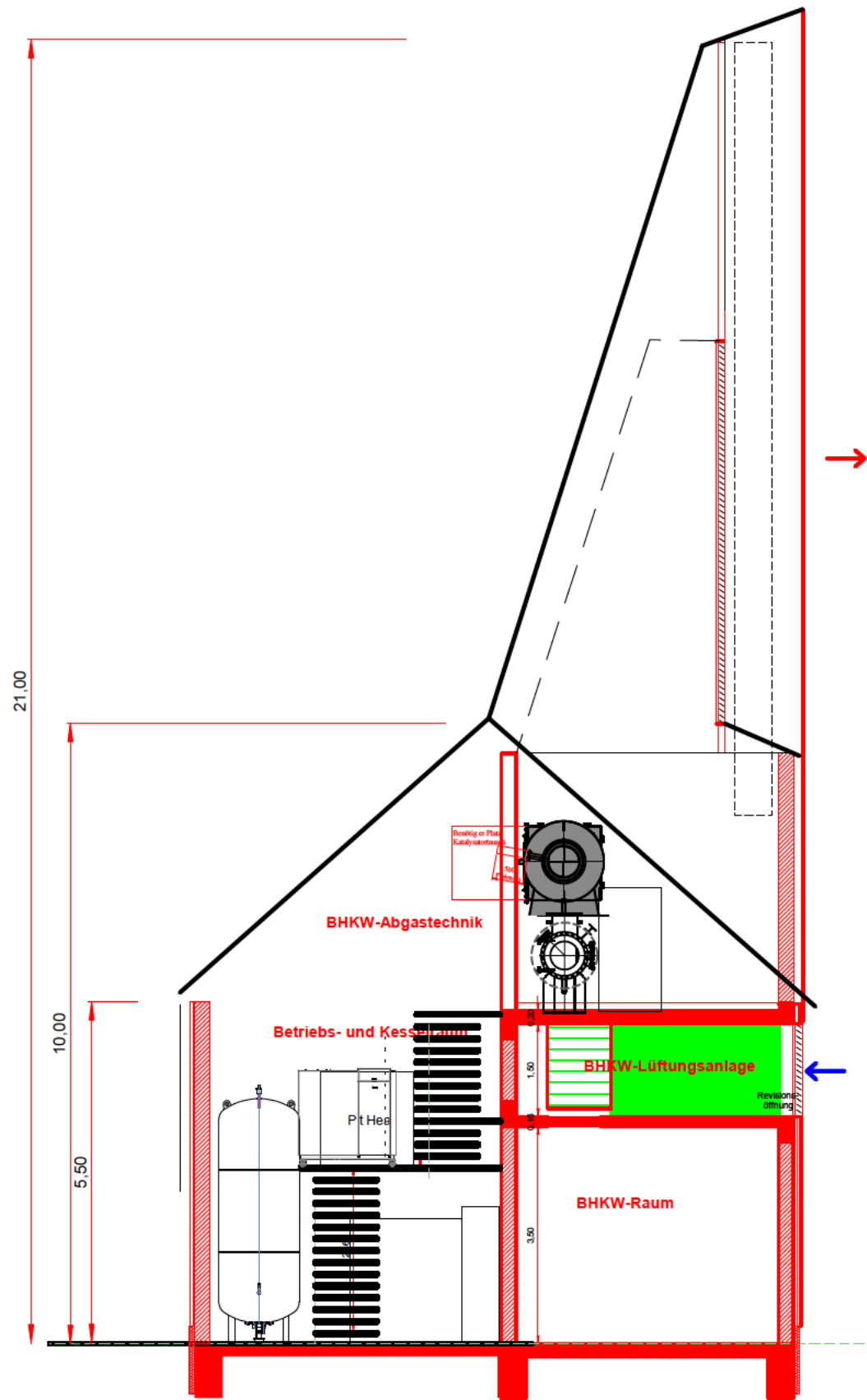
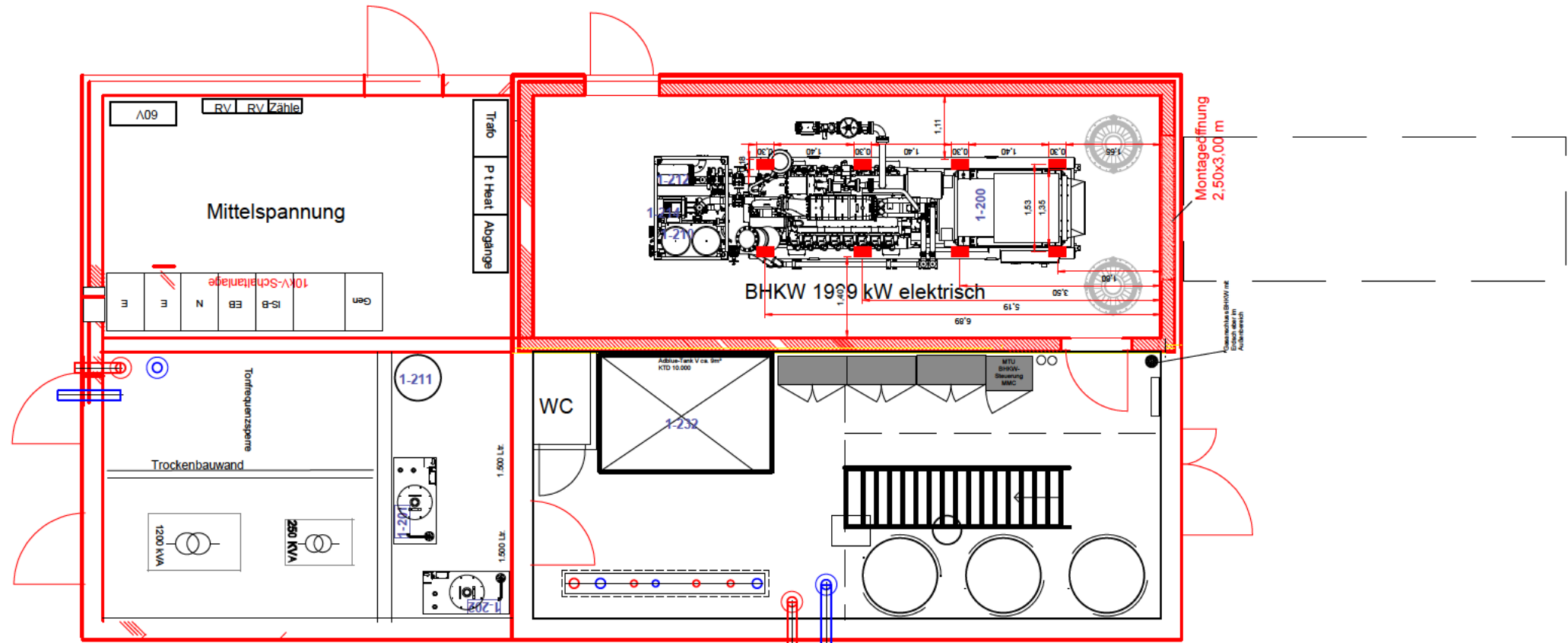
Investition	2021 alt	2021 neu	2022	2023	2024	2025 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

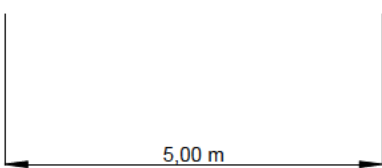
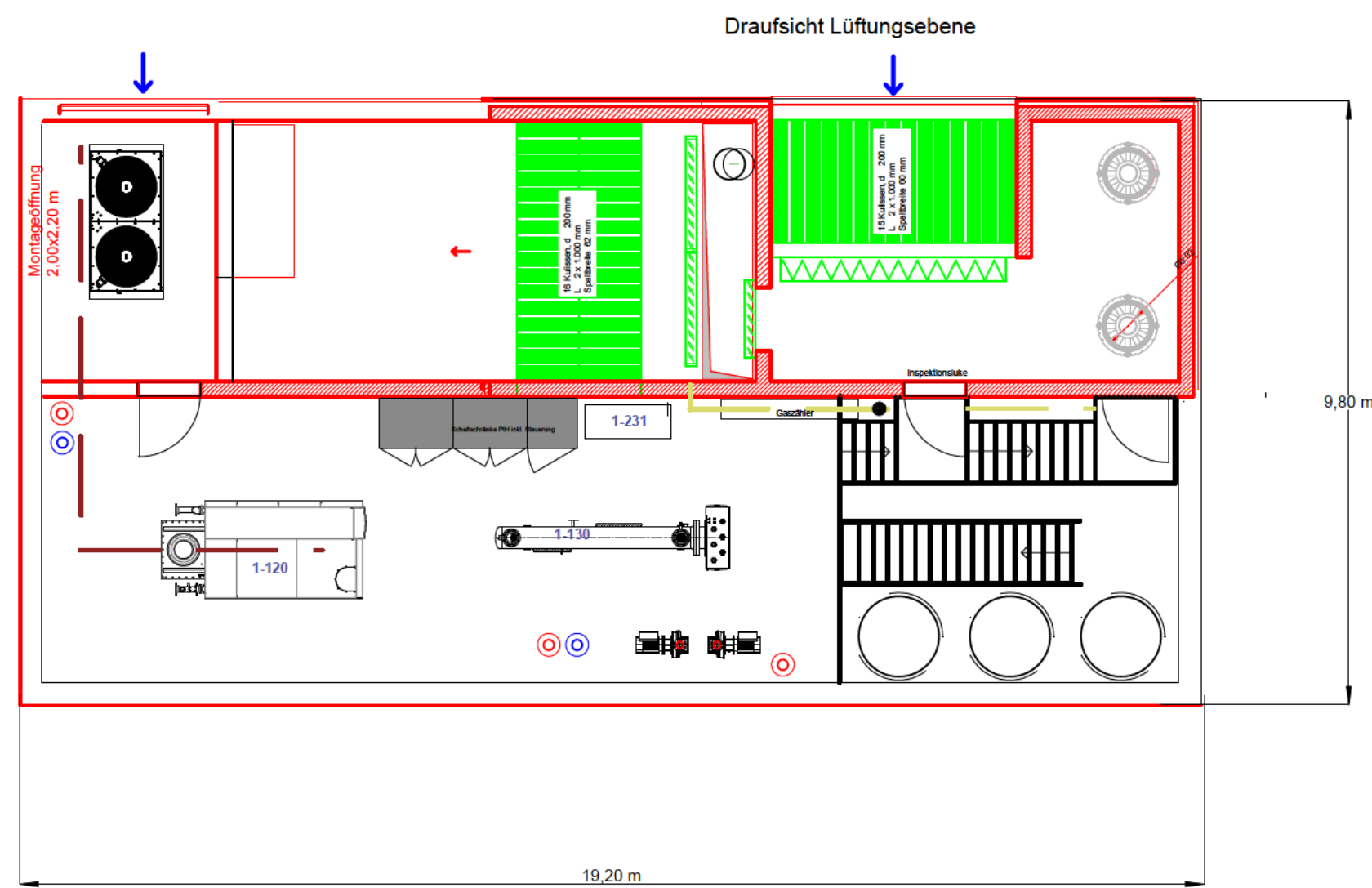
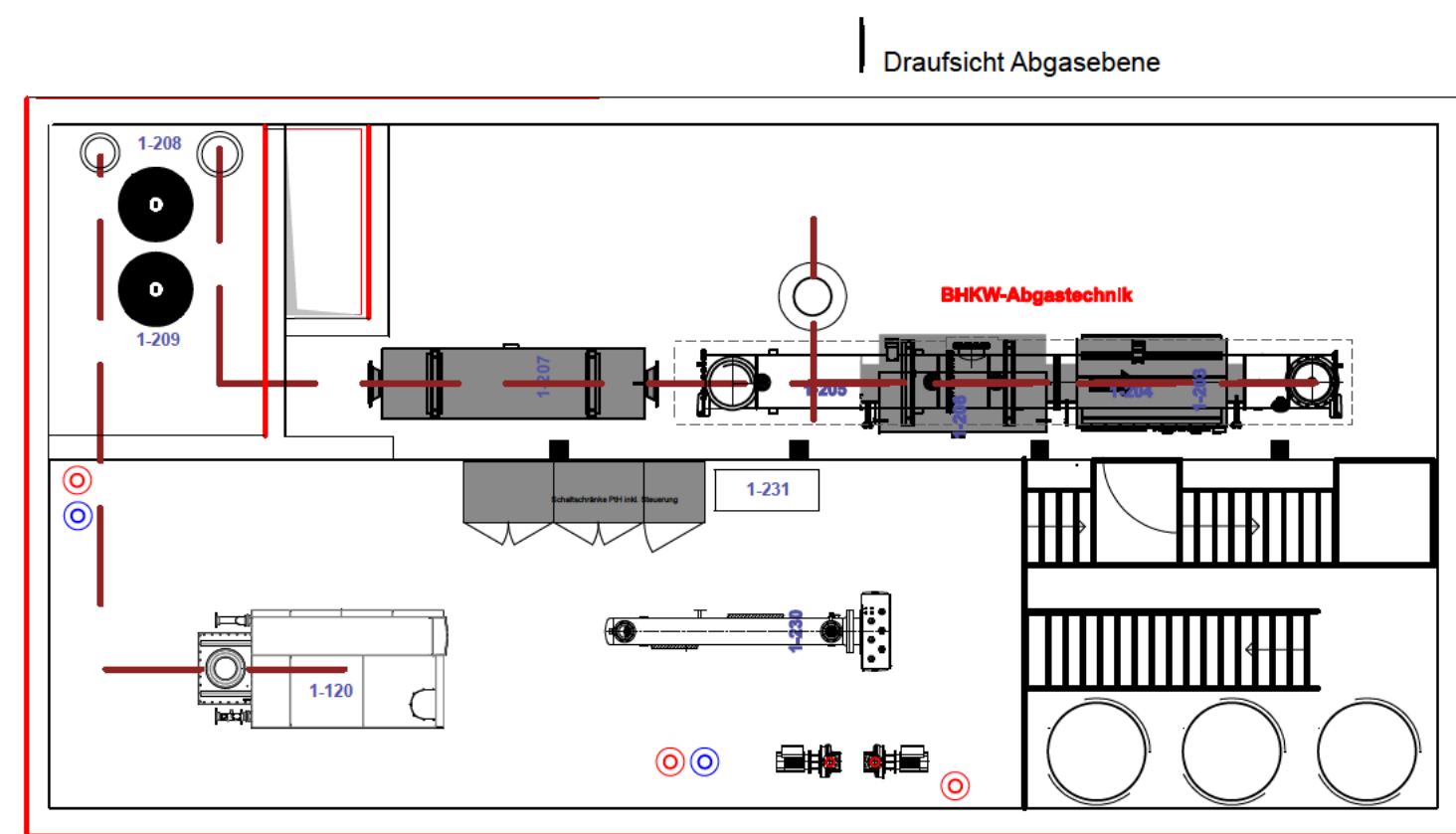
- 1 Lageplan BHKW Hafen 20210409_geschwärzt
- 2 BHKW Hafen Aufstellungsplan 20210412_geschwärzt
- 3 Ansichten BHKW_geschwärzt



		DIN A2	Maßstab:	
			Stadtwerke Wedel GmbH	
Entwurf BHKW Lageplan				
	Datum			
Bearb.:	09.04.2021			
Gepr.:				
			Lageplan BHKW Hafen 20210409	



Schnitt A-A



DIN A1		Maßstab: 1:100	
		Stadtwerke Wedel GmbH	
Bearb.:	Datum	BHKW Hafen	
	12.04.2021	Aufstellungsplan (Entwurfsskizze)	
Gepr.:		BHKW Hafen Aufstellungsplan 20210412	
		Blatt	1
		Blätter	1



KRA FTW ERK.

FASSADE OST



STW STADTWERKE
WEDEL
KRAFTWERK

KRA FTW ERK.

FASSADE WEST



KRA FTW ERK.

LUFTBILD

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

Geschäftszeichen 2-61/ke	Datum 26.05.2021	BV/2021/042
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	01.06.2021

**Einvernehmen der Gemeinde nach dem BauGB
hier: Antrag nach § 4 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) zur
Errichtung und zum Betrieb eines Wertstoffhofes und einer Stellfläche
für Container**

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt, das Einvernehmen der Gemeinde gemäß §§ 30 und 36 Abs. 1 BauGB für das Bauvorhaben der Errichtung und des Betriebes eines Wertstoffhofes und einer Stellfläche für Container zu erteilen.

Ziele

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

./.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

./.

Darstellung des Sachverhaltes

Bauvorhaben			
Errichtung und Betrieb eines Wertstoffhofes und einer Stellfläche für Container			
Baugrundstück			
Kronskamp 101 und 107; 22880 Wedel			
Eingangsdatum der Bauvoranfrage/ des Bauantrages		Geschossigkeit des Bauvorhabens	
17.05.2021		2 (Container-Neubau)	
Gebäudehöhe	Dachform	GRZ	GFZ
5,18 m	Flachdach	k.A.	k.A.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Das Baugrundstück liegt

- ☐ in einem Gebiet, für das ein rechtsverbindlicher Bebauungsplan nicht besteht,
☐ im Außenbereich
☒ im Bereich des rechtsverbindlichen B-Planes Nr. 82 „Kronskamp - Rissener Straße“

Die Genehmigung des o.a. Bauvorhabens wird gemäß BImSchG durch das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) erteilt. Voraussetzung hierzu ist die Erteilung des gemeindlichen Einvernehmens gemäß § 36 BauGB.

Der Antragsteller beabsichtigt, den Standort zu einer Wertstoffannahme für private Kunden umzubauen.

Bis zum Vorliegen der beantragten Genehmigung wird der Betrieb im Rahmen der bisher erteilten Genehmigung aufrechterhalten. Baulichkeiten, die gemäß B-Plan außerhalb der Baugrenze liegen, wurden vor der Aufstellung und dem Satzungsbeschluss des B-Plans genehmigt und genießen deshalb Bestandsschutz.

Der Antragsgegenstand besteht im Einzelnen aus:

- Errichtung und Betrieb einer Anlage zum Lagern von Wertstoffen,
- Neubau eines Büro- und Sozialgebäudes in Containerbauweise,
- Ertüchtigung der vorhandenen Lagerhallen und
- Ergänzung der Grundstückseinfriedung.

Vorgesehen ist der Abriss der Gebäude Nr. 105 und 107; der Abriss von Gebäude Nr. 109 ist mittelfristig vorgesehen.

Im Rahmen der Projektplanung wurde eine Geräuschimmissionsprognose und eine Verkehrsuntersuchung erstellt. Die Forstbehörde erwartet keine negativen Auswirkungen auf den Wald durch die zukünftige Nutzung.

Hinweis:

Im Zusammenhang mit Erschließung des Betriebes wird auf die Präsentation des Büros ARGUS bzw. dessen Vorstellung in der Sitzung des Planungsausschusses am 12.11.2019 verwiesen. Der Diskussionsverlauf bzw. die Ergebnisse können dem entsprechenden Protokoll entnommen werden. In der gleichen Sitzung wurde der Antrag der FDP-Fraktion vom 26.09.2019 beraten. Es wurde mehrheitlich beschlossen, dass die Ansiedlung des Recyclinghofes - vorbehaltlich der Klärung verkehrlicher Fragen - als Übergangslösung akzeptiert und unterstützt wird. Ebenfalls wurde mehrheitlich beschlossen, die Verwaltung aufzufordern, einen Standort für eine langfristige Ansiedlung außerhalb der bebauten Ortschaft zu suchen und planerisch sowie unter Berücksichtigung der einschlägigen gesetzlichen Voraussetzungen sicherzustellen.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Der vorliegende Antrag sieht - im Gegensatz zu der in der Sitzung des Planungsausschusses am 12.11.2019 beschlossenen Übergangslösung - eine dauerhafte Genehmigung vor. Eine Übergangslösung kann zwar als Alternative angesehen werden, jedoch sollte die städtebauliche, verkehrliche und immissionsschutzrechtliche Etablierung des Standortes abgewartet werden.

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 Lageplan mit Informationen
- 2 Werkslage- und Gebäudeplan
- 3 Neubau Büro- und Sozialcontainer

Auszug aus dem Liegenschaftskataster

Liegenschaftskarte 1:1000

Erstellt am 18.07.2019

Flurstück: 28/55
Flur: 11
Gemarkung: Schulau-Spitzdorf

Gemeinde: Wedel
Kreis: Pinneberg

Landesamt für
Vermessung und Geoinformation
Schleswig-Holstein



Erteilende Stelle: Katasteramt
Langeloh 65 b
25337 Elmshorn

Telefon: 04121 57998-0

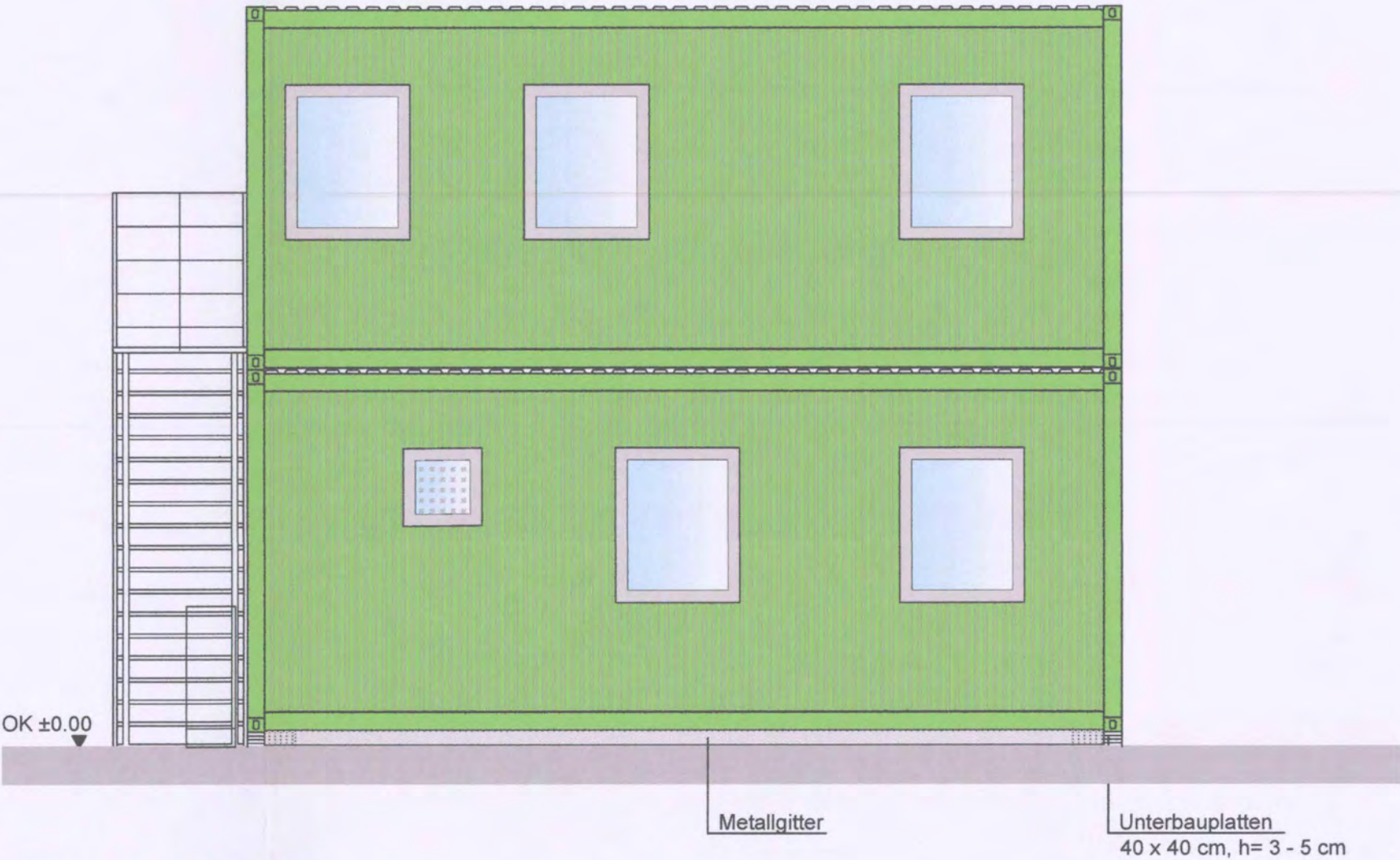
E-Mail: Poststelle-Elmshorn@LVermGeo.landsh.de



Für den Maßstab dieses Auszugs aus dem Liegenschaftskataster ist der ausgedruckte Maßstabsbalken maßgebend. Dieser Auszug ist maschinell erstellt und wird nicht unterschrieben. Vervielfältigung, Umarbeitung, Veröffentlichung und Weitergabe an Dritte nur mit Zustimmung des Landesamtes für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein oder zum eigenen Gebrauch (§9 Vermessungs- und Katastergesetz i.d.F. vom 12.05.2004, zuletzt geändert durch Verordnung vom 16.01.2019).



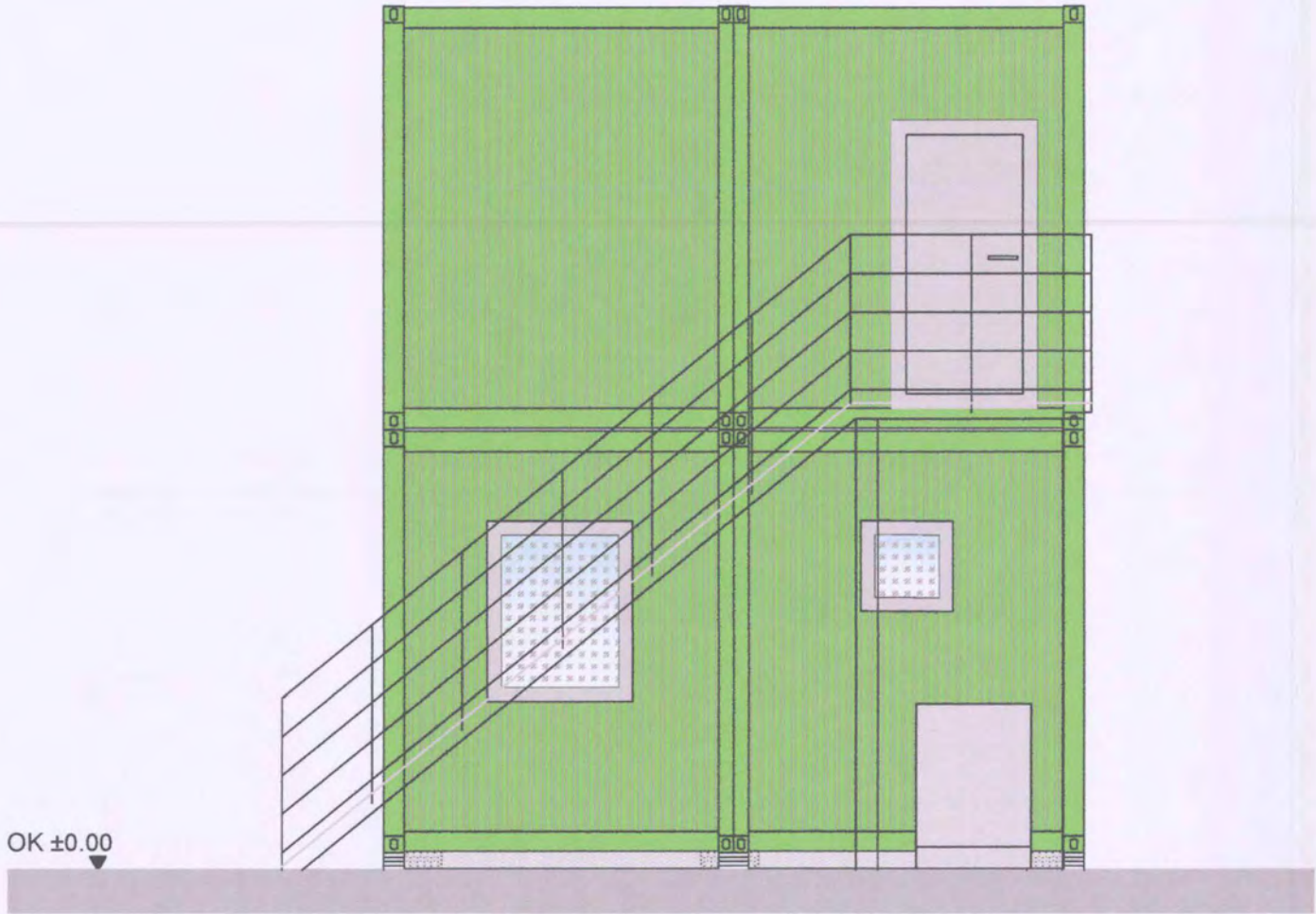
ANSICHT SÜD



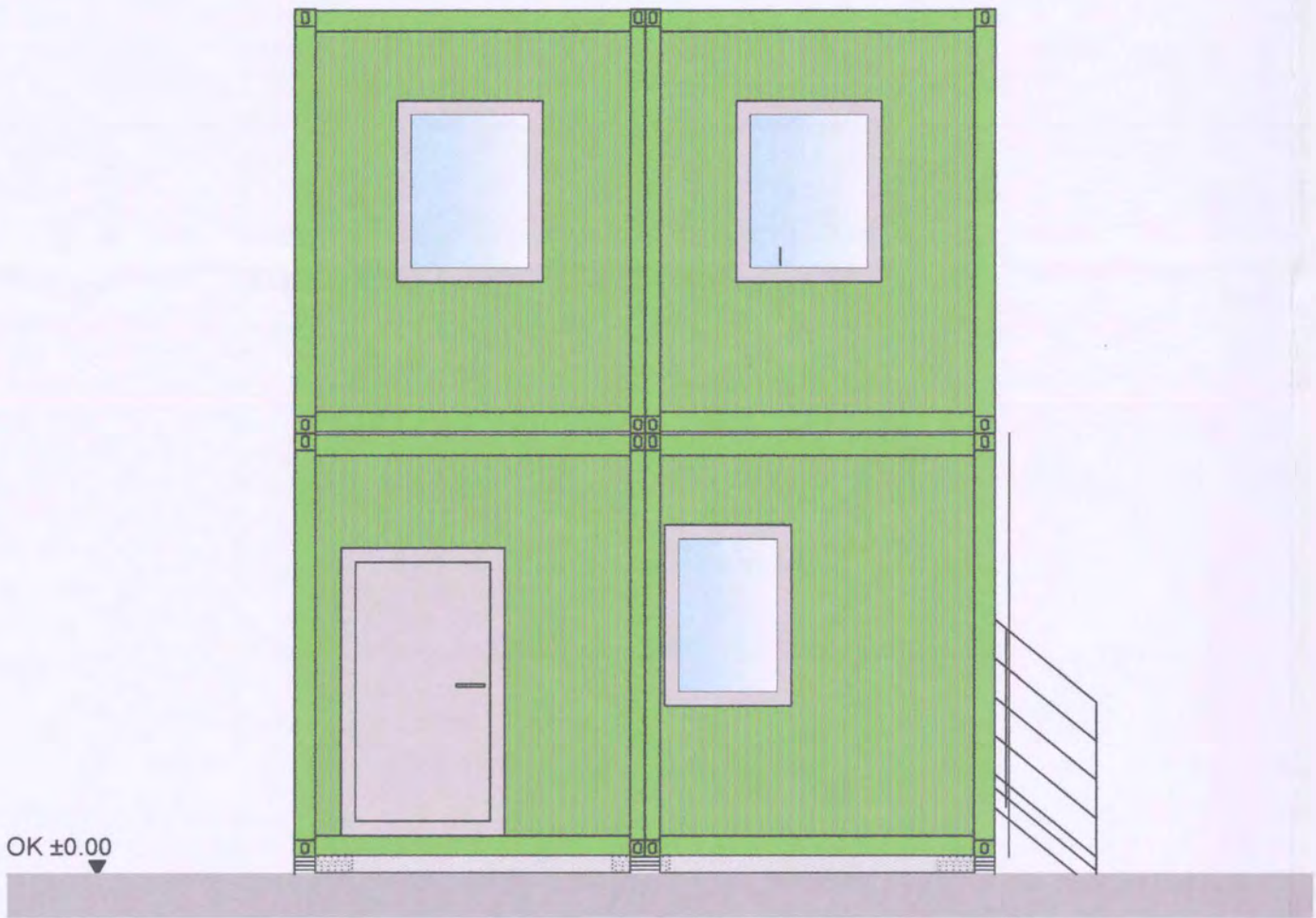
ANSICHT NORD



ANSICHT WEST



ANSICHT OST



<u>öffentlich</u>	öffentlicher Antrag
-------------------	---------------------

Geschäftszeichen 2-61/KMa	Datum 11.05.2021	ANT/2021/017
------------------------------	---------------------	---------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Kenntnisnahme	01.06.2021

Antrag der SPD-Fraktion; hier: Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h in Wedel

Anlage/n

- 1 Antrag SPD Radwege Tempo 30

Antrag für den UBFA am 03.06.2021 und für den PLA am 01.06.2021.

Thema des Antrages: Geschwindigkeitsbeschränkung auf 30 km/h in Wedel

Der UBFA und PLA beschließt folgenden Antrag

1. Die Planung und den Bau eines Radschnellweg Auweidenweg als Verlängerung der Veloroute von Hamburg nach Wedel (gem. UBFA-BV/2019/124 vom 24.10.2019) unter Berücksichtigung bestehender aktueller Förderprogramme. Der Radschnellweg beinhaltet den Bau eines separaten Gehweges (wie bereits vorgesehen), der durch taktile und optische kontrastierende Streifen getrennt wird.
- 2.1 Für die Planung und den Bau eines neuen Radweges von der Rissener Straße Richtung Industriestraße wird die bestehende alte Trasse (ehemalige Mobil-Oil-Werksbahn) genutzt. Diese Trasse führt zwischen dem Baustoffmarkt Lüchau und der Birkenwegsiedlung vorbei bis zur Industriestraße/Feldstraße.
- 2.2 Darüber hinaus wird der bestehende und gemeinsam genutzte Rad- und Fußweg in jeweils einen eigenen Fuß- und Radweg getrennt werden, der bis zum Businesspark geht.
- 2.3 Für den abfließenden Verkehr aus dem BusinessPark wird ebenfalls ein eigener Radweg bis Ende der Industriestraße vorgesehen. Die Radwege werden nicht als Gehwege genutzt und deshalb werden eigene Gehwege vorgesehen. Die Trennung der Geh- und Radwege erfolgt durch taktile und optische kontrastierende Streifen, auch der Wege im Pkt. 2.2. Für die Planung und den Bau werden aktuelle Förderprogramme berücksichtigt.
3. Innerorts von Wedel wird eine Regelgeschwindigkeit auf allen Straßen von 30 km/h eingeführt, mit Ausnahme auf der B431 von der Industriestraße bis zum S-Bahnhof (vor der GHS bleibt die jetzige Regelgeschwindigkeit von 30km/h erhalten) und in der Industriestraße bleibt die Regelgeschwindigkeit von 50 km/h erhalten.
4. Erstellung eines Katasters für alle Geh- und Radwege in Wedel hinsichtlich des baulichen Zustands und des Sanierungsbedarfs sowie nach DIN 18040 Teil 3 – Barrierefreies Bauen.

Begründung:

zu Punkt 1, 2 und 4 des Antrages:

Der Bundesverkehrsminister Scheuer (CSU) hat die Kommunen aufgerufen, für einen besseren Radverkehr bereitstehende Mittel abzurufen. Bis 2023 fördert das Verkehrsministerium eine bessere und sichere Radinfrastruktur mit 1,46 Milliarden Euro - (first come – first serve).

Der ländliche Raum soll in den Blick genommen werden. Wenn PendlerInnen auf das Rad umsteigen, würde das die Städte entlasten. Der Plan ist, das nicht auf Kosten der Autofahrer zu machen. Bis 2030 sollen sich die Radfahrkilometer von heute verdoppelt werden.

Zudem belegt der **Verkehrssicherheitsbericht 2020 des Landes Schleswig-Holstein**: *„Neben den statistisch bekannten Unfallursachen, spielt in vielen Fällen die unzureichend ausgebaute Infrastruktur für Fahrradfahrer bei zunehmender Fahrleistung eine wesentliche Rolle bei der Ursachenfindung. Fahrradwege in schlechtem Zustand, zu schmale Radfahrstreifen im Zusammenhang mit Behinderungen durch haltende oder parkende Fahrzeuge machen das Radfahren in urbanen Gebieten zu einem Risiko. Vor dem Hintergrund der jährlichen Zunahme des Radverkehrs sollte den Radfahrern mehr Verkehrsraum zugeteilt werden, um die Verkehrssicherheit zu erhöhen. [...] Die eingeschränkten Reisemöglichkeiten im Sommer 2020 haben das Radfahren in Schleswig-Holstein noch attraktiver gemacht. Die Verkaufszahlen insbesondere auch von Pedelecs zeigten ein sich deutlich veränderndes Mobilitätsverhalten. Durch die häufigere Nutzung des Fortbewegungsmittels Fahrrad erhöht sich leider auch die Verletzungsgefahr; gerade weil Radfahrende ungeschützt im Straßenverkehr unterwegs sind. Radfahrende Kinder und Senioren sind dabei besonders gefährdet und der technische Zustand der Fahrräder entspricht auch nicht immer den Vorschriften. Anderen Verkehrsteilnehmern sind die Regeln der Radwegbenutzungspflicht bzw. deren Ausnahmen oft nicht bekannt. Die zunehmende Nutzung von Pedelecs stellt sowohl für die Radfahrer als auch für die Kraftfahrzeugführer erhöhte Anforderungen an die allgemeine Aufmerksamkeit. Gefahren, die mit den höheren Geschwindigkeiten verbunden sind, werden oft zu spät erkannt, da Pedelecs sich nicht sofort sichtbar von anderen Fahrrädern unterscheiden.“*

Zu Punkt 3 des Antrages

Mittlerweile sind bereits große Teile des innerörtlichen Straßennetzes in ganz Deutschland auf Tempo 30 beschränkt.

Mit der Gestaltung einer Regelgeschwindigkeit auf 30 km/h wird die Attraktivität des Fuß- und Radverkehrs gesteigert. Gefährliche Überholmanöver von Fahrrad- und Pedelecfahrern werden unnötig. Die Voraussetzungen für einfache und sichere Straßenquerungen werden

geschaffen. Die Anzahl der Unfälle wird sinken und der Aufenthaltsfaktor in den innerörtlichen Straßenräumen, verbunden mit einem hohen Sicherheitsgefühl ist von hoher Bedeutung. Der Verkehrslärm würde abnehmen. Und wenn wir in ganz Wedel die

Geschwindigkeitsbeschränkung von 30 km/h einführen, wird eine Verlagerung auf einzelne Wohngebiete vermieden. Die aktuelle Situation verunsichert und ist oftmals irreführend für Verkehrsteilnehmer.

Zudem sollten zur Verstetigung des Verkehrsflusses die Lichtsignalanlagen intelligent koordiniert und neu eingestellt werden.

Es besteht die Möglichkeit auch die gesamte B 431 mit einer Regelgeschwindigkeit von 30 km/h zu bestimmen und nur die Industriestraße mit 50 km/h zu belassen.

Die Einführung einer Regelgeschwindigkeit in Wedel auf 30 km/h könnte auch als Modellversuch durchgeführt werden und ausgewertet werden.

Auch das Gegenargument, dass die Busse hier nun deutlich länger brauchen, muss an dieser Stelle endgültig entkräftet werden: Unsere Beispielrechnung: Vom Hauptbahnhof bis zur Doppeleiche haben wir eine 50er Zone. Sollte der Bus hier nun 30km/h fahren, so dauert die zeitliche Verzögerung lediglich 48s. Der ADAC bestätigt zudem, dass dieser Unterschied sich noch stärker relativiert mit der Anzahl von Kreuzungen und Lichtsignalanlagen. Je öfter ein Fahrzeug an einer Ampel halten muss, desto geringer ist der Einfluss der zulässigen Höchstgeschwindigkeit auf die Reisezeit.

„Für eine dreieinhalb Kilometer lange Versuchsstrecke wurden im Rahmen von Befahrungen des ADAC bei Tempo 50 mehr als acht Minuten benötigt, während es bei Tempo 30 für dieselbe Strecke zehn Minuten benötigt.“ Das entspricht im Übrigen ungefähr der Durchfahrtstrecke von Wedel.

Begriffserläuterungen zum Tempo 30:

Aus einer Studienarbeit vom 09.09.2020 der TUHH zum Thema: „Tempo 30 als neue innerstädtische Regelgeschwindigkeit - Chance oder Gefahr für den ÖPNV?“ wurde teilweise entnommen:

Tempo-30-Zone

Eine Tempo-30-Zone ist ein verkehrsberuhigter Bereich, in dem eine Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h zulässig ist. In Tempo-30-Zonen gilt grundsätzlich die Verkehrsregel rechts vor links und es gibt in der Regel keine ausgewiesenen Radwege, der Radverkehr wird im Mischverkehr geführt. Tempo 30-Zonen werden häufig in Wohngebieten eingerichtet, um Lärm zu reduzieren und die Verkehrssicherheit zu erhöhen. Auf Straßen des überörtlichen Verkehrs und Vorfahrtsstraßen können nach der Straßenverkehrsverordnung keine Tempo-30-Zonen eingerichtet werden.

Tempo 30

Tempo 30 bedeutet eine Reduzierung der innerorts üblichen Geschwindigkeit von 50 km/h auf 30 km/h. Im Gegensatz zu einer Tempo-30-Zone gilt bei Tempo 30 nicht grundsätzlich die

Verkehrsregel rechts vor links. Es gibt zum Beispiel auch Ampeln, die den Verkehr an den Kreuzungen regeln. Die Reduktion auf Tempo 30 kann die Unfallgefahr und den Lärmpegel, der von einer viel befahrenen Straße ausgeht, reduzieren.

Wenn eine Straße als Tempo-30-Zone ausgelegt wird, dann ist ausreichend, wenn z. B. am Anfang der Straße ein Straßenschild mit Tempo-30-Zone steht und am Ende der Straße die Aufhebung (Schild mit schwarzen Streifen). Die Einrichtung dieser Zonen würden sich in Wohngebieten anbieten, damit die Benutzer vorsichtiger fahren (rechts vor links Vorfahrt). Bei Tempo 30 muss an jeder Ecke der Straße ein Schild mit Tempo 30 stehen. Das Ende vom Tempo 30 muss nicht angezeigt werden und endet daher automatisch an der nächsten Kreuzung. Daher muss dort in der abbiegenden Straße ein weiteres Schild „Tempo 30“ stehen.

Praxisbeispiele für Helsinki mit 650.000 Einwohnern - seit 2018 gilt Tempo 30 als Regelgeschwindigkeit, auf Hauptstraßen max. 40 km/h.

Für Graz mit 295.000 Einwohnern: Führte 1992 Tempo 30 ein. 75 % aller Straßen mit Höchstgeschwindigkeit von 30 km/h. Auf Durchgangsstraßen max. 50 km/h. Ungefähr 80 % aller Unfälle ereignen sich auf Straßen mit einer Höchstgeschwindigkeit von 50 km/h.

Für London mit 3,7 Mio. Einwohnern: Seit 1991 Tempo-30-Zonen, bis 2016 bereits 64 % der Straßen mit 30 km/h. Anfang 2020 soll eine Regelgeschwindigkeit von 30 km/h eingeführt werden.

Für Mainz mit 220.000 Einwohnern: Anfang 2020 wurde beschlossen, den gesamten Stadtkern ab Juli als Tempo-30-Zone einführen.

Begles und Lille mit je 27.000 Einwohnern: Begles im Juni 2019 das gesamte Straßennetz im Stadtgebiet 30 km/h als neue Regelgeschwindigkeit ausgeweitet, wie auch Lille, Grenoble, Paris und Renes. Brüssel hat im Innenstadtring eine 20 km/h Begrenzung eingeführt.

Tempo-30-Zonen und Tempo 30 sind in allen deutschen Gemeinden zu finden. Das Land Niedersachsen arbeitet an einer Studie mit 6 Modellstädten zur Einführung eines Tempolimits von 30 km/h.

Wedel, den 10. Mai 2021 für die SPD-Fraktion Wedel

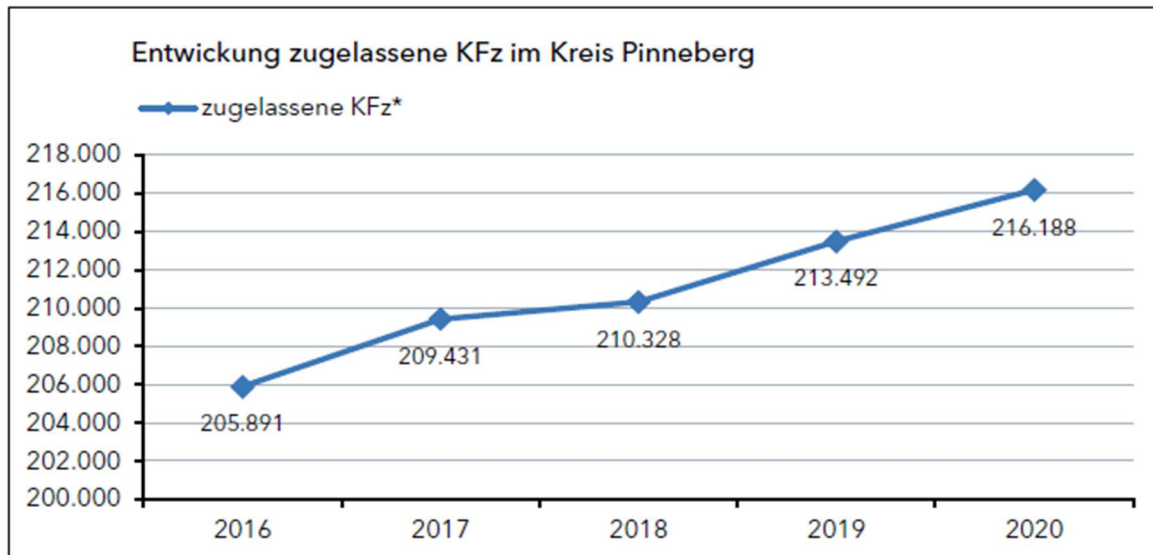
Wolfgang Rüdiger	Claudia Wittburg
Stellv. Fraktionsvorsitzender	Vorsitzende Vorstand

Quellen:

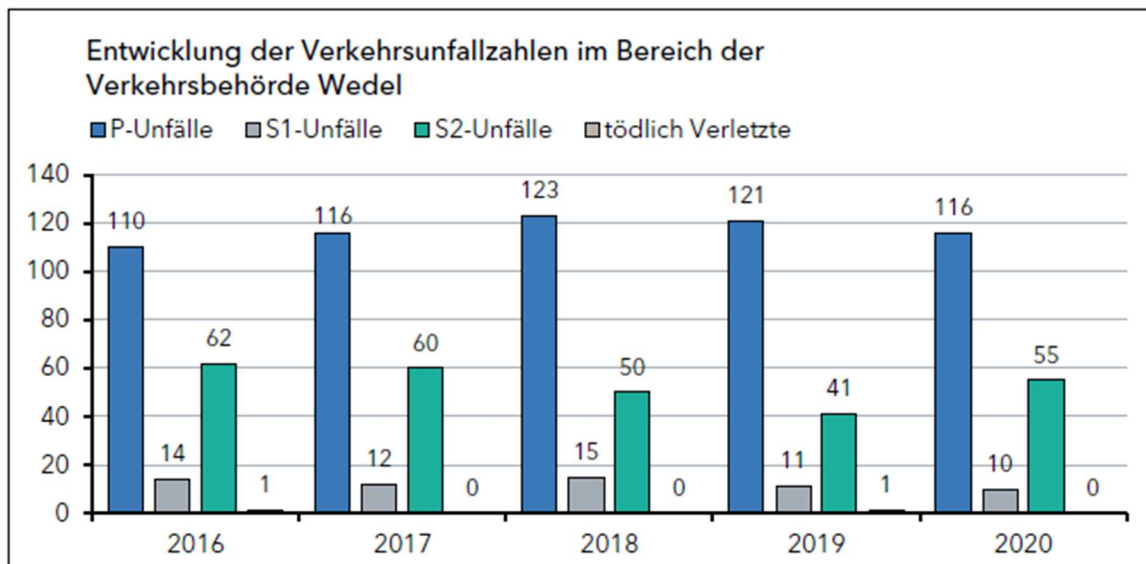
1. Verkehrssicherheitsbericht 2020: https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/POLIZEI/Verkehrssicherheit/Verkehrssicherheitsbericht/_downloads/vsb_2020.pdf?__blob=publicationFile&v=2
2. Verkehrssicherheitsbericht PD Bad Segeberg 2020: https://www.schleswig-holstein.de/DE/Landesregierung/POLIZEI/DasSindWir/PDen/Segeberg/_downloads/vsb/vsb_se_2020.pdf?__blob=publicationFile&v=2

3.11 Entwicklung des Bestandes an Kraftfahrzeugen

Die Zahl der im Kreis Pinneberg zugelassenen Kraftfahrzeuge ist weiter gestiegen. Zum 31.12.2020 waren im Kreis Pinneberg 216188 Kraftfahrzeuge zugelassen.



*) Quelle: Kreis Pinneberg



Erläuterung der im Verkehrssicherheitsbericht gebrauchten Fachbegriffe

„P“ Unfall mit mindestens einer verletzten oder getöteten Person

„S1“ Unfall mit Sachschaden, der ursächlich in Verbindung mit einer Straftat steht

„S2“ Unfall mit Sachschaden, für den eine bedeutende* Ordnungswidrigkeit ursächlich ist

„S3“ Unfall mit Sachschaden, dem eine unbedeutende** Ordnungswidrigkeit zu Grunde liegt und Wildunfälle – wird nur statistisch erfasst –

SPD Fraktion im Rat der Stadt Wedel

Fraktionsvorsitzende Sophia Jacobs-Emeis,

1. stv. Fraktionsvorsitzender Rüdiger Fölske, 2. stv. Fraktionsvorsitzender Wolfgang Rüdiger

Gerhart Hauptmann Straße 105, 22880 Wedel, Tel: 0157 / 84105285, Mail: sophiajacobs@web.de

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Bauverwaltung und öffentliche Flächen	MITTEILUNGSVORLAGE

Geschäftszeichen 2-602/Kr	Datum 07.05.2021	MV/2021/037
------------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Kenntnisnahme	01.06.2021

Anfrage des Seniorenbeirates zur Lichtsignalanlage Feldstraße/Am Lohhof aus der Sitzung des Planungsausschusses vom 04.04.2021

Inhalt der Mitteilung:

„Die Verwaltung möge die Schaltung der Ampelanlage überprüfen und den Seniorenbeirat zeitnah über das Ergebnis in Kenntnis setzen.

Die derzeitige Schaltung bedeutet für alle Verkehrsteilnehmer hohe Wartezeiten.

Sämtliche 4 Einmündungen werden einzeln mit Grün bedient, so dass jeweils 3 Phasen abgewartet werden müssen. Die zu Fuß Gehenden müssen auch teilweise „Grün“ per Knopfdruck anfordern (sog. Bettelampeln). Zudem reichen die eingebauten Warteschleifen für den Radverkehr nicht immer für eine Auslösung für Anforderung „Grün“ aus.

Der Ampelmast im Nordwestendes Kreuzungsbereiches steht mittig auf dem Gehweg. Menschen mit Rollator, Rollstuhl oder Kinderwagen müssen auf die Fahrbahn ausweichen, da die Durchgangsbreite nicht ausreichend ist.“

Antwort der Verwaltung:

Die Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Am Lohhof/Feldstraße ist 2016 auf Niedervolttechnik (LED, 40 Volt) umgerüstet worden. Im Gegensatz zur ursprünglichen 4-Phasen-Signalschaltung ist die Kreuzung nach dem Umbau zunächst auf eine Signalschaltung mit 2-Phasen umgerüstet worden, d.h. der Verkehr sowie die Fußgänger laufen jeweils parallel entgegengesetzt in der Haupt- und Nebenrichtung. Es hat sich jedoch gezeigt, dass die neue 2-Phasen-Schaltung ein Sicherheitsrisiko darstellte, da sich die Verkehrsteilnehmer auf die bis dahin bewährte 4-Phasen-Schaltung gewöhnt und verlassen haben.

Auf Grund dieser Erfahrungen hat sich die Verwaltung dahingehend entschieden, die 4-Phasen-Schaltung wieder zu implementieren.

Bei dieser Art der Schaltung erhalten die Verkehrsteilnehmer für jede Richtung einzeln grün je Umlauf. Die Leistungsfähigkeit des Knotens wird durch diese Schaltung nicht wesentlich beeinträchtigt, die Verkehrsströme können pro Umlauf abgewickelt werden.

Darüber hinaus handelt es sich hier um eine verkehrsabhängige Steuerung, d.h. dass einzelne Phasen übersprungen werden, sofern keine Anforderung vorliegt. Die Umlaufzeit beträgt 70 Sekunden (im ungünstigsten Fall beträgt die Wartezeit max. 70 Sekunden). Die Dauer der Umlaufzeit ist allgemein üblich und ist als zumutbar anzusehen.

Die Anforderung für KFZ/Radverkehr erfolgte nach dem Umbau über die vorhandenen Induktionsschleifen im Fahrbahnbereich. Hier hat sich gezeigt, dass insbesondere Radfahrer nicht immer erfasst wurden und keine Anforderung stattfand. Aufgrund dieser Tatsache sind nunmehr Radarkameras installiert worden, um auch die Radfahrer zu detektieren.

Eine Anforderung der Fußgänger ist in der Hauptrichtung (Am Lohhof) nicht möglich, da es sich hier lediglich um Taster für taktile Signale für Sehbehinderte handelt. Der Fußgänger bekommt parallel mit Kfz-Grün ebenfalls Grün.

Bei einer Kfz-Anforderung in der Feldstraße erhält jeweils der rechtsseitige Fußgänger automatisch Grün, eine Anforderung ist in diesem Fall ebenfalls nicht erforderlich.

Die vorhandene Signalschaltung wird aus Sicht der Verkehrsaufsicht grundsätzlich befürwortet. Eine 4-Phasen Schaltung ist immer die sicherste Variante für alle Verkehrsteilnehmer. Insbesondere Eltern von schulpflichtigen Kindern und auch Senioren wünschen sich diese Schaltung auch an anderen Ampelanlagen im Stadtgebiet.

Aufgrund des starken Individualverkehrs kann diese Signalschaltung aber leider nur begrenzt eingesetzt werden, da die Leistungsfähigkeit vieler Knotenpunkte ausgeschöpft ist und lediglich eine klassische 2-Phasenschaltung möglich ist.

Der Gehweg ist in Höhe der Glaserei ca. 2,10 m breit. Zwischen Signalmast und Bordstein ist eine Durchgangsbreite von ca. 1,20 m.

Die Breite von 1,20 m ist für Rollatoren, Kinderwagen, Rollstuhlfahrer grundsätzlich ausreichend, jedoch besteht kein Sicherheitsabstand zum Fahrbahnrand.

Anlage/n

Keine

<u>öffentlich</u>		öffentliche Anfrage
Geschäftszeichen	Datum 03.05.2021	ANF/2021/025
Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine

Anfrage Die Linke

Anlage/n

- 1 Anfrage DIE LINKE

Laut den Grundsätzen der Bodennutzung der Stadt Wedel und Aussage der Verwaltung unter anderem im PLA vom 10.11.2020 seien in Sanierungsgebieten keine Infrastrukturabgaben zulässig.

Unsere Bitte um eine ausführliche rechtliche Begründung dafür, dass dies laut den Grundsätzen der Bodennutzung der Stadt Wedel nicht möglich sei, wurde von der Verwaltung mit einem Verweis auf die Grundsätze der Bodennutzung der Stadt Wedel beantwortet, was diese Nachfragen erforderlich macht.

Aus unserer Sicht kann es in Sanierungsgebieten zu **zwei getrennt zu betrachtenden** Bodenwertsteigerungen zugunsten des Investors kommen:

1. Bodenwertsteigerung durch Sanierungsmaßnahmen, hier ist laut § 154 Baugesetzbuch ein Ausgleichsbetrag zu zahlen.
2. Bodenwertsteigerung durch Schaffung von Baurecht (z. B: vorher Gewerbegebiet, hinterher Wohngebiet). Diese Bodenwertsteigerungen können zu zwei Dritteln durch Infrastrukturabgaben abgeschöpft werden, dazu kann mit dem Investor ein städtebaulicher Vertrag gemäß § 11 Baugesetzbuch geschlossen werden.

Wir können dem Baugesetzbuch keine Regelung entnehmen, die es verhindert, dass beide Bodenwertsteigerungen getrennt abgeschöpft werden können. Ein Verstoß gegen das Prinzip der Verhältnismäßigkeit ist solange nicht anzunehmen, wie der Investor nicht übermäßig belastet wird.

Das wäre aus unserer Sicht erst der Fall, wenn seine Gesamtbelastung durch den Ausgleichsbetrag in Summe mit den Infrastrukturabgaben die Summe der Wertsteigerungen durch die Sanierungsmaßnahme einerseits und die Schaffung von Baurecht andererseits übersteigt.

Die Grenze für den Ausgleichsbetrag bildet die Bodenwertsteigerung durch die Sanierungsmaßnahme.

Die Grenze für die Infrastrukturabgabe liegt bei zwei Dritteln der **zusätzlichen** Bodenwertsteigerung durch die Schaffung von Baurecht.

Um welche „anderen gesetzlichen Regelungen“ laut den Grundsätzen der Bodennutzung der Stadt Wedel handelt es sich konkret? Bitte benennen Sie in Ihrer Antwort **konkrete gesetzliche Vorschriften wie Paragraphen und/oder einschlägige Urteile**.

Welche **konkreten gesetzlichen Vorschriften wie Paragraphen und/oder einschlägige Urteile** sprechen aus Sicht der Verwaltung dagegen, beide Bodenwertsteigerungen getrennt abzuschöpfen?

Wir bitten um schriftliche Antwort.

für die Fraktion DIE LINKE

Patrick Eichberger