

Beantwortung der Einwohnerfragen zu einem Bauvorhaben in der Planungsausschusssitzung vom 05.11.2024 (für den PLA am 03.12.24).

1. Wann wurde das Haus Rosenweg 6 erstmalig gebaut?

Antwort: Diese Fragestellung hat aus unserer Sicht keine Relevanz. Dass die Baugenehmigung im Juli 2021 erteilt wurde, ist bereits bekannt.

2. Laut Info der Anwohner wurde mit jedem Grundstückskauf oder im Erbbaurecht zwischen der Stadt Wedel und dem jeweiligen Bauherrn ein Vertrag geschlossen und notariell beurkundet. Muss nicht die Baunutzungsverordnung von 1968/1977 herangezogen werden? Müssen bei baulichen Veränderungen der im Vertrag genannten Vorgaben laut Landesbauordnung § 77 die Nachbarn zustimmen?

Antwort: Privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht Bestandteil der Prüfmatrix der Bauaufsicht im Genehmigungsverfahren. Eine Baugenehmigung ist regelmäßig unbeschadet privater Rechte Dritter zu erteilen. Die Prüfung von Bauanträgen erfolgt immer nach jeweils geltender Landesbauordnung (LBO). Die interne Rücksprache ergab, dass es in den der Stadt vorliegenden Kaufverträgen keine Regelung zur Information oder Zustimmung von Nachbarn gibt. Bei der Erteilung einer Befreiung von den Festsetzungen eines Bebauungsplanes war gemäß § 68 Landesbauordnung (LBO) der damals geltenden Fassung zu beachten, dass die Nachbarn immer dann benachrichtigt werden oder zustimmen müssen, wenn öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange berührt werden. Hiernach war es damals für die Bauaufsichtsbehörde der klarste Weg, wenn die Nachbarn im gegenseitigen Einvernehmen handeln. Nach der aktuellen Rechtsprechung sind öffentlich-rechtlich geschützte nachbarliche Belange heute insbesondere dann betroffen, wenn entweder von der Art der baulichen Nutzung oder von den Abstandsflächenregelungen der LBO abgewichen wird. Im Einzelfall können auch andere Festsetzung im Bebauungsplan eine nachbarschützende Wirkung haben, wenn dies in der Begründung zum Bebauungsplan bestimmt ist. Dies ist hier nicht der Fall. Zudem wurde am 25. September 1989 vom Magistrat der Stadt Wedel beschlossen, dass die Abweichungsentscheidung über die Bebauungsplanfestsetzung „Flachdach“ auf den Bauamtsleiter delegiert wird. Er beschloss dabei auch die Richtlinie, nach den Antragsunterlagen weitgehend positiv zu beurteilen sind.

3. Die GFZ (Geschossflächenzahl) wurde beim 1. Bauvorhaben die Zahl 0,3 ermittelt und im Vertrag festgeschrieben. Welche GFZ wurde nun für das 2. Bauvorhaben ermittelt?

Antwort: Da der Fragesteller kein direkter Nachbar ist, ist eine Auskunft leider nicht möglich. Zudem hat die Festsetzung des Maßes der baulichen Nutzung innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes hier keine nachbarschützende Funktion.

4. Auch die Dachneigung und die Baugrenzen wurden im Vertrag mit der Stadt Wedel festgeschrieben. Sind diese beim jetzigen Bau eingehalten worden?

Antwort: Privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht Bestandteil der Prüfmatrix der Bauaufsicht im Genehmigungsverfahren. Eine Baugenehmigung ist regelmäßig unbeschadet privater Rechte Dritter zu erteilen (siehe auch Frage 2).

5. Es wurde im Vertrag festgeschrieben, dass nach § 77 LBO - Beteiligung der Nachbarinnen und Nachbarn. Die Bauherrin oder der Bauherr hat der Bauaufsichtsbehörde auf Verlangen die betroffenen Nachbarinnen oder Nachbarn namhaft zu machen und Unterlagen zu ihrer Beteiligung zur Verfügung zu stellen. Ist diese Beteiligung erfolgt?

Antwort: Privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht Bestandteil der Prüfmatrix der Bauaufsicht im Genehmigungsverfahren. Eine Baugenehmigung ist regelmäßig unbeschadet privater Rechte Dritter zu erteilen (siehe auch Frage 2).

6. Welche weiteren vertraglichen Festlegungen im Vertrag wurden nicht eingehalten und warum wurde trotzdem eine Baugenehmigung erteilt? Was ist die Begründung, das von den vertraglichen Festlegungen abgewichen wurde?

Antwort: Privatrechtliche Vereinbarungen sind nicht Bestandteil der Prüfmatrix der Bauaufsicht im Genehmigungsverfahren. Eine Baugenehmigung ist regelmäßig unbeschadet privater Rechte Dritter zu erteilen (siehe auch Frage 2).

7. Ich gehe davon aus, dass die Stadt Wedel bei Bauvorhaben sicherlich öfter Verträge mit dem Bauherrn schließt, z. B. bei Nutzungseinschränkungen, Auflagen usw. Warum wurde der Vertrag zwischen der Stadt Wedel mit den Nachbarn nicht berücksichtigt? Es muss doch eine Dokumentation über Verträge der Stadt Wedel sicherlich geben.

Antwort: Hier liegt keine Verantwortlichkeit bei der Bauaufsicht, da privatrechtliche Vereinbarungen nicht Bestandteil der Prüfmatrix im Genehmigungsverfahren sind. Eine Baugenehmigung ist regelmäßig unbeschadet privater Rechte Dritter zu erteilen (siehe auch Frage 2).

8. Was machen Sie, wenn ein Nachbar jetzt die Verwaltung auffordert, nun den vertraglichen Vorgaben nachzukommen? Zurzeit müssen noch Zahlungen der Erbbaurechtsnehmer an die Stadt Wedel geleistet werden. War das der Verwaltung nicht bekannt und wenn nicht, warum?

Antwort: Diese Frage ist privatrechtlich zu klären. Die Zuständigkeit liegt nicht bei der Bauaufsicht.

9. Um solche Unklarheiten zu vermeiden, sollte durch die Verwaltung das Referat LBO des Innenministeriums einschaltet werden?

Antwort: Die Frage ist unverständlich, aber eine Notwendigkeit das Innenministerium einzuschalten ist u.E. nicht gegeben.

Schleswig-Holstein

Der echte Norden

Wedel im Lichte des Verkehrssicherheitsberichtes 2023



Schleswig-Holstein
Ministerium für Inneres,
Kommunales,
Wohnen und Sport

Agenda

01	Wesentliche Feststellungen im Verkehrssicherheitsbericht 2023
02	Hauptunfallursachen 2023
03	Maßnahmen zur Bekämpfung der Hauptunfallursachen
04	Wedel im Lichte des Verkehrssicherheitsberichtes 2023

Wesentliche Feststellungen im Verkehrssicherheitsbericht 2023 (Schleswig-Holstein)

- Zunahme der Verkehrsunfallzahlen in allen fachlichen Bereichen.

Die Anzahl der qualifizierten Verkehrsunfälle (VU P, S1, S2) ist von 18.179 um +8,2 % auf 19.669 Fälle angestiegen und hat damit den vorpandemischen Wert des Jahres 2019 (19.133) überstiegen.

- Mehr Verletzte, weniger Getötete.

Bei den 88.676 Unfällen wurden insgesamt 15.258 (+4,6 %) Personen verletzt, davon 13.437 (+6,4 %) Unfallbeteiligte leicht und 1.821 (-6,6 %) schwer. Die Anzahl der Verletzten liegt damit immer noch unter dem Wert im vorpandemischen Jahr 2019 von 15.847. Im Jahr 2023 wurden bei 89 Verkehrsunfällen 90 Personen und damit 12 weniger als im Vorjahr getötet.

- Die meisten Personen verunglückten innerorts.

- Deutlich mehr Wildunfälle.

Im Jahr 2023 erfasste die Polizei 18.010 Wildunfälle (2022: 17.107) und somit +5,3 % mehr als im Vorjahr. Dabei wurden 186 Menschen leichtverletzt, 21 schwer.

Wesentliche Feststellungen im Verkehrssicherheitsbericht 2023 (Schleswig-Holstein)

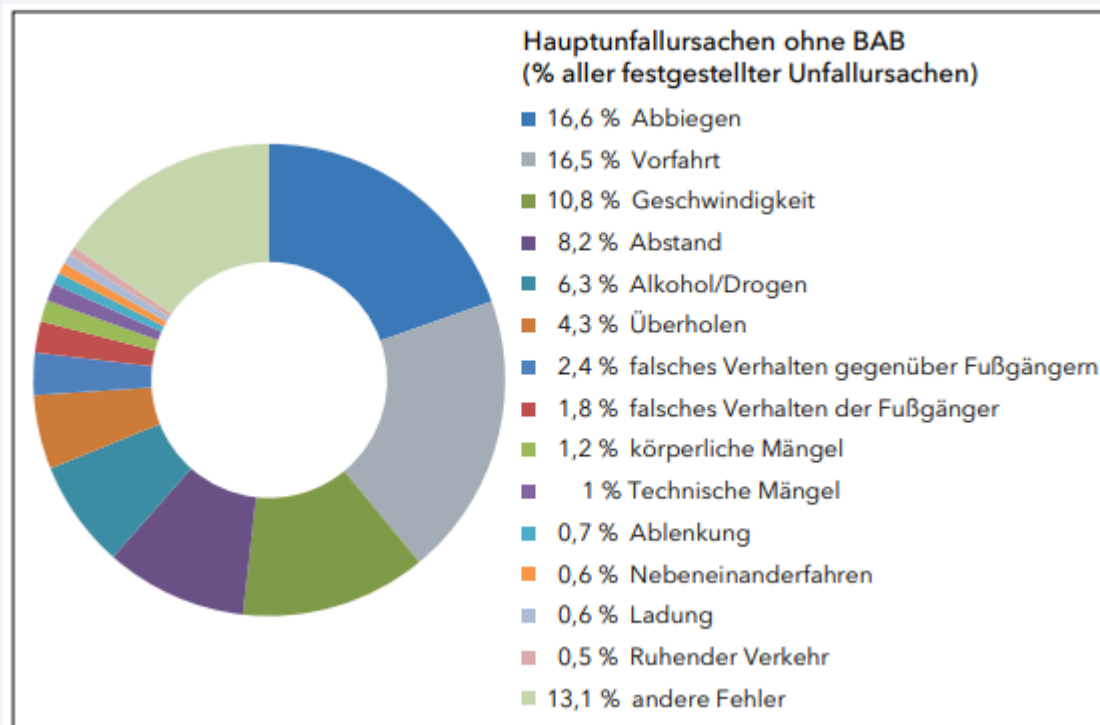
- Mehr Verkehrsunfälle auf den BAB, mehr Verletzte, geringste Anzahl getöteter Personen seit über 20 Jahren.
- „Junge Fahrende“ und Senioren verursachen die meisten Verkehrsunfälle in ihrer jeweiligen Altersgruppe selbst.
- Auch 2023 wieder mehr Verkehrsunfallfluchten verzeichnet.
- Kinder weniger am Verkehrsunfallgeschehen beteiligt.
- Steigende Anzahl der Pedelec-Unfälle, mehr verletzte Personen, Höchststand der tödlich verunglückten Personen.

Wesentliche Feststellungen im Verkehrssicherheitsbericht 2023 (Schleswig-Holstein)

- Weiter deutlicher Anstieg der Verkehrsunfälle und Verunglückten bei der Nutzung von Elektrokleinstfahrzeugen (z.B. E-Scooter)
- Weniger Motorradunfälle, Höchststand bei den Getöteten.
- Höchststand an Verkehrsunfällen mit Güterkraftfahrzeugen, mehr verunglückte Personen.
- Andere berauschende Mittel: Höchster Wert bei der Anzahl der Verkehrsunfälle seit Aufzeichnung der Statistik.

Hauptunfallursachen 2023 (Schleswig-Holstein)

Fehler beim Abbiegen und Missachtung der Vorfahrtsregelungen sind die Hauptunfallursachen außerhalb von Bundesautobahnen.



Maßnahmen zur Bekämpfung der Hauptunfallursachen

- Vorfahrtsüberwachung
- Geschwindigkeitsüberwachung
- Brennpunktdienst „Verkehr“ beim Polizeirevier Wedel

Wedel im Lichte des Verkehrssicherheitsberichtes 2023

Anzahl Verkehrsunfälle (Wedel/gesamt)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Anzahl	719	694	777	710	753	679	646	689	750

Wedel im Lichte des Verkehrssicherheitsberichtes 2023

Anzahl Verkehrsunfälle

Verletzte Personen
(Wedel/gesamt)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
LV	143	113	125	130	130	116	80	111	143
SV	20	10	6	11	14	14	10	9	20
Tote	0	1	0	0	1	0	0	1	1

Wedel im Lichte des Verkehrssicherheitsberichtes 2023

Anzahl Verkehrsunfälle

Fahrrad/Pedelec
(Wedel/gesamt)

	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023
Fahrrad	65	61	55	63	61	64	47	43	69
Pedelec	2	3	7	6	10	4	8	17	18

Wedel im Lichte des Verkehrssicherheitsberichtes 2023

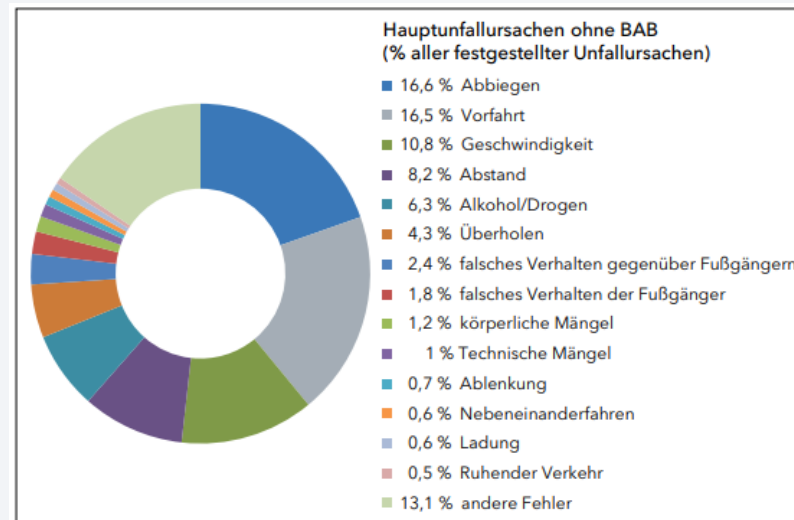
Hauptunfallursachen 2022 und 2023

Ursache:	Anzahl/2022:	Anzahl/2023:
Vorfahrtsmissachtung	23	34
Abbiegen	15	11
Geschwindigkeit	11	14
Alkohol und berausch. Mittel	9	9
Überholen	8	11
Sicherheitsabstand	7	8
Rotlichtmissachtung	5	12

Wedel im Lichte des Verkehrssicherheitsberichtes 2023

Hauptunfallursachen 2023

Ursache:	2023:
Vorfahrtsmissachtung	34
Abbiegen	11
Geschwindigkeit	14
Alkohol und berausch. Mittel	9
Überholen	11
Sicherheitsabstand	8
Rotlichtmissachtung	12



Fragen und Hinweise zum B-Plan 20a Strandbaddamm

Die SPD befürwortet die Ansiedlung von Gewerbe und den geplanten Wohnungsbau am Strandbaddamm. Wir haben dazu jedoch folgende Fragen:

1. Für die geplanten Gebäude werden Grund- und Geschossflächenzahlen angegeben, die deutlich über den Orientierungswerten der Baunutzungs-VO liegen. Welche Auswirkungen sind zu erwarten, wenn man sich im B-Plan auf die empfohlenen Werte beschränken würde? (Man beachte die Engstelle des Gehwegs kurz vor der nördlichen Einfahrt zum Hafen.)

Antwort der Verwaltung:

Die in § 17 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) genannten „Orientierungswerte für die Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung“ sehen für ein Mischgebiet, welches der Bebauungsplan Nr. 20a, 2. Änderung Teilbereich Strandbaddamm festsetzt, eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 und eine Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 vor.

Für das Vorhaben ergibt sich eine GRZ von maximal 0,67. Die Festsetzung überschreitet geringfügig den o.g. Orientierungswert. Die Überschreitung der GRZ wird erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung der gemischten Baugebietsflächen und die Umsetzung des geplanten Gebäudesockels zu ermöglichen. Gleichzeitig werden die Dachflächen dieses Gebäudesockels umfänglich begrünt und mit Bäumen bepflanzt. In der Örtlichkeit selber wird ein geringerer Versiegelungsgrad, als im Bebauungsplan festgesetzt, wahrnehmbar sein.

Die Ausweisung der GFZ beinhaltet zudem die Stellplatzflächen, welche sich vorwiegend innerhalb des Sockelgeschosses befinden. Für das Vorhaben ergibt sich eine GFZ von 2,05. Das Sockelgeschoss, das die erforderlichen Stellplatzflächen umfasst und dem Hochwasserschutz dient, sollte als nicht regelhaft angesehen werden. Würden diese Flächen, wie bei anderen Bauvorhaben üblich, als Tiefgarage ausgebildet, würden diese Flächen ebenfalls nicht in die GFZ einbezogen. Betrachtet man ausschließlich die mehrgeschossigen Wohn- und Bürobauten, würde sich die Geschossflächenzahl auf 1,82 verringern.

Diese Überschreitung der Orientierungswerte ist zudem städtebaulich vertretbar, da durch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Freiräume des Elbvorlands und des Schulauer Hafens umfangreiche Grünflächen sowie ausreichende Freizeit- und Erholungsflächen vorhanden sind. Die vergleichsweise höhere Dichte ist an diesem Standort städtebaulich sinnvoll und auch gewünscht, um den Schulauer Hafen stärker zu beleben und einer intensiveren, ganztägigen Nutzung zuzuführen. Gleichzeitig werden die Nachhaltigkeitsziele gemäß § 1 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sowie der Wiedernutzbarmachung von Flächen und der Nachverdichtung erfüllt.

Insgesamt entsteht im Vergleich zum bislang geltenden Planrecht durch die Konzeption der Freianlagen, die Festsetzungen zur Begrünung und durch Erhaltung einzelner Bestandsstrukturen ein attraktiverer Vegetationsflächenanteil.

2. Eine nennenswerte Anbindung der neuen Bebauung an den ÖPNV wäre eigentlich nicht vorhanden. Dies gilt im Grund für das gesamte Hafengebiet, wo auch in letzter Zeit neuer Wohnraum entstanden ist. Selbst wenn die angrenzenden Straßen zusätzlichen Verkehr aufnehmen können, wirkt sich zusätzlicher Verkehr im gesamten Stadtgebiet aus. Gibt es daher Bestrebungen der Verwaltung, sich für eine Intensivierung der ÖPNV-Anbindung einzusetzen?

Antwort der Verwaltung:

Das Plangebiet ist über die HVV-Buslinie 594 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen, die zwischen 6-9 Uhr und 16-19 Uhr im 60-Minuten-Takt verkehrt. Die nächstgelegenen Haltestellen mit Bedienung im gesamten Tagesverlauf der HVV-Buslinie 189 sind „Bei der Doppeleiche“ oder „Elbstraße (Willkomm Höft)“, die jeweils in ca. 10 Minuten Fußweg zu erreichen sind.

Grundsätzlich ist die Ausweitung des ÖPNV-Angebots im gesamten Stadtgebiet im Sinne der Verwaltung. Die bessere ÖPNV-Erschließung des Hafens und eine mögliche Etablierung einer Stadtbuslinie, die ebenfalls den Hafen bedient, wurde bereits im Mobilitätskonzept genannt. Hierfür sind jedoch vertiefende Untersuchungen erforderlich, die u.a. Nachfragepotenziale, Fahr- und Umlaufzeiten, Fahrplan-Integration berücksichtigen. Eine Verbesserung der ÖPNV-Anbindung lässt sich über den Bebauungsplan Nr. 20a, 2. Änderung Teilbereich Strandbaddamm nicht realisieren.

3. Im Zusammenhang mit dem Bauvorhaben ist die Fällung von 35 gesunden und größtenteils schützenswerten Bäumen vorgesehen. Es sind zwar umfangreiche Ersatzpflanzungen vorgesehen, die aber erst in ferner Zukunft eine vergleichbare Größe wie der Bestand haben werden. Ist der Erhalt wenigstens einiger dieser Bäume nur wegen der Bauausführung unumgänglich?

Antwort der Verwaltung:

Durch die Umsetzung der Planung werden 35 Bäume entfallen, was ein Kompensationserfordernis gemäß Baumschutzsatzung der Stadt Wedel von 63 Neupflanzungen zur Folge hat. Das Freiflächenkonzept ist Teil des Vorhaben- und Erschließungsplans sowie des Durchführungsvertrages und dadurch rechtlich bindend. Es sieht die Neupflanzung von mehr als 80 Bäumen unterschiedlicher Größe vor.

Zudem können Einzelbäume in die Planung integriert und erhalten werden. Dazu zählen vor allem Bäume entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (1 x Gemeine Esche, 7 x Silberweide).

Ö6 Strandbaddamm - Beschlussvorlage - BV/2024/080

Neben der allgemeinen Frage zum Hochwasserrisikogebiet, die ja im Ausschuss ein Hauptthema war, stellten sich uns folgende Fragen (Referenz: Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20a):

1. 3.1, S. 20: Ausschluss sportlicher Anlagen; verträgt sich das mit dem geplanten Basketball-Platz Strandbad? → wurde im Ausschuss beantwortet

Antwort der Verwaltung:

Der Bebauungsplan kann lediglich Regelungen innerhalb des Geltungsbereichs treffen. Die Nutzung des Elbespielplatzes (Strandbad) ist vom Bebauungsplan nicht betroffen.

2. Allgemeiner: In keinem Gutachten wird der Elbespielplatz erwähnt, dort wird Geräusch emittiert. Kann ausgeschlossen werden, dass spätere Anwohner*innen gegen den Spielplatz vorgehen? → wurde im Ausschuss beantwortet

Antwort der Verwaltung:

Der Bebauungsplan kann lediglich Regelungen innerhalb des Geltungsbereichs treffen. Die Nutzung des Elbespielplatzes (Strandbad) ist vom Bebauungsplan nicht betroffen.

3. 3.6 Artenschutzmaßnahmen, Beleuchtung, S. 26: Die Angaben sind sehr dezidiert, wie sind die Eingriffsmöglichkeiten bzgl. privater Beleuchtung?

Antwort der Verwaltung:

Die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen gelten für die gesamte Außenbeleuchtung im Geltungsbereich des Bebauungsplans und somit ebenfalls für die private Beleuchtung im Außenbereich.

4. 3.7 Klimaschutz, Fernwärme: Ist sichergestellt, dass die Kapazität ausreicht? Wer trägt das Risiko, Vorhabenträger oder Stadtwerke? Die Stadtwerke bieten in der Stellungnahme die mögliche Errichtung einer dezentralen Wärmeerzeugungsanlage im Baugebiet an.

Antwort der Verwaltung:

Der Bebauungsplan schließt keine Möglichkeit der Wärmeversorgung aus. Es hat bereits Gespräche zwischen dem Bauherrn und den Stadtwerken Wedel gegeben. Hierbei wurde ebenfalls die Möglichkeit einer Quartierslösung diskutiert. Der Anschluss an das Fernwärmenetz wird aktuell präferiert.

5. 4 ÖPNV, S. 28: Wie konkret sind die Gespräche mit den Verkehrsunternehmen?

Antwort der Verwaltung:

Gespräche mit den Verkehrsunternehmen wurden geführt. Die Auslastung für eine solche Stadtbuslinie wird seitens dieser als zu gering angesehen. Die Umsetzung der im Mobilitätskonzept genannten Ergebnisse und Maßnahmen bzw. der Beschluss diese umzusetzen obliegt den politischen Gremien und kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht realisiert werden.

6. 4.1, S. 29 Ruhender Verkehr: Sind Ladesäulen für CarSharing und Leihlastenrad vorgesehen? → wurde im Ausschuss bejaht

Antwort der Verwaltung:

Entsprechende Regelungen werden im Durchführungsvertrag, der vor dem Satzungsbeschluss durch die politischen Gremien beraten wird, getroffen.

7. 5.1 Altlasten, S.30: Wie ernst ist die Kontamination zu nehmen, sind dort Überraschungen möglich, s. Pinneberg? → das wird parallel ermittelt

Antwort der Verwaltung:

Zur Beurteilung der Bodenproben wurde die Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) herangezogen. Im Bodengutachten wurden die Gefährdungspfade Boden-Mensch und Boden-Grundwasser berücksichtigt. Es wurden in Teilen der Untersuchungsfläche zwar Böden angetroffen die Verunreinigungen aufweisen, diese sind jedoch, im Verhältnis zur untersuchten Fläche und den dort anstehenden Bodenmassen (mächtige Auffüllungen), als kleinräumig anzusehen. Die Beurteilung geht davon aus, dass keine akute Gefährdung gemäß BBodSchV für den Wirkungspfad Boden-Mensch besteht. Prüf- oder Maßnahmenwert-Überschreitungen wurden nur lokal festgestellt und sind im Rahmen der Baumaßnahmen gemäß den Vorgaben des Bodengutachtens zu berücksichtigen. Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen: *„Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und / oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.“*

8. 7 Immissionsschutz, S. 34: Sind Jetski/Schnellbootnutzungen im Hafenbecken zulässig? Diese verursachen erhebliche Geräuschbelastung.

Antwort der Verwaltung:

Der Bebauungsplan kann lediglich Regelungen innerhalb des Geltungsbereichs treffen. Die Nutzung des Hafenbeckens ist vom Bebauungsplan nicht betroffen.

Artenschutzbericht, Fazit:

Um das Auslösen von Verbotstatbeständen gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG auszuschließen, sind Maßnahmen für Fledermäuse sowie für Brutvögel zu berücksichtigen (Tabelle 3). → Wie bzw. von wem wird das monitoriert, d.h. gibt es eine Verlaufskontrolle? Was ist, wenn die Maßnahmen nicht zum gewünschten Ergebnis führen, gibt es einen Mechanismus zur Nachbesserung?

Antwort der Verwaltung:

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiteren Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Allgemein wird der Erfolg der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets von der zuständigen Naturschutzbehörde im Hinblick auf den Vollzug und die langfristige Sicherung kontrolliert und gesichert.

FFH-Prüfung, Fazit:

Relevante Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der umgebenden Natura2000-Gebiete können in Bezug auf den Wirkfaktor „erhöhte Kollisionsgefahr“ ausgeschlossen werden. Relevante Aspekte zur Reduzierung des Vogelschlags an Glas sind bereits Gegenstand der Planung. → Hierzu dieselbe Frage

Antwort der Verwaltung:

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiteren Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden. Allgemein wird der Erfolg der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets von der zuständigen Naturschutzbehörde im Hinblick auf den Vollzug und die langfristige Sicherung kontrolliert und gesichert.

Abbucharbeiten sind wegen des Artenschutzes nur in der Hochwasser-Saison möglich, ist das ein spezielles Problem? → wurde im Ausschuss beantwortet

Antwort der Verwaltung:

Das Bauvorhaben befindet sich hinter dem städtischen Deich, der das Grundstück vor Hochwasser schützt. Einschränkungen sind daher nicht zu erwarten. Der Verbotstatbestand „Fang, Verletzung, Tötung“ ist zu vermeiden, indem der Rückbau der vorhandenen Gebäudestrukturen, die Fällung der bestehenden Gehölzbestände und jegliche andere Handlungen der Baufeldfreimachung außerhalb der Brutzeit durchgeführt werden. Die Brutzeit umfasst gemäß § 39 BNatSchG die Periode vom 1. März bis 30. September. Innerhalb dieser Periode sind die genannten Baumaßnahmen nur zulässig, wenn fachkundig sichergestellt werden kann, dass die entsprechenden Gehölze bzw. Bereiche nicht von brütenden Individuen besetzt sind.

Entwässerung: Können Wasserretentionsboxen dynamisch dem Klimageschehen angepasst werden? (Bedarfsfall) → wurde im Ausschuss beantwortet

Antwort der Verwaltung:

Die Dach- und Sockelgeschossflächen sind soweit technisch möglich mit Wasserretentionsboxen zu belegen und jeweils ein gedrosselter Abfluss auf tiefer gelegene Bereiche herzustellen. Eine dynamische Anpassung in Zukunft ist nicht möglich.

Verkehrsuntersuchung:

Die Angaben setzen die Umsetzung des Mobilitätskonzepts voraus, dem Radverkehr wird großes Potenzial zugesprochen (S. 7), dieses müsste aber durch Infrastruktur gehoben werden, was momentan nicht der Fall ist (s. S. 12), das gilt auch für die Erreichbarkeit von Schulen (S. 8) und die „potenziell hohe Lagekunst“ bzgl. des ÖPNV. → Soll diese Untersuchung irgendeine reale Bedeutung haben, sind die Voraussetzungen auch jenseits des Papiers zu schaffen. Auf vielen weiteren Seiten wird auf einen Zustand rekuriert (z.B. Stadtbuslinie auf S. 16), der erst noch eintreten muss.

Antwort der Verwaltung:

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) sind bei der Aufstellung von Bauleitplänen „die Ergebnisse eines von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzeptes oder einer von ihr beschlossenen sonstigen städtebaulichen Planung“ zu berücksichtigen. Daher wurden die Ergebnisse des Mobilitätskonzeptes der 2. Änderung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20a „Teilbereich Strandbaddamm“ zugrunde gelegt. Die Umsetzung der im Mobilitätskonzept genannten Ergebnisse und Maßnahmen bzw. der Beschluss diese umzusetzen obliegt den politischen Gremien und kann im Rahmen des Bebauungsplans nicht realisiert werden.

Stellungnahmen:

Nabu

1. Der Nabu meldete erheblichen Änderungsbedarf bzgl. der Gebäudehöhe wegen der Zugvogelachsen an. Da dem Nabu hier die bestmögliche lokale Expertise zuzusprechen ist, wie verträgt sich das mit den Aussagen im Artenschutz-/FFH-Bericht? Tatsächlich sah ein früher vorgestellter Entwurf lockere Bebauung vor.

Antwort der Verwaltung:

Aufgrund der Flächenknappheit und des hohen Wohnbedarfs in der Stadt Wedel ist eine intensive Nachnutzung des ehemaligen Gewerbegrundstücks gewünscht. Trotz der Höhe der geplanten Gebäude schafft das Bebauungskonzept eine Öffnung und Durchlässigkeit des Areals am Kopf des Schulauer Hafens. Eine Beeinträchtigung der Zugvogelrouten ist nicht zu befürchten und wird im Rahmen der FFH-Verträglichkeitsvorprüfung nachgewiesen. Der aktuell geltende Bebauungsplan Nr. 20a „Schulauer Hafen“ lässt bereits heute Gebäudehöhen von bis zu 22,5 Meter über NN zu.

2. Laut Nabu reichen Potential-Abschätzungen nicht aus, solche wurden aber durchgeführt. Dies verweist auf die o.g. Fragen, wie der Erfolg der „Standardmaßnahmen“ monitoriert wird.

Antwort der Verwaltung:

Der Nabu liefert leider keine Begründung, warum er der Ansicht ist, dass Potenzial-Abschätzungen nicht ausreichen. Basierend auf der FFH-Richtlinie werden prüfungsrelevante Arten benannt. Das Vorkommen dieser Arten wird entweder durch Bestandserfassung vor Ort nachgewiesen oder das potenzielle Vorkommen wird erfasst, wenn die Arten nicht mit zumutbarem Aufwand nachweisbar, aber vor Ort zu erwarten sind (Potenzialanalyse/Potenzialabschätzung). Da relevante Aspekte, bspw. zur Reduzierung der Fernwirkung von Beleuchtung oder zur Reduzierung des Vogelschlags an Glas, bereits Bestandteil der Planung sind, gehen vom geplanten Vorhaben weder baubedingte, betriebsbedingte noch anlagenbedingte Wirkfaktoren aus, die die Schutzgegenstände oder Erhaltungsziele der umliegenden Natura2000-Gebiete oder einzelner Teilgebiete erheblich beeinflussen könnten. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

BUND

1. Es fehlt hier die Thematisierung (ökologischer Fußabdruck) hinsichtlich einer Sanierung der Gewerbebauten oder einen Abriss der Gebäude und einem Neubau.

Antwort der Verwaltung:

Die Bewertung hinsichtlich einer möglichen Sanierung und Umnutzung des Gebäudebestands unterliegt dem Bauherrn. Regelungen zu diesen Themen können durch den Bebauungsplan oder allgemein seitens der Stadt Wedel nicht auferlegt werden.

2. Die Erhaltung der bestehenden Bausubstanz durch Um- und Weiternutzung vermeidet effektiv die Entstehung von Abfällen und reduziert die aufgewendete Menge an Primärenergie. Der Einsatz von natürlichen, nachhaltigen Baustoffen ist ein Beitrag zur Einhaltung der notwendigen Klimaziele.

Antwort der Verwaltung:

Die Bewertung hinsichtlich einer möglichen Sanierung und Umnutzung des Gebäudebestands unterliegt dem Bauherrn. Selbiges gilt für den Einsatz zu verwendender Baustoffe. Regelungen zu diesen Themen können durch den Bebauungsplan oder allgemein seitens der Stadt Wedel nicht auferlegt werden.

→ Dieser Punkt wird auch von unserer Fraktion regelmäßig adressiert; da sich die Machbarkeit in diesem Punkt rapide weiterentwickelt, bitten wir um eine ernsthafte Betrachtung, die durch die Beantwortung der Stellungnahme nicht geleistet wird. In diesem Zusammenhang möchten wir auf ein Projekt in Norderstedt hinweisen:

<https://www.ndr.de/nachrichten/schleswig-holstein/Klimafreundlich-und-bezahlbar-Neues-Wohnhaus-in-Norderstedt,holzhochhaus118.html>.

Um die Sitzung angesichts der Tagesordnung nicht unverhältnismäßig in die Länge zu ziehen, wurden nicht alle diese Fragen im Ausschuss gestellt. Wir bitten, die Antworten insgesamt bereitzustellen, die bereits erfolgten wie auch die, zu denen es im Ausschuss keine Gelegenheit gab.

