

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

Geschäftszeichen 2-61/Ku	Datum 16.09.2025	BV/2025/076
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Vorberatung	14.10.2025
Rat der Stadt Wedel	Entscheidung	13.11.2025

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 89 "Im Winkel"
hier: Einleitungsbeschluss und Beschluss über die frühzeitige
Beteiligung der Öffentlichkeit und den Behörden und sonstigen Trägern
öffentlicher Belange

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

- 1) für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89 „Im Winkel“ das Verfahren einzuleiten und den vorhabenbezogenen Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB durchzuführen.
- 2) die Durchführung der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 (1) BauGB und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 „Im Winkel“ umfasst eine ca. 3.480 m² große Fläche. Der Geltungsbereich beinhaltet das Flurstück 50/66 Flur 10, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf, anteilig Straßenverkehrsflächen der Straße „Im Winkel“ (Flurstücke 835 tlw., Flur 10 und 72/1 tlw., Flur 11 Gemarkung Schulau-Spitzerdorf) sowie tlw. die Flurstücke 57/22; 57/25 und 521, Flur 11, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf.

Im Norden und Osten wird das Plangebiet von der Straße „Im Winkel“ begrenzt, im Süden vom Rad- und Fußweg, der die Straßen „Im Grund“ und „Langenkamp“ verbindet. Westlich grenzt das Plangebiet an das Flurstück 50/134.

Ziele

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

Handlungsfeld 3: Stadtentwicklung

- Wedel fördert den Wohnungsbau entsprechend des Bedarfs.
- Wedel hat lebenswerte Quartiere.

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Ziel 1: Bauvorhaben mit ca. 500 genehmigte WE in den Jahren 2024-2028.

Ziel 2: Bestand an sozial geförderten Wohnungen bis 2028 auf ca. 650 WE weitestgehend konstant zu halten und mehr als 10 % davon mit Benennungsrechten zugunsten der Stadt Wedel abzusichern.

Mit diesem Bauvorhaben entstehen 48 Wohneinheiten.

Ziel des Investors ist es den aktuellen maximal möglichen Anteil an sozial gefördertem Wohnraum gemäß der IB.SH-Förderung umzusetzen. Dies entspricht einen Maximalförderbetrag von 70 % der erstellten Wohneinheiten.

Aufgrund der Situation, dass sich die Förderrichtlinien ändern können, worauf der Investor keinen Einfluss hat, und die Umsetzung des Projektes voraussichtlich in 2027 erfolgt, kann es sein, dass das angestrebte Ziel (70%) angepasst werden muss.

Das Bauvorhaben trägt somit maßgeblich zur Erreichung der o.g. Ziele bei.
Es werden Wohnungen mit unterschiedlichen Größen für Familien, Single und alleinstehenden Paaren entstehen, ein Teil der Wohnungen werden barrierefrei hergestellt.

Darstellung des Sachverhaltes

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 „Im Winkel“ ist die beabsichtigte Entwicklung der bislang als Garagenhof genutzten Fläche südlich der Straße Im Winkel für den Wohnungsbau. Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in der Stadt Wedel leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums im innenstadtnahen Bereich.

In der Sitzung am 14.01.2023 wurde das Projekt erstmals dem Planungsausschuss der Stadt Wedel vorgestellt und am 12.03.2024 in aktualisierter Form erneut präsentiert.

Die Kosten des Planverfahrens wurden vom Investor per Kostenübernahmevertrag übernommen. Außerdem hat der Investor eine Verpflichtungserklärung, in der er die „Grundsätze der Bodennutzung“ anerkennt, unterschrieben.

Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein Durchführungsvertrag erarbeitet, in dem u.a. die Herstellung von öffentlich gefördertem Wohnungsbau sowie die Kosten für technische Infrastruktur (Herstellung von Parkplätzen) sowie soziale Infrastruktur vereinbart werden.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben zu schaffen, wird empfohlen einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan (§ 12 BauGB) aufzustellen. Dieser wird durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Durchführungsvertrag ergänzt und gewährleistet somit die rechtliche Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung dieses konkreten Bebauungskonzepts.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Die Realisierung dieses Bauprojektes ist ohne dieses Bebauungsplanverfahren 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	2025 alt	2025 neu	2026	2027	2028	2029 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	2025 alt	2025 neu	2026	2027	2028	2029 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 B_Plan_89 Im Winkel_Geltungsbereich
- 2 B_Plan_89 Im Winkel_Vorhaben
- 3 B_Plan_89 Im Winkel Kurzbegründung
- 4 Baugrundbeurteilung
- 5 Schalltechnische Untersuchung
- 6 Baumaufnahme
- 7 Präsentation Planungsausschuss 12.03.2024

Stadt Wedel

Kurzbegründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 89

„Im Winkel“

für das Gebiet südlich der Straße Im Winkel

Stand: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Behörden und der Öffentlichkeit, 05.09.2025

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Marc Springer

M.Sc. Sebastian Schützner

Inhalt:

1	Allgemeines	3
1.1.	Planungsanlass.....	3
1.2.	Planverfahren	3
1.3.	Lage des Plangebiets / Bestand	3
2	Planungsvorgaben	5
2.1.	Landesentwicklungsplan.....	5
2.2.	Regionalplan	5
2.3.	Landschaftsrahmenplan	7
2.4.	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	7
2.5.	Bestehende Bebauungspläne	9
2.6.	Denkmalschutz / Archäologie	9
3	Städtebauliches Konzept.....	10
3.1.	Vorhabenbeschreibung	10
3.2.	Art der baulichen Nutzung.....	13
3.3.	Maß der baulichen Nutzung	13
4	Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO)	14
5	Verkehr und Erschließung	14
6	Ver- und Entsorgung	14
7	Altlasten / Bodenschutz	14
8	Immissionsschutz.....	15
9	Naturschutz und Landschaftspflege	15
10	Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag	16
11	Flächen und Kosten.....	16
12	Durchführungsvertrag.....	16

Anhang 1: Übersicht der verwendeten Gutachten

Anhang 2: Städtebauliches Konzept als Präsentation (Planungsausschuss, 12.03.2024)

1 Allgemeines

1.1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 89 „Im Winkel“ ist die beabsichtigte Entwicklung der bislang als Garagenhof genutzten Fläche südlich der Straße Im Winkel für den Wohnungsbau. Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktsituation in der Stadt Wedel leistet das Vorhaben einen Beitrag zur Schaffung dringend benötigten Wohnraums im innenstadtnahen Bereich.

Das stadträumlich bislang untergenutzte Grundstück soll im Sinne einer Maßnahme der Innenentwicklung intensiver genutzt, städtebaulich aufgewertet und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Die Erschließung erfolgt über die Straße Im Winkel, die sich an dieser Stelle nach Norden zur Feldstraße und nach Süden zur Kleingartenanlage aufgabelt. Ein Teil der durch den Wegfall der Garagen entfallenden Stellplätze wird entlang des Erschließungswegs zur Kleingartenanlage in Form einer geordneten Parkplatzanlage neu hergestellt.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 89 werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen, um das Vorhaben zu realisieren und die städtebauliche Entwicklung bauleitplanerisch zu steuern.

1.2. Planverfahren

In der Sitzung am 14.01.2023 wurde das Projekt erstmals dem Planungsausschuss der Stadt Wedel vorgestellt und am 12.03.2024 in aktualisierter Form erneut präsentiert.

Das Planvorhaben dient der Umnutzung von Flächen und der Nachverdichtung. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie ohne Ausgleichserfordernis durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen hier vor, weil die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben zu schaffen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) aufgestellt. Dieser wird durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan sowie einen Durchführungsvertrag ergänzt und gewährleistet somit die rechtliche Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung dieses konkreten Baukonzepts.

1.3. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet liegt östlich des Zentrums der Stadt Wedel. Der nordwestlich gelegene S-Bahnhof Wedel, das Rathaus sowie die Bahnhofstraße sind ca. 1,6 km vom südlichen Rand des Plangebietes entfernt.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 89 umfasst eine ca. 3.482 m² große Fläche mit dem Flurstück 50/66, beinhaltet die anteiligen Straßenverkehrsflächen der Straße „Im Winkel“ (Flurstücke 835 und 72/1 tlw., Gemarkung Schulau-Spitzerdorf) sowie die Flächen zur Anlage der Parkplätze (Flurstücke 57/22; 57/25 und tlw. 521, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf).

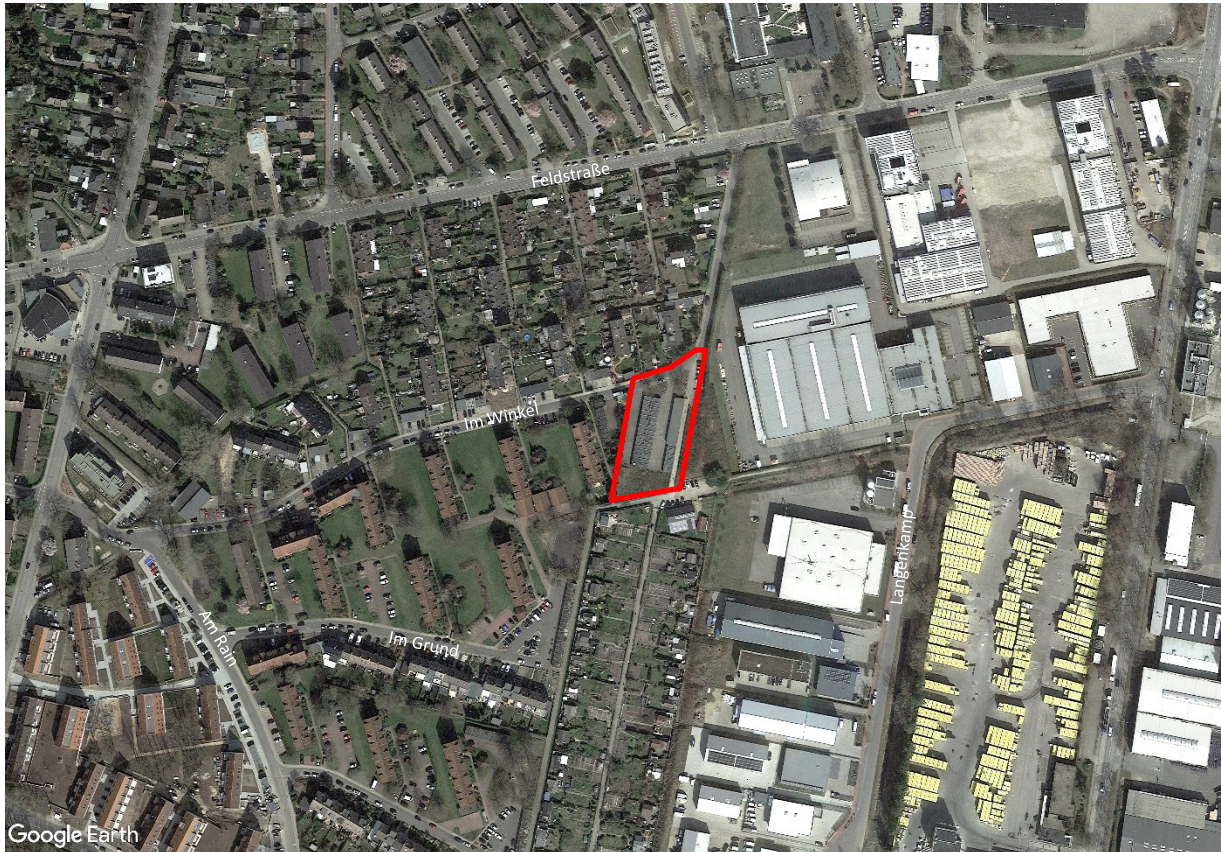


Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umgrenzung), ohne Maßstab, Quelle: Google Earth

Im Norden und Osten wird das Plangebiet von der Straße „Im Winkel“ begrenzt, im Süden vom Rad- und Fußweg, der die Straßen „Im Grund“ und „Langenkamp“ verbindet. Südlich schließen sich Kleingärten an. Für die Neuanlage von Parkplätzen wird ein Teil der östlich des Erschließungswegs „Im Winkel“ angrenzenden Flächen in den Geltungsbereich einbezogen. Dabei handelt es sich um Teilflächen des Grünstreifens, der zugleich als Lärmschutzstreifen zum Gewerbegebiet „Langenkamp“ dient. Im Westen grenzt Wohnbebauung in Zeilenbauweise an der Straße „Im Winkel“ an.

Die Ortslage ist im Norden und Westen durch Reihenhäuser und Mehrfamilienhäuser in Zeilenbauweise geprägt. Im Osten schließen sich hinter dem Grünstreifen großflächige Gewerbebauten an, im Süden die kleinteiligen Kleingärten (siehe Abb. 1).

Das Baugrundstück ist im Bestand mit einer Sammelgaragenanlage bebaut. Die zugehörigen Hofflächen sind befestigt. Außerdem befinden sich auf dem Grundstück noch zum Teil aufgewachsene Grünflächen und einige wenige Großbäume.

2 Planungsvorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, die für das Plangebiet gelten, ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holsteins (LEP-VO 2021) und dem Regionalplan.

2.1. Landesentwicklungsplan

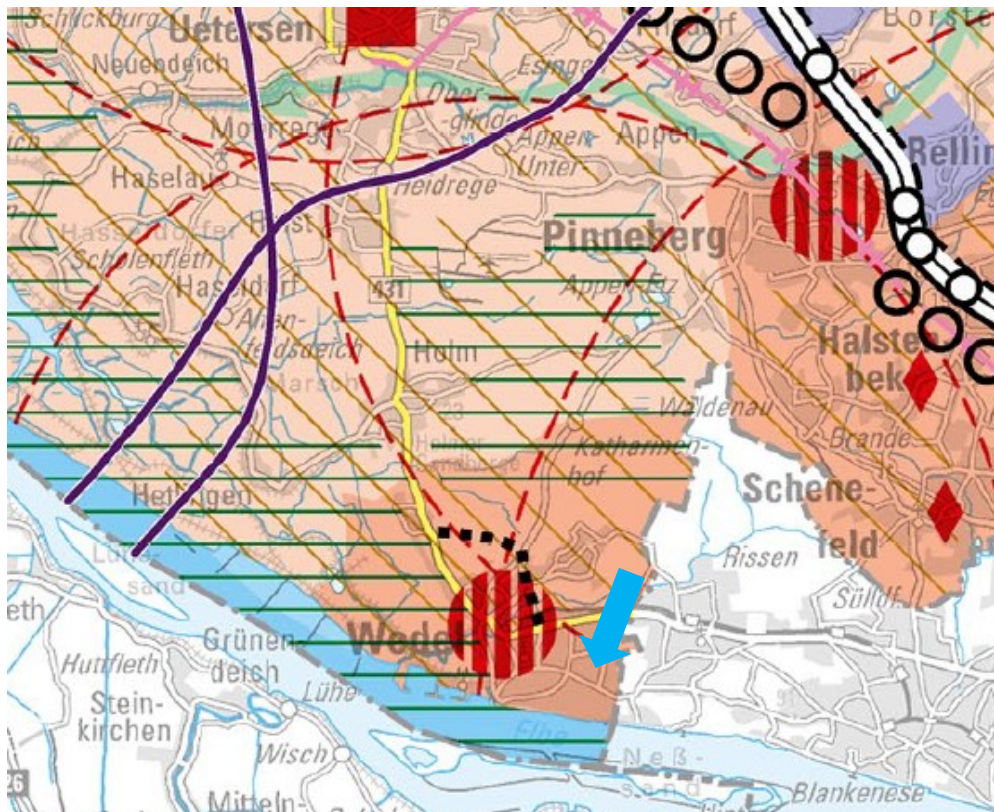


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplans Schleswig-Holsteins (LEP-VO 2021), ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (blauer Pfeil)

Im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021) ist die Stadt Wedel im zentral-örtlichen System als Mittelzentrum im Verdichtungsraum gekennzeichnet (siehe Abb. 2). Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes, welches als Verdichtungsraum dargestellt ist. Die Ziele des Landesentwicklungsplans werden in den Regionalplänen konkretisiert.

2.2. Regionalplan

Im **Regionalplan** für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) wird das Plangebiet als Teil des Verdichtungsraums des Mittelzentrums Wedel kategorisiert. Der Regionalplan kennzeichnet den Planbereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet im Bereich eines zentralen Ortes (siehe Abb. 3). Als Ziel der Raumordnung ist dieser Bereich Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in dem bedarfsgerecht u.a. Wohnbauflächen auszuweisen sind.

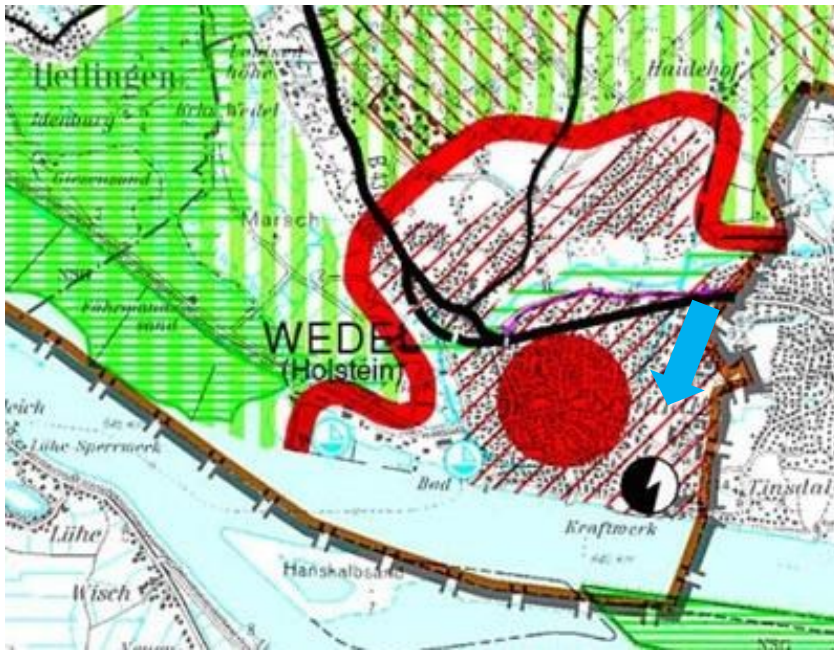


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998), ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (blauer Pfeil), Quelle: Land Schleswig-Holstein

Eine **Neuaufstellung des Regionalplans** ist im Verfahren (Entwurf 2023). Es gelten die Ziele der aktuellen Festlegungen, der neue Entwurf des Regionalplans ist jedoch zusätzlich in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist eine neue Zonierung der Planungsräume erfolgt, nach der die Stadt Wedel zukünftig im Regionalplan für den Planungsraum III liegen wird.

Das Plangebiet liegt auch weiterhin innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Wedel ohne weitere Kennzeichnungen (siehe Abb. 4).

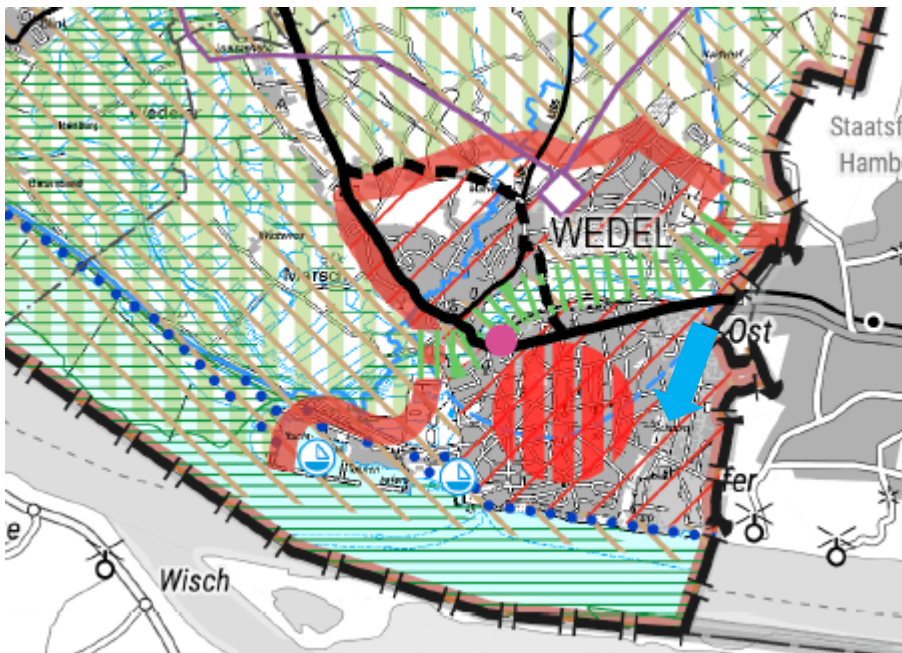


Abbildung 4: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (ohne Rechtskraft), ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (blauer Pfeil), Quelle: Land Schleswig-Holstein

Die Entwicklung zum Wohnungsbau steht den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

2.3. Landschaftsrahmenplan

In der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans 2020 für den Planungsraum III (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 29 vom 13.07.2020 für Schleswig-Holstein) ist das Plangebiet als Siedlungsfläche gekennzeichnet. Nordwestlich, in der Nähe des Plangebiets, ist ein Bereich als Trinkwassergewinnungsgebiet ausgewiesen. Das Vorhaben wird dadurch nicht berührt.

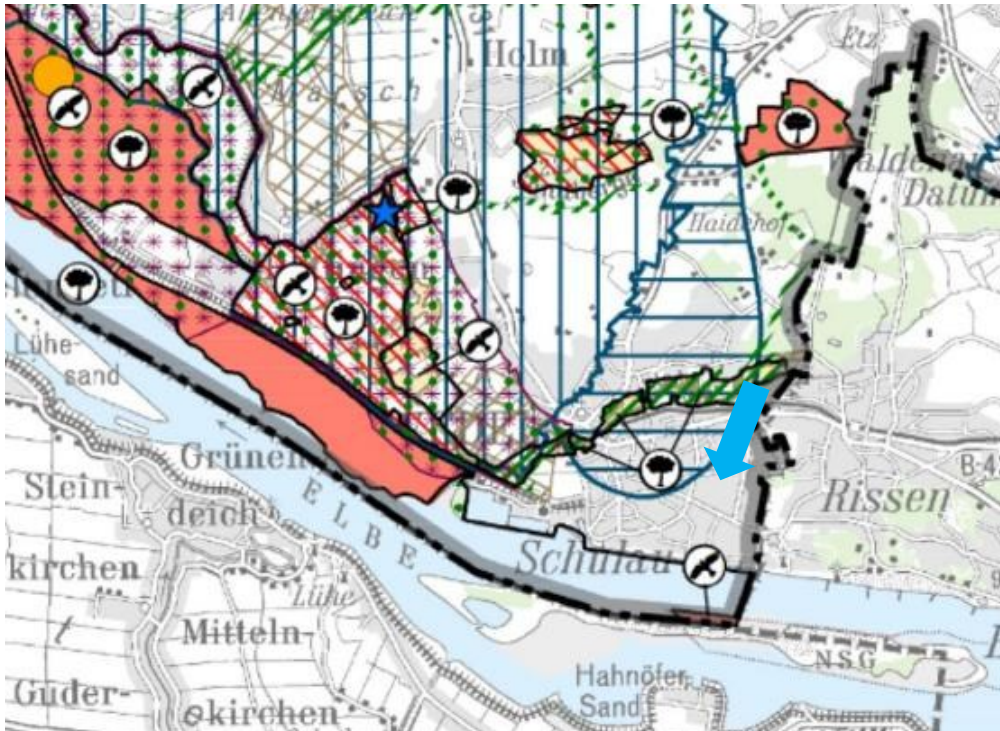


Abbildung 5: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2020, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig, mit Kennzeichnung des Plangebietes (blauer Pfeil), ohne Maßstab

2.4. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Wedel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche sowie im Osten und Süden als Grünfläche dargestellt (siehe Abb. 6). Östlich schließen sich Gewerbeflächen an.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Wedel (Karte Entwicklung, 2009) ist das Plangebiet als geplantes Wohngebiet sowie im Westen als Gewerbefläche dargestellt (siehe Abb. 7). Im Norden ist die Straße „Im Winkel“ als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Südlich grenzt eine Grünfläche mit der besonderen Zweckbestimmung Kleingartenanlage an.

Die Entwicklung zum Wohnungsbau im Bebauungsplan Nr. 89 „Im Winkel“ lässt sich aus dem aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln und entsprechen den Planungszielen des Landschaftsplans.



Abbildung 6 Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel, mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab

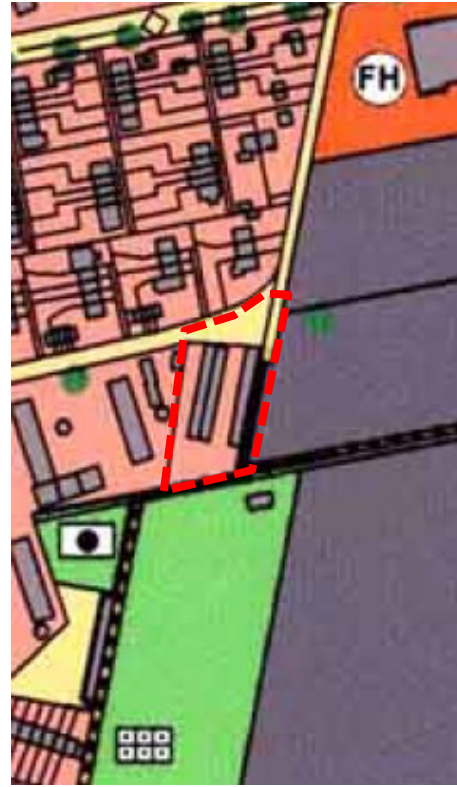


Abbildung 7 Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wedel, mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab

2.5. Bestehende Bebauungspläne

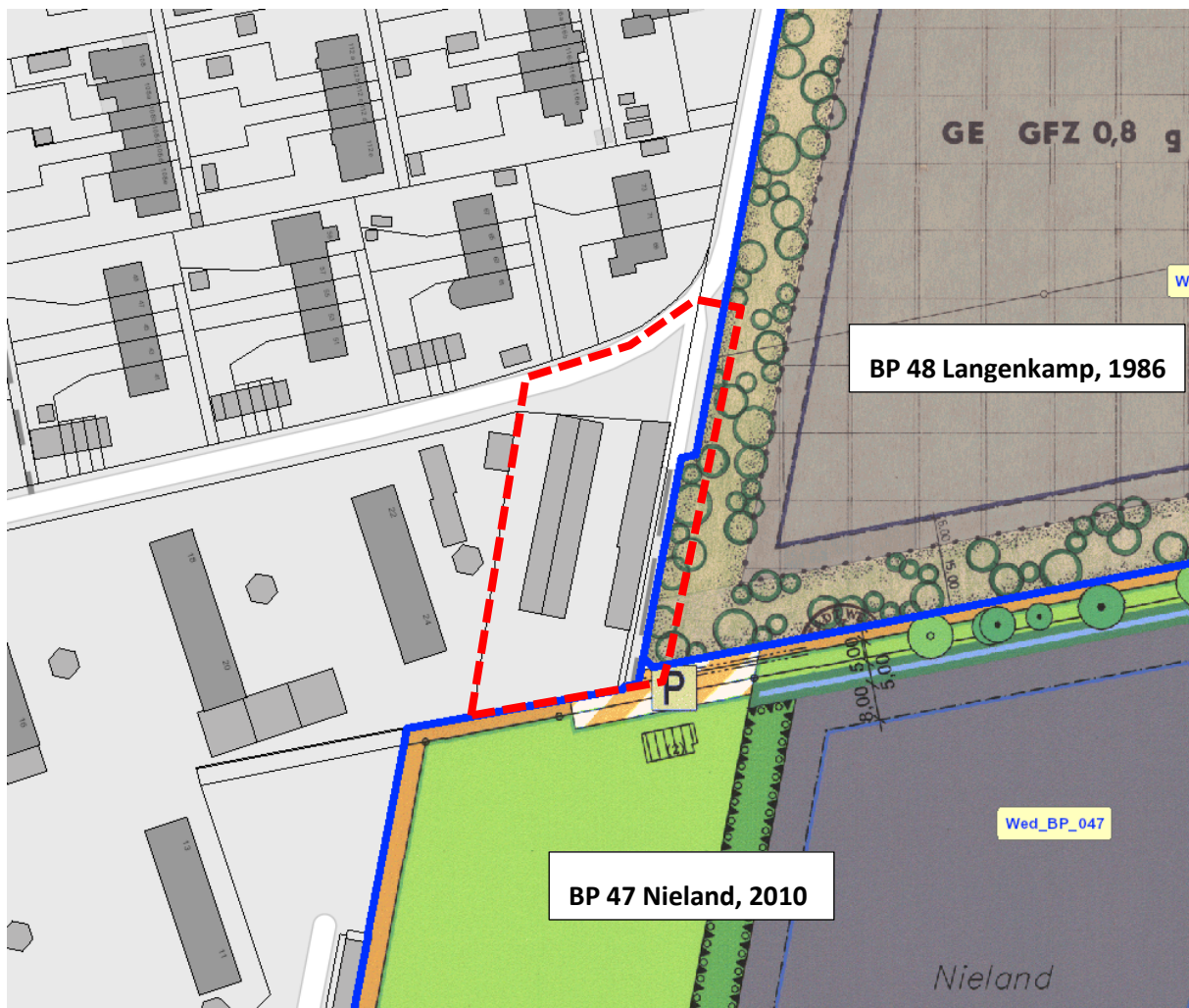


Abbildung 8: Zusammenschnitt aus den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 48 Langenkamp (1986) sowie der Bebauungsplan Nr. 47 Nieland (2010), mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab, Quelle: Geoportal des Kreis Pinneberg, eigene Abbildung

Für den größten Teil des Plangebiets besteht bislang kein rechtskräftiger Bebauungsplan. Im östlichen Bereich wird aufgrund der Anlage von Parkplätzen die im Bebauungsplan Nr. 48 „Langenkamp“ (1986) festgesetzte private Grünanlage mit der Zweckbestimmung „gärtnerisches Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern“ überplant. Im Süden grenzt der Bebauungsplan Nr. 47 „Nieland“ (2010) an, in dem ein Rad- und Fußweg sowie die Verkehrsfläche mit der besonderen Zweckbestimmung „öffentliche Parkfläche“ festgesetzt wird.

2.6. Denkmalschutz / Archäologie

Das Plangebiet liegt außerhalb der archäologischen Interessengebiete. Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht gegeben. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der

Arbeiten. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet, die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Eingetragene Denkmale in unmittelbarer Nähe sind nicht bekannt.

3 Städtebauliches Konzept

3.1. Vorhabenbeschreibung

Die Planung greift eine bislang untergenutzte Fläche auf, die bisher vor allem durch eine Sammelgarageanlage in einem Garagenhof geprägt ist. Ziel ist es, durch den Neubau von Geschosswohnungsbau zusätzlichen bezahlbaren Wohnraum zu schaffen.

Das Bauvorhaben sieht einen leicht abgewinkelten Baukörper vor. Dieser ist überwiegend in Nord-Süd-Richtung ausgerichtet und knickt im südlichen Bereich nach Westen ab. Durch diese Form wird eine klare bauliche Kante zur westlich angrenzenden Grün- und Gewerbefläche ausgebildet. Gleichzeitig entsteht eine gute Einfügung in die vorhandene Wohnbebauung, die überwiegend durch Reihenhäuser und Geschosswohnungsbau geprägt ist.

Die östliche Plangebietsseite übernimmt eine besondere funktionale Rolle. Hier wird eine Parkplatzanlage vorgesehen, um die mit dem Garagenhof entfallenden Abstellmöglichkeiten zu kompensieren. Damit wird den Anforderungen der Anwohnerschaft Rechnung getragen und die Erschließungssituation neu geordnet. Die Zufahrt zu den südlich angrenzenden Kleingärten bleibt unverändert erhalten, sodass die bestehenden Nutzungen weiterhin gesichert sind.

Das Konzept berücksichtigt zudem die räumliche Trennung zum benachbarten Gewerbegebiet. Der östlich angrenzende Grünstreifen wird größtenteils als Puffer beibehalten und gewährleistet weiterhin eine klare Abgrenzung zwischen Wohnen und Gewerbe. Damit wird sowohl den Anforderungen an die Wohnqualität im Wohngebiet als auch den funktionalen Erfordernissen des Gewerbes entsprochen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf Grundlage des abgestimmten städtebaulichen Konzepts getroffen.



Abbildung 9: Lageplan des Vorhabens, Stand 2024



Abbildung 10: Massenmodell, Vogelflug, Blick von Nordosten, Stand 2024

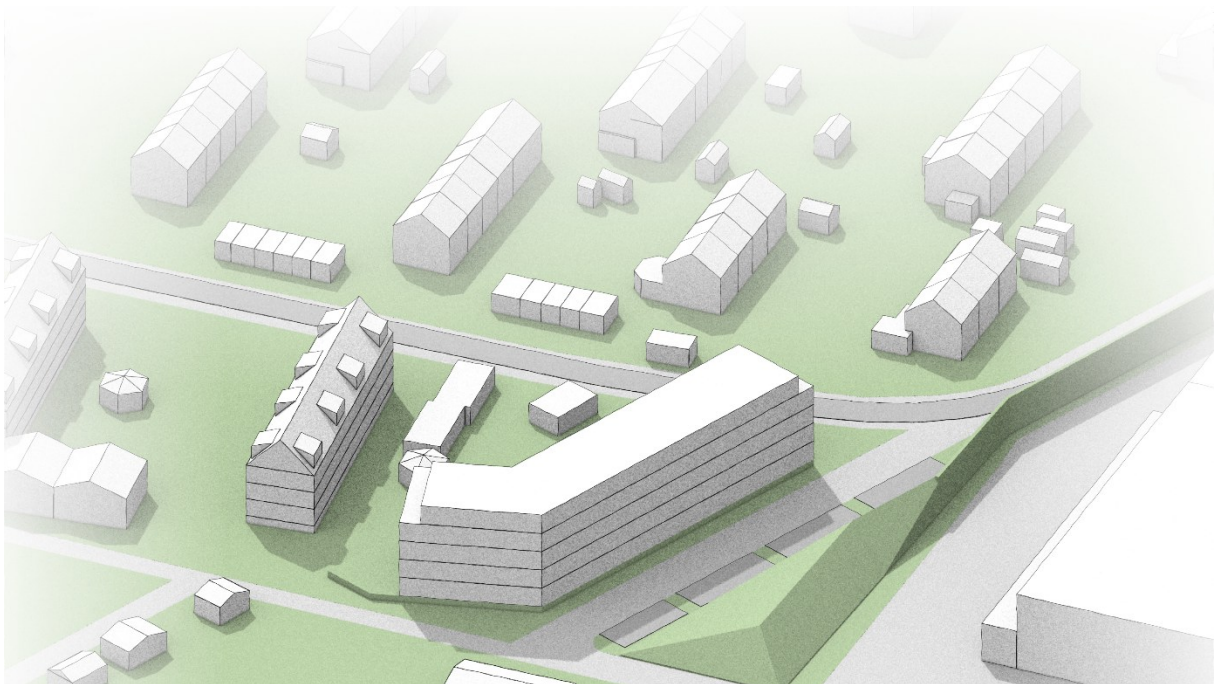


Abbildung 11: Massenmodell, Vogelflug, Blick von Südosten, Stand 2024



Abbildung 12: Schematische Grundrisse, Stand 2024

3.2. Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, wird der Bebauungsplan das geplante Wohngebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) festsetzen.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung bildet. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer (zum Beispiel als Telearbeitsplatz) ausgeübt werden, im Sinne einer Nutzungsmischung denkbar. Die freiberufliche Nutzung ist jedoch untergeordnet auf einzelne Räume innerhalb einer Wohnung beschränkt.

Weitere Festsetzungen zum Ausschluss bestimmter Nutzungen aus dem ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums eines allgemeinen Wohngebietes folgen im weiteren Planverfahren.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahlen (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse und die Geschossflächenzahl (GFZ). Das vorgesehene Baukonzept mit einem Mehrfamilienhaus soll durch Baugrenzen im Zusammenspiel mit der Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Geschosse sowie Höhenfestsetzungen gesichert werden.

Der geplante Baukörper weist eine Länge von ca. 65,60 m auf. Zur planungsrechtlichen Absicherung wird daher gemäß § 22 Abs. 4 BauNVO eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung werden für ein innerörtliches Wohnquartier städtebaulich angemessen sein und bewegen sich innerhalb der Orientierungswerte gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet.

Weitere Festsetzungen zur maximalen Höhe baulicher Anlagen folgen im weiteren Planverfahren.

4 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO)

Festsetzungen zur Gestaltung folgen im weiteren Planverfahren

5 Verkehr und Erschließung

Motorisierter Verkehr / Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Straße „Im Winkel“ erschlossen. Von hier erfolgt die Anbindung der geplanten Tiefgarage. Der bestehende Verbindungsweg zwischen dem nach Norden abknickenden Abschnitt der Straße „Im Winkel“ und der südlich gelegenen Kleingartenanlage wird ausgebaut und übernimmt die innere Erschließung des Baukörpers.

Die fußläufige Erschließung erfolgt ebenfalls über diesen Weg. Auf der östlichen Seite wird eine Parkplatzanlage angeordnet, die den Wegfall der bisherigen Garagenstellplätze kompensiert. Der ruhende Verkehr wird vorrangig in der Tiefgarage aufgenommen. Fahrradabstellplätze sind in ausreichender Zahl vorzusehen.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die HVV-Buslinie 189 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen, die tagsüber eine Anbindung jeweils im 10-Minuten-Takt zum S-Bahnhof Wedel und nach Blankenese verfügt. Die nächstgelegenen Haltestellen sind „Feldstraße“ oder „Fachhochschule“ und befinden sich in einer Entfernung von ca. 500 m.

Die Linien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf insbesondere am Bahnhof Wedel an diverse weitere HVV-Buslinien und an die S-Bahnlinie 1 an. Die Entfernung zum S-Bahnhof Wedel beträgt ca. 1,6 km Luftlinie.

6 Ver- und Entsorgung

Ein Anschluss an die Energieversorgung, die Trinkwasserversorgung und Abwasserentsorgung sowie an die Müllentsorgung werden im weiteren Planverfahren geklärt.

7 Altlasten / Bodenschutz

Für den Geltungsbereich liegen keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor.

Der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg – Untere Bodenschutzbehörde – ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Falls während der Erdarbeiten bislang nicht bekannter auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub anfällt, ist dieser bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich am östlichen Rand eines bestehenden Wohngebiets und grenzt in östlicher Richtung an das Gewerbegebiet Langenkamp an. Aufgrund der Lage ist eine Prüfung der Geräuschemissionen aus gewerblichen Nutzungen erforderlich. Hierzu wurde im Jahr 2022 durch die Firma Lärmkontor eine schalltechnische Untersuchung und Empfehlung zur Machbarkeit von Wohnen durchgeführt.

Die Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass eine Wohnnutzung am Standort grundsätzlich möglich ist. Voraussetzung hierfür ist, dass die planungsrechtlich zulässigen Emissionen aus dem Gewerbegebiet eingehalten werden und bei der weiteren Ausarbeitung des Vorhabens entsprechende Rahmenbedingungen berücksichtigt werden. Dazu zählen mögliche bauliche oder technische Schallschutzmaßnahmen. Unter diesen Annahmen kann die Planung gesunde Wohnverhältnisse gewährleisten. Im weiteren Verfahren werden die lärmtechnischen Auswirkungen weiter vertieft. Dazu zählt insbesondere eine vertiefende Untersuchung des zusätzlichen Verkehrsaufkommens und der Tiefgaragenzufahrten- und -ausfahrten.

9 Naturschutz und Landschaftspflege

Für die Aufstellung des Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB ist keine Umweltprüfung erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Dieser vorhabenbezogene Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es kann daher auf eine Umweltprüfung und auf ein Ausgleichserfordernis verzichtet werden. Unabhängig davon sind die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege sowie des Umweltschutzes zu beachten und zu berücksichtigen.

Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft werden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht.

10 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag

Folgt im weiteren Planverfahren.

11 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 3.482 m².

Kosten

Die Kosten der Planung und Errichtung des Vorhabens trägt der Vorhabenträger.

Ebenfalls wird die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Durchführungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen. Dadurch entstehen der Stadt Wedel keine Kosten durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans.

12 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wedel und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Verzögerungen, die durch Umstände verursacht werden, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, verschieben den Fertigstellungstermin entsprechend. Im Durchführungsvertrag werden voraussichtlich zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen, zur Freiflächengestaltung, zur Baudurchführung und zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, zur Fassadengestaltung und zum Anteil an geförderten sozialen Mietwohnungsbau und Abgabe für soziale Infrastruktur auf Grundlage des Folgekostenkonzeptes getroffen. Wo notwendig, wird in dieser Begründung auf Inhalte dieses Vertrags verwiesen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Wedel bis spätestens zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Anhang 1

Übersicht der verwendeten Gutachten

Folgende Gutachten liegen bereits vor:

1. Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, 2022, Eickhoff und Partner, Rellingen
2. Baumaufnahme, 2024, Hagen Baumbüro, Elmenhorst/Sahms
3. Schalltechnische Untersuchung und Empfehlungen zur Machbarkeit von Wohnen für das Flurstück 50/66 in der Straße Im Winkel in Wedel, 2022, Lärmkontor, Hamburg – *Bearbeitung im weiteren Planverfahren*

Projekt-Nr. 20760

**Neubau eines Mehrfamilienhauses
Im Winkel 26, 22880 Wedel**

**1. Bericht vom 20.10.2022
Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung**

**Auftraggeber:
8. VOSTRA Grundstücksentwicklungs GmbH
Ruwoldtweg 1
22309 Hamburg**



EICKHOFF und PARTNER mbB
Beratende Ingenieure für Geotechnik

Eickhoff und Partner mbB · Hauptstraße 137 · 25462 Rellingen

8. VOSTRA Grundstücksentwicklungs GmbH
Ruwordtweg 1
22309 Hamburg

Hauptstraße 137 · 25462 Rellingen
Fon: 04101 / 54 20 0
Fax: 04101 / 54 20 20
Mail: info@eickhoffundpartner.de
Web: www.eickhoffundpartner.de

Grundbau Bodenmechanik
Baugrundgutachten Erdbaulabor
Beweissicherung

Datum: 20.10.2022
Projektbearbeiter: Plambeck

Projekt-Nr. 20760

Betrifft: **Neubau eines Mehrfamilienhauses
Im Winkel 26, 22880 Wedel**

hier: Baugrundbeurteilung mit allgemeinen Hinweisen zu Gründungsmöglichkeiten

Bezug: Auftrag vom 02.09.2022

Anlage: 20760/1 - 5

1. Bericht

1. Veranlassung

Auf dem Grundstück „Im Winkel 26“ in 22880 Wedel ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage geplant.

Wir wurden beauftragt, zu dem o.g. Bauvorhaben eine Baugrundbeurteilung mit allgemeinen Hinweisen zu Gründungsmöglichkeiten abzugeben.

2. Planunterlagen

Für die Bearbeitung wurden folgende Planunterlagen verwendet:

2.1 erhalten von der MMST Architekten GmbH

- Liegenschaftskarte, M 1:1000, Stand 22.07.2021, Ursprungsplan erstellt vom Landesamt für Vermessung und Geoinformation / ÖbVI Merten Radeloff
- wie vor, mit handschriftlicher Eintragung der Neubauten
- Kanalplan, M 1:500, Stand 12.09.2022, erstellt von der Stadtentwässerung Wedel

2.2 erhalten von der Bohrgut GmbH

- Schichtenverzeichnisse und 46 gestörte Bodenproben von 6 Kleinrammbohrungen BS 1 bis BS 6, ausgeführt am 19.09.2022
- Ergebnis einer Wasseranalyse auf Betonaggressivität, Prüfbericht 2022P524291/1, erstellt von der GBA-Gesellschaft für Bioanalytik mbH, Stand 30.09.2022

3. Baugelände

Die Lage des südlich der Straße „Im Winkel“ gelegenen Baugrundstücks, der Bestandsgebäude (Garagenanlage), des geplanten Neubaus und der Baugrundaufschlüsse ist Anl. 20760/1 und nachfolgend Abb. 1 zu entnehmen.

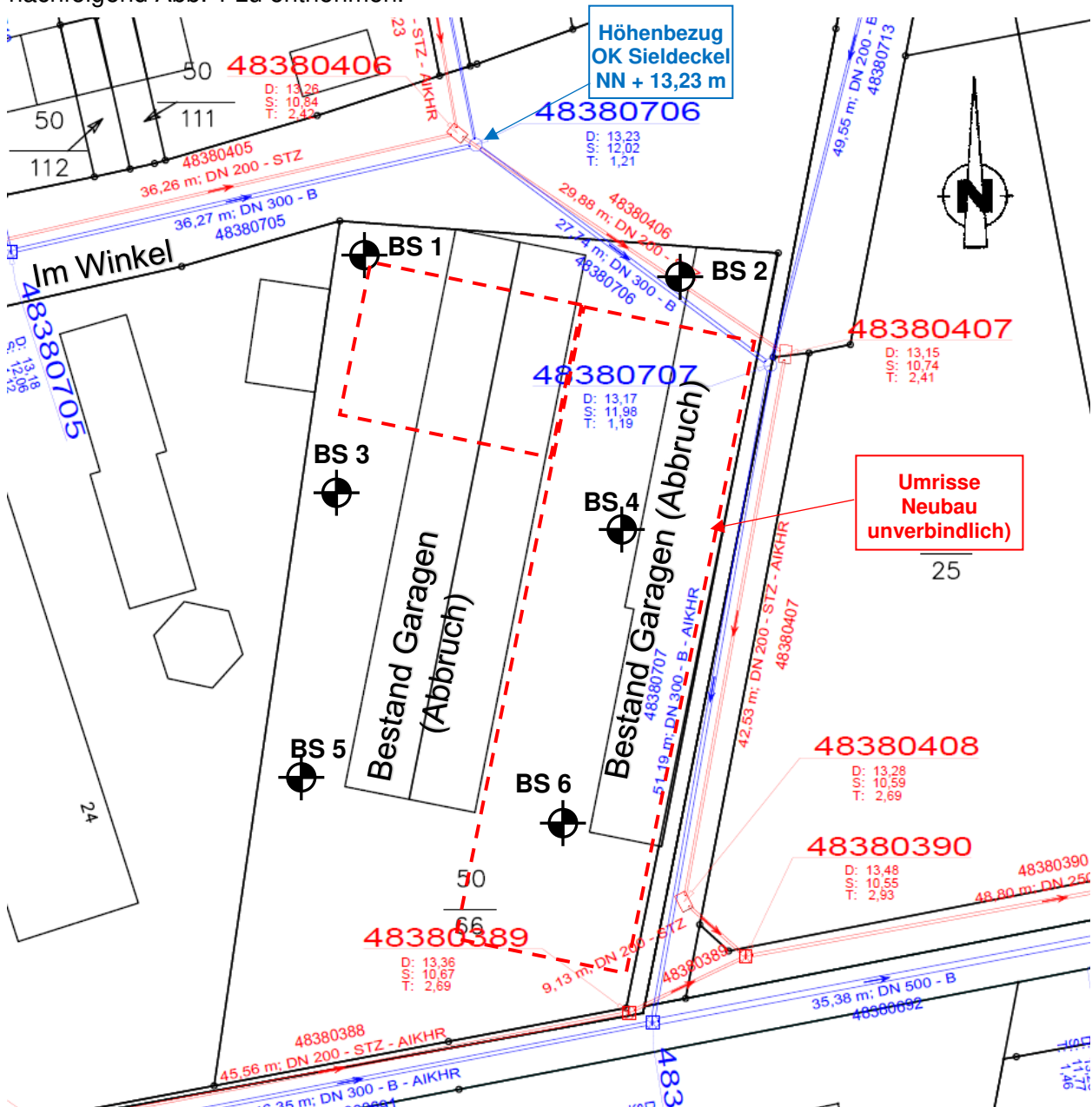


Abb. 1: Lageplan, M 1:500

Das Grundstück war zum Zeitpunkt der Baugrunderschließung mit Garagenzeilen bebaut und überwiegend mit Betonsteinpflaster befestigt. Südlich der Garagen befindet sich ein abgezaunter Grünbereich mit starkem Strauch-/Buschbewuchs.

Nähere Angaben zum Bestand, z.B. zu dessen Gründungstiefen liegen nicht vor.

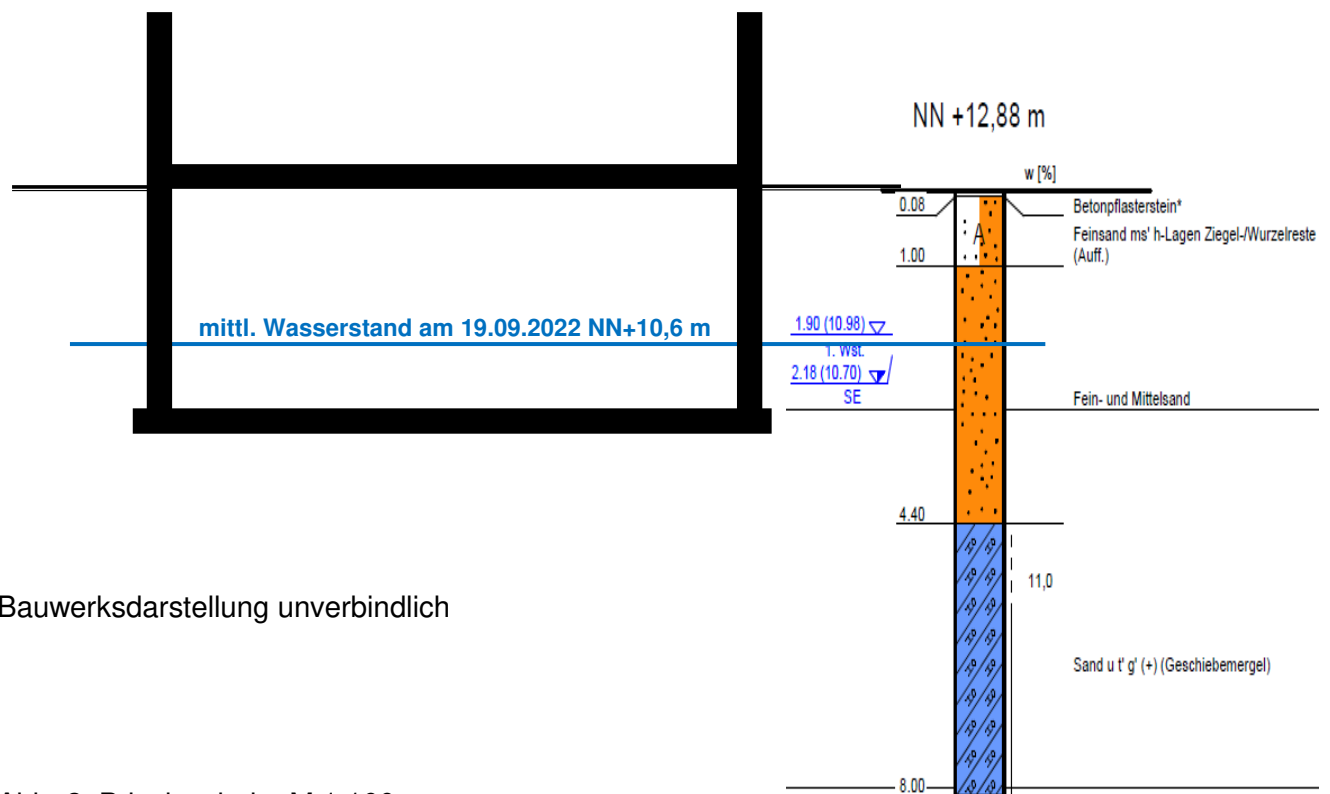
Die Ansatzpunkte der Baugrundaufschlüsse wurden vom Bohrunternehmer lage- und höhenmäßig eingemessen. Als Höhenbezugspunkt wurde ein Siedeckel auf der Straße gewählt, der nach den Planunterlagen eine Höhe von NN + 13,23 m aufweist (Lage s. Abb. 1 + Anl. 20760/1). Die Geländehöhen bei den Baugrundaufschlüssen betragen danach zwischen ca. NN + 12,9 m (BS 2 + BS 4) und NN + 13,1 (BS 1, BS 3, BS 5).

4. Bauwerk

Geplant ist der Neubau eines Mehrfamilienhauses mit 4 aufgehenden Geschossen (EG, 1.+2. OG, SG) sowie einer Tiefgarage. Die Tiefgarage erstreckt sich angabegemäß über große Grundstücksbereiche. Die Größe des Baufeldes wird mit maximal ca. 30 x 50 [m] geschätzt.

Planunterlagen sowie ein Gründungskonzept zum Neubau liegen noch nicht vor.

Eine unverbindliche Darstellung der möglichen Höhensituation kann dem nachfolgenden Prinzipschnitt mit einem exemplarischen Bodenprofil entnommen werden.



Bauwerksdarstellung unverbindlich

Abb. 2: Prinzipschnitt, M 1:100

5. Baugrund

5.1 Allgemeines

Der Baugrund wurde am 19.09.2022 mittels 6 Kleinrammbohrungen (BS 1 - BS 6) mit Tiefen von $t = 8,0$ m unter Gelände erkundet. BS 4 und BS 5 waren zunächst an der südlichen Grundstücksgrenze vorgesehen, wurden dann jedoch auf Grund des starken Bewuchses zusammen mit BS 3 und BS 4 entsprechend nach Norden verschoben. Nach Kenntnis der genauen Bauwerkslage und Geländeeräumung/-rodung sollte die Bodenschichtung ggf. vorsorglich auch im südlichen Bereich erkundet werden.

Nach unserer kornanalytischen Probenbewertung und den Schichtenverzeichnissen wurde die Bodenschichtung in Form von höhengerecht dargestellten Bodenprofilen auf den Anl. 20760/2+3 aufgetragen. Die Lage der Baugrundaufschlüsse ist Anl. 20760/1 sowie Abb. 1 zu entnehmen.

5.2 Bodenschichtung

Zunächst steht unterhalb der Oberflächenbefestigung aus Betonpflastersteinen (außer BS 6) bis in Tiefen von $0,5$ (BS 4 - BS 6) $\leq t \leq 1,0$ (BS 1 + BS 2) [m] eine Sandauffüllung an, die teilweise humose bis stark humose Beimengungen, humose Lagen und als anthropogene Beimengungen lokal Ziegel-, Beton- und Asphaltreste enthält.

Darunter folgen bis in Tiefen von $3,7$ (BS 1 + BS 3) $\leq t \leq 4,5$ (BS 5) [m] unter Gelände, überwiegend Fein- und Mittelsande.

Anschließend wurden bis zu den Endteufen von $t = 8,0$ m unter Gelände bindige Böden aus Geschiebemergel in steifer bis halbfester, bereichsweise weicher Konsistenz angetroffen, in die lokal Sandstreifen eingelagert sind.

5.3 Wasser

5.3.1 Wasserstände bei den Kleinrammbohrungen

Die Wasserstände wurden während der Ausführung und nach Beendigung der Kleinrammbohrungen gemessen. Nach den Angaben in den Schichtenverzeichnissen sind sie links neben den Bodenprofilen auf den Anl. 20760/2+3 eingetragen. Wasser wurde wie folgt angetroffen.

Aufschluss	Datum	OK Gelände	1. Wasserstand		Wasserstand nach Sondierende	
		NN [m]	[m] u. Gel.	NN [m]	[m] u. Gel.	NN [m]
BS 1	19.09.2022	+ 13,06	2,10	+ 10,96	nicht messbar	
BS 2	19.09.2022	+ 12,88	1,90	+ 10,98	2,18	+ 10,70
BS 3	19.09.2022	+ 13,08	2,10	+ 10,98	2,38	+ 10,70
BS 4	19.09.2022	+ 12,88	1,90	+ 10,98	2,41	+ 10,47
BS 5	19.09.2022	+ 13,09	2,10	+ 10,99	2,30	+ 10,79
BS 6	19.09.2022	+ 13,03	2,00	+ 11,03	2,50	+ 10,53

Tab. 1: Wasserstände bei der Baugrunderschließung am 19.09.2022

Bei den angetroffenen Wasserständen handelt es sich um den echten Grundwasserstand, der nach Sondierende jedoch nicht endgültig ausgepegelt sein dürfte.

5.3.2 Bemessungswasserstand

Vom Baubereich liegen uns keine detaillierten Angaben zu Grundwasserstandsschwankungen vor. Derzeit liegen die Grundwasserstände etwa im mittleren Drittel der statistischen Grundwassersschwankungen, so dass unter der Annahme eines Schwankungsbereiches von ca. $\pm 1,0$ m der Bemessungswasserstand wie folgt festgelegt wird:

Mittlerer Wasserstand am 19.09.2022	NN + 10,6 m
Anstieg infolge Grundwasserschwankungen	+ 1,0 m
Sicherheitszuschlag	+ 0,4 m
Bemessungswasserstand Grundwasser	NN + 12,0 m

5.3.3 Wasserbeschaffenheit - Betonaggressivität

Aus einem temporären Pegel bei BS 6 wurde aus einer Tiefe von $t = 4,0$ m unter Gelände eine Wasserprobe entnommen und auf Betonaggressivität hin untersucht.

Gemäß den chemischen Analysen nach dem Prüfbericht 2022P524291/1 vom 30.09.2022 (siehe Anlage 20760/4) ist das untersuchte Wasser nicht betonangreifend (XA0).

6. Bodenmechanische Versuche/ Kennwerte

6.1 Bodenmechanische Versuche

Zur Bestimmung der bodenmechanischen Kennwerte wurden die nachfolgend genannten bodenmechanischen Versuche durchgeführt.

6.1.1 Wassergehalte

Aus typischen Proben der bindigen Bodenschichten aus Geschiebemergel wurden die Wassergehalte bestimmt. Sie dienen als Grundlage zur Abschätzung der Zusammendrückbarkeit und der Scherfestigkeit sowie zur vergleichenden Bewertung der Bodenproben untereinander. Sie sind rechts neben den Bodenprofilen auf Anl. 20760/2+3 eingetragen.

Bodenart	Anzahl Versuche	Wassergehalt		mittl. Wassergehalt w [%]
		min w [%]	max w [%]	
Geschiebemergel	4	11,0	12,2	11,6

Tab. 2: Wassergehalte

6.1.2 Kornzusammensetzung

Von typischen Proben des Sandes und des Geschiebemergels wurde die Kornzusammensetzung ermittelt. Die Ergebnisse sind als Körnungslinien auf Anl. 20760/4 dargestellt. Im Einzelnen ergibt sich:

Aufschluss	Tiefe [m u. Gel.]	Bezeichnung
BS 1	3,7 - 8,0	Sand, schluffig, schwach tonig, schwach kiesig (Geschiebemergel)
BS 2	1,0 - 4,4	Fein- und Mittelsand
BS 5	0,5 - 4,5	Fein- und Mittelsand

Tab. 3: Kornzusammensetzung

6.2 Bodenkennwerte

Angaben zu Bodenkennwerten sind nicht Gegenstand des Auftrages und können im Zuge einer Gründungsberatung erfolgen.

7. Baugrundbeurteilung

7.1 Tragfähigkeit

7.1.1 Auffüllungen

Die Auffüllungen aus humosen Sanden sind als Gründungsträger nicht geeignet und dürfen nicht unterhalb von Bauwerksohlen und Verkehrsflächen verbleiben. Sie sind unter Berücksichtigung einer seitlichen Druckausstrahlung von 45° ab Außenkante Fundament/ Sohlplatte bis zu den tragfähigen Böden gegen schluffarmen (Schluffanteil < 3%), verdichtungsfähigen Sand auszutauschen (s. Abs. 7.1.4). Schwach humose Sandauffüllungen können nachverdichtet im Untergrund verbleiben.

Im Bereich der Unterkellerung entfallen diese Böden ohnehin beim Aushub.

7.1.2 Sande und Geschiebemergel

Die gewachsenen Sande und der Geschiebemergel sind gering zusammendrückbar und ausreichend scherfest. Sie sind als Gründungsträger für die geplante Flachgründung geeignet.

Geschiebemergel kann Steine und Kieslagen enthalten.

7.1.3 Neue Sandauffüllungen

Für erforderliche neue Sandauffüllungen ist ein schluffarmer (Schluffanteil < 3%), verdichtungsfähiger Sand zu verwenden.

Für eine Sandauffüllung sollte eine mindestens mitteldichte Lagerung gegeben sein. Diese Forderung kann mittels einer Überprüfung mit der Rammsonde nachgewiesen werden. Rammsondierungen sollten erst bei Auffülltdicken von $d > 0,7$ m ausgeführt werden. Bei geringeren Auffülltdicken kann die Prüfung der Lagerungsdichte auch mittels dynamischer Plattendruckversuche erfolgen.

7.2 Aufweichungsgefahr

Bindige Bodenschichten aus Geschiebemergel neigen -insbesondere in Verbindung mit Wasser- bei dynamischen Beanspruchungen zu Aufweichungen.

Sehr wahrscheinlich liegen sie hier jedoch tiefer als die planmäßigen Aushubebenen.

7.3 Frostgefährdung

Die bindigen Böden sowie wassergesättigte Sande (z.B. durch Grundwasser) sind frostgefährdet.

7.4 Versickerungsfähigkeit

Die Sande sind für eine Versickerung geeignet. Die Zulässigkeit sollte jedoch vorab mit der zuständigen Behörde geklärt werden. Bei der Bemessung einer Versickerungsanlage ist insbesondere der hohe Grundwasserstand zu beachten. Diesbezüglich empfehlen wir, von einem mittleren Höchstwasserstand von ca. NN + 11,5 m auszugehen.

8. Allgemeine Hinweise zu Gründungsmöglichkeiten

Grundsätzlich ist für den Neubau eine Flachgründung auf einer statisch bemessenen Sohlplatte oder Einzel-/Streifenfundamenten möglich. Die Gründungsart sollte auch in Abhängigkeit von den erforderlichen Trockenhaltungs-/Abdichtungsmaßnahmen gewählt werden.

Aufgrund des hohen Grundwasserstandes empfehlen wir die Gründung auf einer statisch bemessenen Sohlplatte im Zusammenhang mit der Ausführung einer „Schwarzen Wanne“ oder „Weißen Wanne“ (Abdichtung gegen drückendes Wasser).

Angaben zu den zulässigen Sohlnormalspannungen bzw. den bei der statischen Berechnung anzusetzenden Bettungsmoduln sind nicht Gegenstand des Auftrages und können im Rahmen einer Gründungsberatung ergänzt werden. Weiterhin sind Hinweise zur Baugrube und zu den Trockenhaltungsmaßnahmen im Bau- und Endzustand in einer Gründungsberatung enthalten.

12. Zusammenfassung

Bauwerk

- Neubau eines Mehrfamilienhauses mit Tiefgarage

Baugelände

- Geländehöhen bei den Kleinrammbohrungen ca. NN + 13,0 m ($\pm 0,1$ m)
- derzeit Bebauung mit Garagenzeilen

Bodenschichtung

- bis $0,5 \leq t \leq 1,0$ [m]: Sandauffüllung, teilweise humos bis stark humos, Ziegelreste etc.
- bis $3,7 \leq t \leq 4,5$ [m] Sande
- bis $t \leq 8,0$ [m] bindige Böden aus Geschiebemergel, lokal mit Sandstreifen

Wasser

- Grundwasserstand nicht ausgepegelt am 19.09.22: ca. NN + 10,6 m $\hat{=}$ ca. 2,4 m u. Gelände
- Bemessungswasserstand für Grundwasser bei NN + 12,0 m $\hat{=}$ ca. 1,0 m u. Gelände
- Wasser nicht betonangreifend (XA0)

Baugrundbeurteilung

Humose Auffüllungen sind gering tragfähig und unterhalb von nicht unterkellerten Baubereichen gegen verdichteten Sand zu ersetzen. Schwach humose Sandauffüllungen können nachverdichtet im Untergrund verbleiben. Im Bereich der Unterkellerung entfallen die Auffüllungen ohnehin beim Aushub der Baugrube.

Die Sande sowie die bindigen Bodenschichten aus eiszeitlich vorbelastetem Geschiebemergel in wenigstens steifer Konsistenz sind wenig zusammendrückbar und als Gründungsträger für die geplante Flachgründung auf Einzel-/Streifenfundamenten geeignet.

Weitere Bodeneigenschaften s. Abs. 7.2 ff.

Allgemeine Hinweise zu Gründungsmöglichkeiten

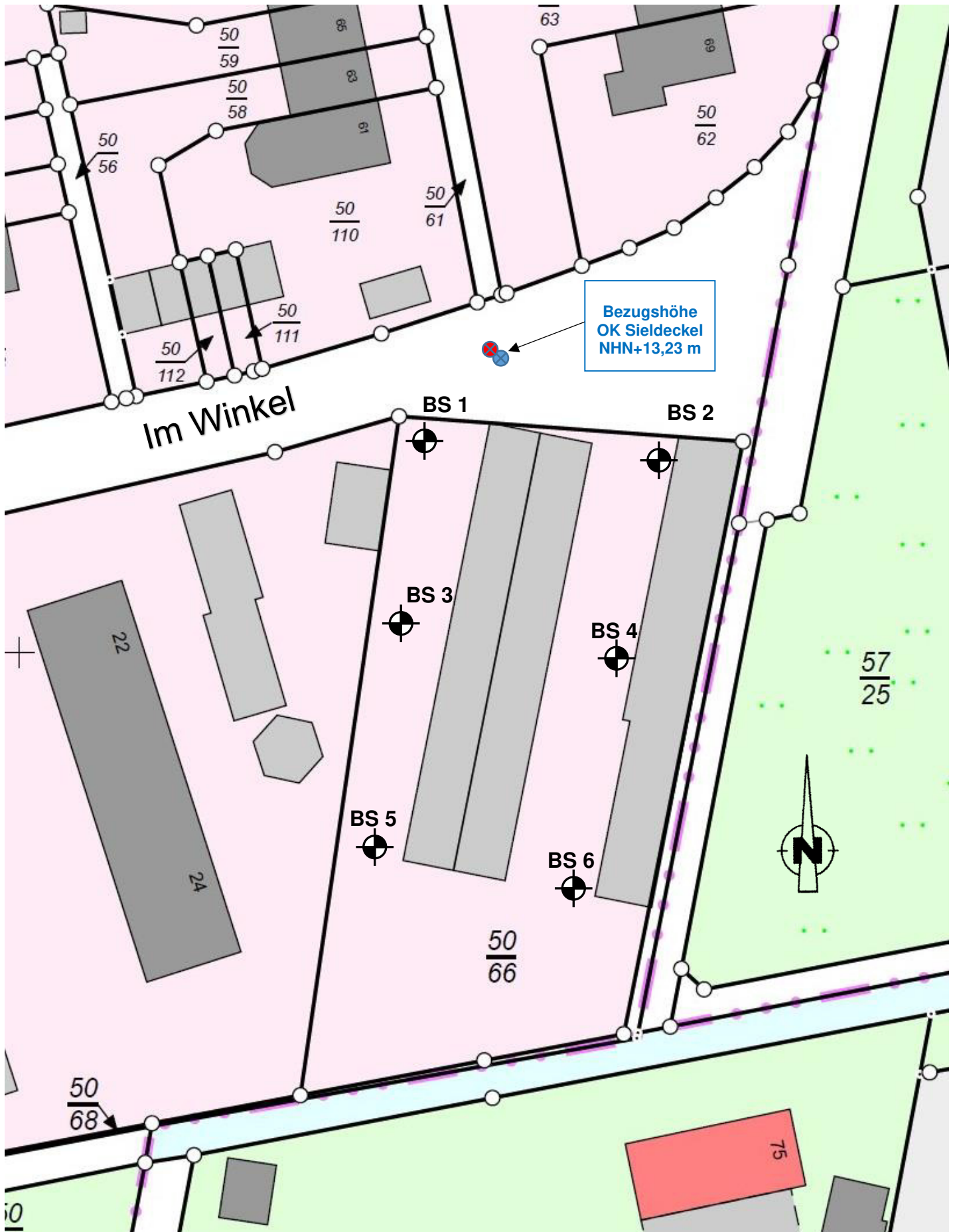
Grundsätzlich ist für den Neubau eine Flachgründung auf einer statisch bemessenen Sohlplatte oder Einzel-/Streifenfundamenten möglich. Die Gründungsart sollte auch in Abhängigkeit von den erforderlichen Trockenhaltungs-/Abdichtungsmaßnahmen gewählt werden.

Eickhoff und Partner mbB
Beratende Ingenieure für Geotechnik

Plambeck *Franke*

(Plambeck)

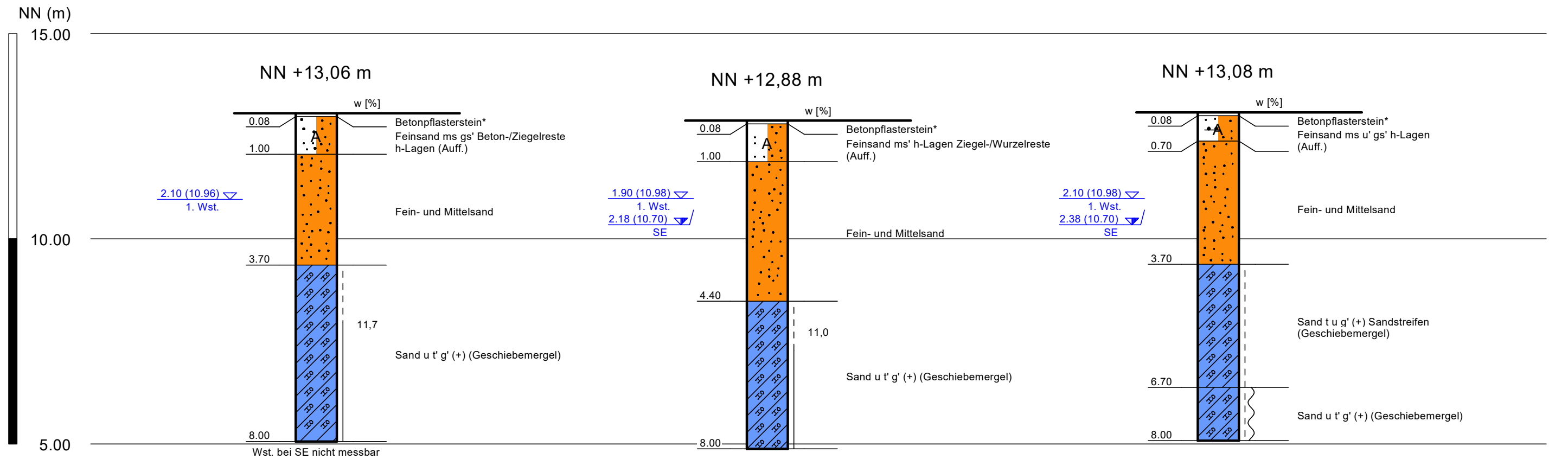
(Ganter)



BS 1
(19.09.2022)

BS 2
(19.09.2022)

BS 3
(19.09.2022)



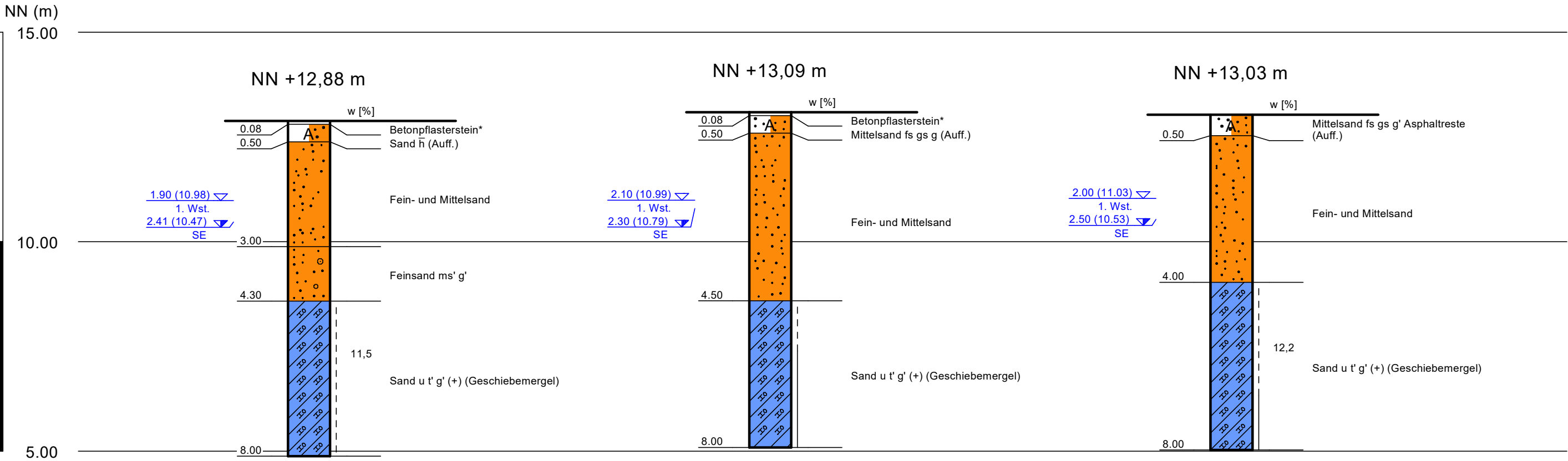
Lageplan der Baugrundaufschlüsse siehe Anl. 20150/1
Erläuterung zur zeichnerischen Darstellung siehe beiliegende Legende

EP EICKHOFF und PARTNER mbB Beratende Ingenieure für Geotechnik Hauptstraße 137 · 25462 Rellingen · Tel.: 04101 / 54 200 Fax: 04101 / 54 20 20 www.eickhoffundpartner.de	
Anl. 20760/2	Im Winkel 26 22880 Wedel
Maßstab: 1 : 100	
gez.: 20.10.2022 gepr.:	Bodenprofile
/Akte	

BS 4
(19.09.2022)

BS 5
(19.09.2022)

BS 6
(19.09.2022)

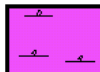


Lageplan der Baugrundaufschlüsse siehe Anl. 20150/1
Erläuterung zur zeichnerischen Darstellung siehe beiliegende Legende

EP EICKHOFF und PARTNER mbB Beratende Ingenieure für Geotechnik Hauptstraße 137 · 25462 Rellingen · Tel.: 04101 / 54 200 Fax: 04101 / 54 20 20 www.eickhoffundpartner.de	
Anl. 20760/3	Im Winkel 26 22880 Wedel
Maßstab: 1 : 100	
gez.: 20.10.2022 gepr.:	Bodenprofile
/Akte	

Legende zur zeichnerischen Darstellung der Bodenprofile

Bodenarten - Zeichen/Farbkennzeichnung nach DIN 4022

	Oberboden		Auffüllung		
	Kies		Sand		Geschiebelehm
	Feinkies		Feinsand		Geschiebemergel
	Mittelkies		Mittelsand		Ton
	Grobkies		Grobsand		Schluff
	Steine				
	Torf, Humus		Mudde		Klei, Schlick

Bohrverfahren - Zeichen nach DIN 4023 -

B 3 = Bohrung Nr. 3
BS 3 = Sondierbohrung Nr. 3

weitere siehe DIN 4023

Wasserstände/Datum

2,45	▽	Wasser angebohrt
30.04.98		
2,45	▽	Wasserstand nach Beendigung der Sondierung oder Bohrung
30.04.98		
2,45	▽	Ruhewasserstand, z. B. im ausgebauten Bohrloch
30.04.98		
2,45	△	Wasserstand angestiegen
30.04.98		
2,45		Wasser versickert
30.04.98	▽	

Bodenarten - Kurzzeichen DIN 4022 - Kurzzeichen Haupt- /Nebenbestandteil

G	g	Kies	kiesig
gG	gg	Grobkies	grobkiesig
mG	mg	Mittelkies	mittelkiesig
fG	fg	Feinkies	feinkiesig
S	s	Sand	sandig
gS	gs	Grobsand	grobsandig
mS	ms	Mittelsand	mittelsandig
fs	fs	Feinsand	feinsandig
U	u	Schluff	schluffig
T	t	Ton	tonig
H	h	Torf/Humus	torfig/humos
	o	organische Beimengung	
A		Auffüllung	
Mu		Oberboden (Mutterboden)	
X	x	Steine	steinig
	(+)		kalkhaltig

fs / fs*	starker Nebenanteil	>30%
fs'	schwacher Nebenanteil	<15%

1. Wst.	1. Wasserstand
SE/ BE	Sondierende/ Bohrende
SW	Sickerwasser

Konsistenzbezeichnung

	breiig
	weich
	steif
	halbfest
	fest
	wechselnd, z. B. weich und steif
	nass /
	Vernässungszone



GBA Gesellschaft für Bioanalytik mbH · Flensburger Straße 15 · 25421 Pinneberg

Bohr- und Erkundungsgesellschaft mbH
Bohrgut GmbH

Str. 73 Haus Nr. 6
13125 Berlin



Prüfbericht-Nr.: 2022P524291 / 1

Auftraggeber	Bohr- und Erkundungsgesellschaft mbH Bohrgut GmbH
Eingangsdatum	19.09.2022
Projekt	Projekt: 22-369 Wedel, Im Winkel 26
Material	Boden
Auftrag	22-369
Verpackung	Glas- und PE-Flaschen
Probenmenge	ca. 1,25 l
GBA-Nummer	22517152
Probenahme	durch den Auftraggeber
Probentransport	Auftraggeber
Labor	GBA Gesellschaft für Bioanalytik mbH
Analysenbeginn / -ende	19.09.2022 - 30.09.2022
Bemerkung	keine
Probenaufbewahrung	Wenn nicht anders vereinbart, werden Feststoffproben drei Monate und Wasserproben bis zwei Wochen nach Prüfberichtserstellung aufbewahrt.

Pinneberg, 30.09.2022

i. A. I. Schroeder
Projektbearbeitung

Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die genannten Prüfgegenstände. Es wird keine Verantwortung für die Richtigkeit der Probenahme übernommen, wenn die Proben nicht durch die GBA oder in ihrem Auftrag genommen wurden. In diesem Fall beziehen sich die Ergebnisse auf die Probe wie erhalten. Ohne schriftliche Genehmigung der GBA darf der Prüfbericht nicht veröffentlicht sowie nicht auszugsweise vervielfältigt werden. Entscheidungsregeln der GBA sind in den AGBs einzusehen.

Seite 1 von 2 zu Prüfbericht-Nr.: 2022P524291 / 1

GBA Gesellschaft für Bioanalytik mbH
Flensburger Str. 15, 25421 Pinneberg
Telefon +49 (0)4101 7946-0
Fax +49 (0)4101 7946-26
E-Mail pinneberg@gba-group.de
www.gba-group.com

HypoVereinsbank
IBAN DE45 2003 0000 0050 4043 92
SWIFT BIC HYVEDEMM300
Commerzbank Hamburg
IBAN DE67 2004 0000 0449 6444 00
SWIFT-BIC COBADEHHXXX

Sitz der Gesellschaft:
Hamburg
Handelsregister:
Hamburg HRB 42774
USt-Id.Nr. DE 118 554 138
St.-Nr. 47/723/00196

Geschäftsführer:
Ralf Murzen,
Ole Borchert,
Kai Plinke,
Dr. Dominik Obeloer





Prüfbericht-Nr.: 2022P524291 / 1

Projekt: 22-369 Wedel, Im Winkel 26

GBA-Nummer		22517152
Probe-Nummer		001
Material		Boden
Probenbezeichnung		BS 6 = Entnahmetiefe= 4.00 m
Probemenge		ca. 1,25 l
Probenahme		19.09.2022
Probeneingang		19.09.2022
Analyseergebnisse	Einheit	
Betonaggressivität		
pH-Wert		7,9
Geruch		unauffällig
Permanganat-Verbrauch	mg KMnO ₄ /L	8,9
Gesamthärte	°dH	12
Härtehydrogencarbonat	°dH	8,6
Nichtcarbonathärte	°dH	3,0
Magnesium	mg/L	4,9
Ammonium	mg/L	<0,20
Sulfat	mg/L	59
Chlorid	mg/L	28
Kohlendioxid, kalklösend	mg/L	<5,0

BG = Bestimmungsgrenze MU = Messunsicherheit n.a. = nicht auswertbar n.b. = nicht bestimmbar n.n. = nicht nachweisbar

Angewandte Verfahren

Parameter	BG	Einheit	Methode
Betonaggressivität			DIN 4030-2: 2008-06 ^a §
pH-Wert			DIN EN ISO 10523: 2012-04 ^a §
Geruch			DIN EN 1622 Anhang C: 2006-10 ^a §
Permanganat-Verbrauch	2,0	mg KMnO ₄ /L	DIN EN ISO 8467: 1995-05 ^a §
Gesamthärte	0,010	°dH	DIN 38409-6: 1986-01 ^a §
Härtehydrogencarbonat	0,050	°dH	DIN 38409-7: 2005-12/DEV D8: 1971 ^a §
Nichtcarbonathärte	0,050	°dH	berechnet §
Magnesium	0,10	mg/L	DIN EN ISO 11885 (E22): 2009-09 ^a §
Ammonium	0,20	mg/L	DIN EN ISO 11732: 2005-05 ^a §
Sulfat	0,50	mg/L	DIN EN ISO 10304-1: 2009-07 ^a §
Chlorid	0,60	mg/L	DIN EN ISO 10304-1: 2009-07 ^a §
Kohlendioxid, kalklösend	5,0	mg/L	DIN 4030-2: 2008-06 ^a §

Die mit ^a gekennzeichneten Verfahren sind akkreditierte Verfahren. Die Bestimmungsgrenzen können matrixbedingt variieren.

Untersuchungslabor: §GBA Pinneberg



Anlage zu Prüfbericht 2022P524291

Probe-Nr.: 22517152 / 001

Probenbezeichnung: BS 6 = Entnahmetiefe= 4.00 m

Tabelle 1: Expositionsklassen für Betonkorrosion durch chemischen Angriff durch Grundwasser nach DIN 4030 Teil 1 (06/2008), Tabelle 4

	Messwert	Einheit	Expositionsklasse		
			XA1	XA2	XA3
pH-Wert	7,9		6,5 - 5,5	< 5,5 - 4,5	< 4,5 - 4,0
Kohlendioxid, kalklösend	<5,0	mg/L	15 - 40	> 40 - 100	> 100
Ammonium	<0,20	mg/L	15 - 30	> 30 - 60	> 60 -100
Magnesium	4,9	mg/L	300 - 1000	>1000-3000	> 3000
Sulfat	59	mg/L	200 - 600	> 600 - 3000	> 3000 - 6000
Chlorid	28	mg/L	---	---	---
Gesamthärte	12	°dH	---	---	---
Härtehydrogencarbonat	8,6	°dH	---	---	---
Permanganat-Verbrauch	8,9	mg KMnO ₄ /L	---	---	---

Kurzbeurteilung: Gemäß DIN 4030 Teil 2 sind bei der hier untersuchten Wasserprobe keine Maßnahmen nach DIN 1045 erforderlich. Das Wasser ist nicht Beton angreifend.

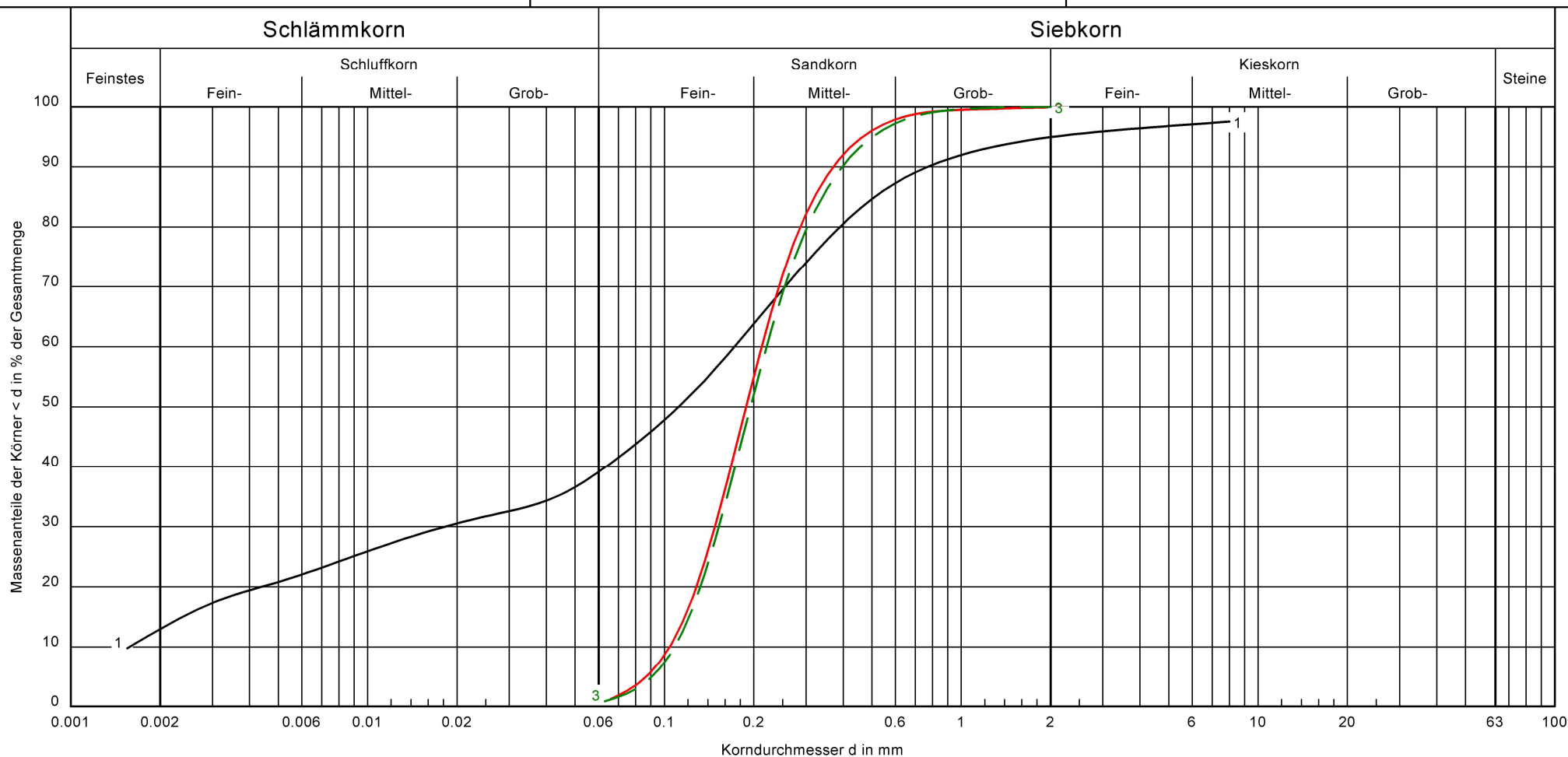
Ohne schriftliche Genehmigung der GBA darf der Bericht nicht auszugsweise vervielfältigt werden.
Die Prüfergebnisse beziehen sich ausschließlich auf die genannten Prüfgegenstände.



Eickhoff und Partner mbB
Beratende Ingenieure für Geotechnik
Hauptstraße 137 · 25462 Rellingen

Körnungslinie

Neubau Mehrfamilienhaus
Im Winkel 26
22880 Wedel



Signatur:	—	—	---	Bemerkungen:	Anlage: 20760/5
Entnahmestelle:	BS 1	BS 2	BS 5		
Tiefe:	3,7 - 8,0 m	1,0 - 4,4 m	0,5 - 4,5 m		
Bodenart:	Sand, u, t', g' (Geschiebemergel)	Fein- und Mittelsand	Fein- und Mittelsand		
U/Cc:	109.3/1.2	2.0/1.0	2.0/1.0		
k-Wert (Beyer):	$1.5 \cdot 10^{-8}$	$1.1 \cdot 10^{-4}$	$1.2 \cdot 10^{-4}$		
Klassifikation:	SU*	SE	SE	Bearbeiter: PL Datum: 20.10.2022	
Versuchsart:	kombinierte Analyse	Trockensiebung	Trockensiebung		

Schalltechnische Untersuchung und Empfehlungen zur Machbarkeit von Wohnen für das Flurstück 50/66 in der Straße Im Winkel in Wedel

Auftraggebende Stelle: MMST Architekten GmbH
Isestraße 27
20144 Hamburg

Projektnummer: LK 2022.174
Berichtsnummer: LK 2022.174.1
Berichtsstand: 27.10.2022
Berichtsumfang: 10 Seiten sowie 1 Anlage

Projektleitung: Dipl.-Geogr. Jürgen Clausen



LÄRMKONTOR GmbH • Altonaer Poststraße 13 b • 22767 Hamburg
Bekannt gegebene Stelle nach § 29b BImSchG - Prüfbereich Gruppe V - Ermittlung von Geräuschen
Messstellenleiter Frank Heidebrunn • AG Hamburg HRB 51 885
Geschäftsführung: Mirco Bachmeier (Vorsitz) / Bernd Kögel / Ulrike Krüger (kfm.)
Telefon: 0 40 - 38 99 94.0 • Telefax: 0 40 - 38 99 94.44
E-Mail: Hamburg@laermkontor.de • <http://www.laermkontor.de>

Berichtsversionen

Nr.	Bemerkung	Datum
1	Bericht	27.10.2022

Inhaltsübersicht

1	Aufgabenstellung.....	4
2	Arbeitsunterlagen	4
3	Beurteilungsgrundlagen	5
4	Berechnungsgrundlagen	6
5	Eingangsdaten	6
6	Berechnungsergebnisse und Bewertung	8
7	Zusammenfassung und Fazit	9
8	Anlagenverzeichnis	10
9	Quellenverzeichnis	10

1 Aufgabenstellung

Auf dem Grundstück „Im Winkel Nr. 26“ (Flurstück 50/66) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Baugesetzbuch 1 (BauGB) wird in Wedel eine Wohnnutzung geplant. Östlich benachbart befinden sich Gewerbegebiete.

Im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung werden die Geräuschauswirkungen der gewerblichen Vorbelastung aus der Umgebung auf die geplante Bebauung ermittelt und auf Grundlage der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)“ /2/ beurteilt. Werden die entsprechenden Richtwerte eingehalten, sind gesunde Wohnverhältnisse aus schallschutzfachlicher Sicht gewahrt.

2 Arbeitsunterlagen

Die in der Tabelle 1 aufgeführten Unterlagen wurden für die Bearbeitung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zur Verfügung gestellt:

Tabelle 1: Bereitgestellte Unterlagen

Art der Unterlagen	Datei-format	Bereitgestellt		
		per	von	am
Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 88 „Business-Park Elbufer Wedel“	IMMI, PDF	-	LÄRMKONTOR GmbH	2015
B-Plan 47, 48, 88 (1.Änd.)	PDF	Internet	www.wedel.de	15.08.2022
Lageplan Liegenschaftskataster	PDF	E-Mail	MMST Arch.	
Vorbescheid der Stadt Wedel	PDF	E-Mail		

3 Beurteilungsgrundlagen

In der Umgebung des Bauvorhabens befinden sich westlich, nördlich und südlich angrenzend Wohngebäude im Bestand (siehe Anlage 1).

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch die gewerblich genutzten Flächen in der Umgebung erfolgt nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm“ /2/. Diese technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche von Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionschutzgesetzes /3/ (BImSchG) unterliegen. In der TA Lärm /2/ wird bei der Beurteilung der prognostizierten Schallimmissionen zwischen dem Tagzeitraum (06:00 – 22:00 Uhr) und dem Nachtzeitraum (22:00 – 06:00 Uhr) unterschieden, wobei für die Nacht die „lauteste Nachtstunde“ maßgeblich ist.

Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch das Gewerbe an den maßgeblichen Immissionsorten die Immissionsrichtwerte nach Tabelle 2 einhält. Die für diese Untersuchung beurteilungsseitig relevanten Nutzungen sind dort **hervorgehoben**. Es ist der Hinweis zu geben, dass das Wohngebäude auf der Grundlage von § 34 BauGB geplant wird. Aus diesem Grund besteht keine eindeutige planungsrechtliche Ausweisung gemäß einer Bauleitplanung. In Tabelle 2 werden die Gebietskategorien nach Baunutzungsverordnung (BauNVO /4/) kenntlich gemacht, in denen das gesunde Wohnen originär zulässig ist.

Tabelle 2: Beurteilungsgrundlage Gewerbe

Nutzung	Immissionsrichtwerte TA Lärm	
	Tag (06:00-22:00 Uhr) in dB(A)	Nacht (22:00-06:00 Uhr) in dB(A)
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45	35
Reine Wohngebiete	50	35
Allgemeine Wohngebiete	55	40
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60	45
Urbanes Gebiet	63	45
Gewerbegebiete	65	50

Anmerkungen:

- Beurteilungszeiträume**

Tag: 06:00 – 22:00 Uhr
 Nacht (volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel): 22:00 – 06:00 Uhr

4 Berechnungsgrundlagen

Sämtliche Berechnungen wurden mit dem Programm IMMI, Version 2021 vom 26.04.2022, der Firma Wölfel Engineering GmbH + Co. KG durchgeführt.

Das Untersuchungsgebiet und seine für die schalltechnischen Berechnungen maßgebliche Nachbarschaft wurden in einem 3-dimensionalen Schallausbreitungsmodell digital erfasst. In diesem Modell sind die vorhandenen und geplanten Gebäude sowie sonstige für Abschirmung und Reflexion relevante Elemente sowie die jeweiligen Schallquellen in ihrer Lage und Höhe aufgenommen (vgl. Anlage 1). Die Ausbreitungsberechnung der gewerblichen Schallimmissionen wurde auf Grundlage der TA Lärm /2/ in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ /5/ unter Berücksichtigung der Meteorologie von Hamburg /6/ durchgeführt.

Der Immissionsort Im Winkel wurden in 4 m Höhe platziert, dies entspricht in etwa dem 1.Obergeschoss eines Wohngebäudes

5 Eingangsdaten

Die Emissionen zur potentiellen gewerblichen Vorbelastung durch die östlich angrenzenden Gewerbe- und Industriegebiete sind zum einen den planrechtlichen Festsetzungen der direkt benachbarten Bebauungspläne Nr. 47 und Nr. 48 entnommen.

Im Textteil der Satzung zum Wedeler Bebauungsplan Nr. 47 ist festgesetzt, dass die Emission des Gewerbegebiets auf vier Teilflächen GE1-GE4 gemäß DIN 45691 nachts kontingentiert ist. Tagsüber wird ein Schallaustrag von 60 dB(A)/m² als Standardannahme gemäß DIN 18005 berücksichtigt. Im Nachtzeitraum werden die festgesetzten Emissionskontingente $L_{EK,i,k}$ von 50 bis 55 dB(A)/m² angesetzt.

Im Textteil der Satzung zum Wedeler Bebauungsplan Nr. 48 ist festgesetzt, dass die Emission des Gewerbegebiets (westlicher Teil) den Richtwert für reine Wohngebiete WR von „an der westlichen Außenkante des Gewerbegebiets“ nicht überschreiten darf und der Lärmpegel des Industriegebiets den Festsetzungen für das Gewerbegebiet „nicht entgegenstehen darf“. Somit wird zunächst der mögliche Schallaustrag des Gewerbegebietes mit 46 / 33 dB(A)/m² Tag/Nacht für einen Referenzpunkt bestimmt. Für das östlich anschließende Industriegebiet in dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 48 ergeben sich in der Folge maximal zulässige flächenbezogene Schallleistungspegel von 57 / 44 dB(A)/m² Tag / Nacht.

Dieser planrechtlich fixierte maximal zulässige Schallaustrag wird ergänzt durch die Emissionen aus weiter entfernten gewerblichen Nutzungen. Deren Emissionen

sind teilweise nicht in Bebauungsplänen fixiert. Festsetzungen sind lediglich im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 getroffen.

Die in der Berechnung für die gewerbliche Vorbelastung angesetzten flächenbezogenen Schalleistungspegel für die übrigen Gewerbeflächen wurden verschiedenen Gutachten zu dem Standort des südlich gelegenen Heizkraftwerks sowie den umliegenden Bebauungsplänen entnommen und sind der Anlage 1 zu entnehmen. Dabei wurden alle Flächen mit pauschalen flächenbezogenen Schalleistungspegeln berücksichtigt und diese im Jahr 2012 mit der Stadt im Zuge der Untersuchungen für den Bebauungsplan Nr. 88 „Businesspark Elbufer Wedel“ abgestimmt. Im Textteil der Satzung zum Bebauungsplan Wedel Nr. 88¹ ist festgesetzt, dass die Emission des Gewerbegebiets auf den Teilflächen gemäß DIN 45691 tags/nachts kontingentiert ist. Tagsüber wird für den „Businesspark Elbufer Wedel“ ein Schallaustrag von 55 bis 58 dB(A)/m² berücksichtigt. Im Nachtzeitraum werden die festgesetzten Emissionskontingente $LE_{K,i,k}$ von 32 bis 43 dB(A)/m² angesetzt.

¹ 1. Änderung in der endgültigen Planfassung vom 28.11.2019

6 Berechnungsergebnisse und Bewertung

Zur besseren Abschätzung der Schallimmissionsbelastungen wurde eine sogenannte Teilpegelliste für die direkt östlich angrenzenden Gewerbeflächen erstellt. Dieser Liste kann entnommen werden, aus welchen Einzelteilpegeln der verschiedenen Emittenten sich der Beurteilungspegel an dem Immissionsort zusammensetzt und mit welchem Anteil diese Teilpegel in den Gesamtbeurteilungspegel am Immissionsort eingehen. **Im ersten Schritt** wurden ausschließlich die Gewerbeflächen im Nahbereich detailliert betrachtet. Die Teilflächen im Nahbereich sind in ihrem Schallaustrag planerisch verbindlich begrenzt und sind für den wesentlichen Anteil der Schallbelastung am Immissionsort entscheidend.

Tabelle 3: Teilpegelliste Nahbereich

Quelle	Werktag (06:00-22:00 Uhr)		Nacht (22:00-06:00 Uhr)	
	$L_{r,i,A}$	$L_{r,A}$	$L_{r,i,A}$	$L_{r,A}$
	dB(A)	dB(A)	dB(A)	dB(A)
Nieland G TF1	<u>51</u>	51	43	43
Nieland G TF4	47	52	39	44
B48 Lanhenkamp GI	43	53	27	44
Nieland G TF2	38	53	26	44
B48 Lanhenkamp GE	38	<u>53</u>	<u>22</u>	<u>44</u>
Nieland G TF3	30	53	17	44
Summe (L_r)		53		44

Erläuterungen:

$L_{r,i,A}$ Teilpegel

$L_{r,i,A}$ summierter Teilpegel

L_r Beurteilungspegel am Tag / Nacht

Es zeigt sich, dass der Richtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tag um 2 dB unterschritten und der Richtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 40 dB(A) nachts um bis zu 4 dB überschritten würde.

Jedoch würde der Richtwert für die Kategorie Mischgebiete (MI) oder urbane Gebiete (MU) nachts um 1 dB unterschritten.

Die maßgebliche potentielle Immission erfolgt nicht vom direkten östlichen Nachbarn „B48 Lahnenkamp GE“ (aktuelle Nutzung Fa. „BW Papersystems Hamburg“). Die Emission dieser Teilfläche ist planrechtlich stark eingeschränkt und die Anlage verfügt daher über eine Schallschutzeinrichtung (Wall/Wand) an der westlichen Grundstücksgrenze.

In der Prognose ist somit der Schallaustrag aus der südöstlich benachbarten Teilfläche „Nieland-G TF 1“ dominant (aktuelle Nutzung Fa. „WEISSENBURG Industrie-Technik Maschinenbau GmbH & Co. KG“).

In einem zweiten Schritt wurde der potentielle Schalleintrag aus den weiter entfernten Gewerbeflächen untersucht. Hierbei ergab sich ein Teilpegel von 52 / 38 dB(A) tags/nachts am Immissionsort für die Emission der in Anlage 1 markierten weiter entfernten Flächen. In der Addition mit dem Summenpegel von 53 dB(A) im Tagzeitraum aus den nahen Gewerbegebieten ergibt sich ein Gesamtbeurteilungspegel tags von 55 dB(A) am Immissionsort. Der Richtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tag wird in der Summe eingehalten.

In der Addition von 38 dB(A) mit dem Summenpegel von 44 dB(A) im Nachtzeitraum aus den nahen Gewerbegebieten ergibt sich ein Gesamtbeurteilungspegel nachts von 45 dB(A). Der Richtwert für Mischgebiete (MI) oder urbane Gebiete (MU) von 45 dB(A) nachts wird in der Summe eingehalten.

7 Zusammenfassung und Fazit

Auf dem Grundstück „Im Winkel Nr. 26“ (Flurstück 50/66) innerhalb eines im Zusammenhang bebauten Ortsteils nach § 34 Baugesetzbuch 7 (BauGB) wird in Wedel eine Wohnnutzung geplant. Östlich benachbart befinden sich Gewerbegebiete.

In diesem Zusammenhang wurde eine schalltechnische Untersuchung zu den Geräuschauswirkungen durch die potentielle gewerbliche Schallbelastung aus der Umgebung auf die geplante Bebauung durchgeführt. Es zeigt sich, dass bei Ausschöpfung der planrechtlich möglichen Emissionen der Richtwert für allgemeine Wohngebiete (WA) von 55 dB(A) am Tage eingehalten wird. Nachts wird der entsprechende Richtwert von 40 dB(A) um ca. 5 dB überschritten. Der um 5 dB höhere Richtwert für die nächst „robustere“ Kategorie der BauNVO, Mischgebiet oder urbanes Gebiet (MI / MU), in denen Wohnen baurechtlich noch allgemein zulässig ist, wird hingegen eingehalten.

Es könnte aus gutachterlicher Sicht abgewogen werden, dass unter den getroffenen Annahmen der Einhaltung der planrechtlich zulässigen Emissionen durch das Gewerbe, die Anforderungen an gesunde Wohnverhältnisse auf dem Grundstück Im Winkel Nr. 26 eingehalten werden. Aus schalltechnischer Sicht wäre das geplante Bauvorhaben unter diesen Voraussetzungen genehmigungsfähig.

Hamburg, den 27.10.2022

i.V. Jürgen Clausen
LÄRMKONTOR GmbH

i.V. Oliver Riek
LÄRMKONTOR GmbH

8 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Lageplan Gewerbe

9 Quellenverzeichnis

- /1/ Baugesetzbuch (BauGB)**
vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist
- /2/ Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm)**
vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BANz AT 08.06.2017 B5)
- /3/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz - BImSchG)**
„Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 17. Mai 2013 (BGBl. I S. 1274; 2021 | S. 123), das zuletzt durch Artikel 2 Absatz 3 des Gesetzes vom 19. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1792) geändert worden ist
- /4/ Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (Baunutzungsverordnung - BauNVO)**
in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. | S. 3786), die durch Artikel 2 des Gesetzes vom 14. Juni 2021 (BGBl. | S. 1802) geändert worden ist
- /5/ DIN ISO 9613-2:1999-10 - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren**
vom Oktober 1999, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag GmbH
- /6/ Berechnung der Meteorologie-Faktoren C_o bzw. C_{met}**
AKTERM-Datensatz 2016 der argusim Umweltconsult, Dokumentation eines Wetterdatensatzes zur Verwendung in Ausbreitungsberechnungen – Standort Hamburg-Fuhlsbüttel (DWD 1975) vom 10.03.2020
- /7/ Baugesetzbuch (BauGB)**
vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 8. Oktober 2022 (BGBl. I S. 1726) geändert worden ist

HAGEN Baumbüro GmbH

Dipl.-Ing. (FH) Frank Chr. Hagen NC. Arb.
öffentlich bestellter und vereidigter Sachverständiger

An der Steinau 34, 21493 Elmenhorst / Sahms
Tel.: 04151 / 898 633, Fax: 04151 / 898 634

Hagen Baumbüro GmbH, An der Steinau 34, 21493 Elmenhorst / Sahms

7. Vostra
VOSTRA Immobilien GmbH
Ruwoldtweg 1

22309 Hamburg



- Sachverständige Ingenieure für Bäume und deren Umfeld
- Gutachten
- Wertermittlungen
- Behandlungskonzepte
- Baumkontrollen
- Baumkataster

Sahms, den 21.03.2024
kgo0220jn.doc

BAUMAUFNAHME

BV 2124 Wedel, Im Winkel 26 (Fl. 50/66) in Wedel
Ihr Auftrag vom 01.03.2024 auf mein Angebot vom 01.03.2024
Baumaufnahme am 05.03.2024



1. Einleitung

Als Planungsgrundlage für einen Neubau auf dem Grundstück Im Winkel 26 in Wedel soll der auf dem Baugrundstück und auf den angrenzenden Grundstücken befindliche Baumbestand aufgenommen und bewertet werden. Dabei sollen u.a. der Baumzustand, die Erhaltungsfähigkeit sowie die Erhaltenswürdigkeit als Grundlage für die Umsetzung des Bauvorhabens festgestellt werden.

Mit Auftrag vom 01.03.2024 wurde der vorhandene Baumbestand am 05.03.2024 aufgenommen und bewertet. Es wird darauf hingewiesen, dass die Baumaufnahme und Baumbewertung im Hinblick auf die geplante Baumaßnahme erfolgte und keine Regelkontrolle im Sinne der FLL-Baumkontrollrichtlinie ersetzt.

Die nachfolgend verwendeten Baumnummern entsprechen der Nummerierung im vorliegenden Bestandsplan (Plangrundlage: Lage- und Höhenplan, Stand: 22.02.204).

2. Bewertung des Baumbestandes:

Die Einteilung von Einzelbäumen oder Baumbeständen in wertvoll oder weniger wertvoll basiert im Grunde zunächst auf der subjektiven Wahrnehmung des Baumgutachters. Ein dafür allgemeingültiges Bewertungsmuster besteht nach dem aktuellen Kenntnisstand des Unterzeichners dieser gutachterlichen Stellungnahme nicht.

Damit bei der nachfolgenden Einschätzung nicht der Eindruck der Subjektivität geweckt wird, werden zunächst möglichst objektive und für die Öffentlichkeit nachvollziehbare Bewertungskriterien festgelegt.

Die Einzelbäume werden unter Berücksichtigung der gesetzlichen Schutzkriterien und der Schutzzweckbestimmungen im Satzungstext der Baumschutzverordnung der Stadt Wedel sowie im BNatSchG auf Erhaltenswürdigkeit und Erhaltungsfähigkeit geprüft.

2.1 Erhaltenswürdigkeit:

Die Prüfung der Erhaltenswürdigkeit eines Baumes stellt in der Wertigkeit den wichtigsten Teil dar. Als Ergebnis sollte immer erkennbar sein, warum gerade dieser Baum oder diese Bäume sich besonders von anderen unterscheiden. Denn das Ziel ist der Schutz von Bäumen mit besonderer ökologischer, ortsbildprägender und/oder ästhetischer Bedeutung. Im Hinblick auf die ökologische Bedeutung eines Baumes muss man jedoch festhalten, dass Höhlungen, Totholz oder sonstigen Nistmöglichkeiten häufig der Aspekt der Verkehrssicherheit entgegengesetzt wird.

• Ökologische Bedeutung:

Dass jeder Baum durch seine Funktion und Leistung einen gewissen Beitrag zum ökologischen Gleichgewicht, zur Sicherung und Entwicklung der Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts und zur Abwehr schädlicher Einwirkungen auf die Naturgüter leistet, versteht sich von selbst. Viel wichtiger ist in diesem Zusammenhang die Frage, wie der Baum, auch in Verbindung mit seinem Standort, darüber hinaus eine besondere Bedeutung für den Naturhaushalt, das ökologische Gleichgewicht und somit für die nachhaltige Entwicklung von urbanen Räumen darstellt.

Erhaltenswürdig im Sinne der besonderen ökologischen Bedeutung sind z.B. Bäume mit besonderer Seltenheit. Ziel ist die Erhaltung einer gewissen Vielfalt, die von großer Bedeutung für die Widerstandskraft sowie für die Erneuerungs- und Entwicklungsfähigkeit der jeweiligen Ökosysteme ist (MARZIK und WILRICH 2006). Dabei kommt es nicht nur darauf an, seltene Baumarten an sich zu schützen, sondern auch die wenigen verbliebenen Bäume in urbanen Räumen als Lebensraum und Rückzugsmöglichkeit für wildlebende Tier- und Pflanzenarten zu erhalten. Dazu zählen insbe-

sondere Bäume, die Tieren als Trittsteinbiotop zu den ggf. umliegenden Parkanlagen sowie Grün- und Freiflächen im Stadtgebiet dienen. Die Unterschutzstellung ist auch erforderlich, wenn die Funktion für den Naturhaushalt erst durch Entwicklung oder Wiederherstellung erzielt werden kann (MARZIK und WILRICH 2006). Das könnte z.B. ein Schutz von letzten verbliebenen und evtl. noch kleineren Exemplaren in Neubaugebieten rechtfertigen.

- **Landschafts-, ortsbildprägende und ästhetische Bedeutung:**

Nach MARZIK und WILRICH (2006, S. 420) meint der Gesetzgeber mit Belebung, Gliederung oder Pflege des Orts- und Landschaftsbildes den „*Ausgleich, den die auflockernde und gliedernde, insbesondere auch ästhetische Wirkung optischer Eindrücke von Elementen von Natur und Landschaft im besiedelten Raum bewirken können.*“ Weiterhin wird angemerkt, dass Belebung nicht nur die optisch-ästhetische Wirkung, sondern auch die Vermehrung der Vielfalt und Funktionsfähigkeit von Flora und Fauna bedeutet.

Es benötigt also einer Differenzierung der unterschiedlichen Betrachtungsarten von Elementen in Natur und Landschaft. Da die Wirkung von Bäumen, im Bezug auf die Vielfalt und die Funktionsfähigkeit, schon in der ökologischen Bedeutung behandelt worden ist, bezieht sich die Differenzierung lediglich auf die landschafts- und ortsbildprägende und ästhetische Bedeutung.

Die ästhetische Betrachtungsweise eines Baumes oder einer Landschaft bezieht sich nicht auf objektive Eigenschaften, sondern auf Werte, die ihm oder ihr vom Menschen zugesprochen werden. Es handelt sich hierbei also stärker um einen psychischen Prozess. Beim Landschafts- oder Ortsbild handelt es sich eher um ein Bild, dass sich der Betrachter, unter Berücksichtigung des gesamten Erscheinungsbildes der Landschaft mit seinen Elementen, Räumen und Sichtbeziehungen, macht (NOHL 2001). Das bedeutet, dass letztendlich nicht nur allein die Größe, die Schönheit und die Art des Einzelbaumes oder der Baumgruppe für die Bewertung von Bedeutung entscheidend ist, sondern auch die Gesamtbetrachtung der örtlichen Situation im Zusammenhang mit der Wirkung vom Baum zu und mit seinem Umfeld eine Rolle spielt.

Dadurch werden nicht nur besonders große Bäume oder Bäume mit einem großen Stammumfang berücksichtigt, sondern auch Exemplare, die sich zwar aufgrund ihrer messbaren Eigenschaften nicht besonders hervorheben, aber durch deren Wirkung auf die Umgebung ein prägendes Element darstellen. Dazu können z.B. Bäume in Baumreihen gehören, die bei Verlust eine sichtbare Lücke hinterlassen würden oder kleinere Bäume, die aufgrund fehlender Durchgrünung die letzten und somit auch prägenden Exemplare innerhalb eines Stadtteils darstellen.

2.2 Erhaltungsfähigkeit:

Ein „Baumschutz um jeden Preis“ ist nicht Ziel einer allumfassenden und vorausschauenden Planung. Darum ist nach der Beurteilung der Erhaltungswürdigkeit zu prüfen, ob ein entsprechender Schutz aufgrund der vorhandenen Rahmenbedingungen überhaupt möglich ist.

Mit Rahmenbedingungen sind hier Gründe gemeint, die eine langfristige und gegebenenfalls auch kurzfristige Erhaltung unmöglich oder unzumutbar machen. Ausschlaggebende Gründe für eine Verneinung der Erhaltungsfähigkeit sind insbesondere die eingeschränkte Vitalität des Baumes, Schäden und Krankheiten am oder im Baum, die Standortverhältnisse und eine eventuell vorliegende konkurrierende Nutzung oder Planung. Denn eine eingeschränkte Vitalität, Schäden und Krankheiten sowie schlechte Standortverhältnisse können aufwendige und kostspielige Pflegemaßnahmen für den Baumbesitzer bedeuten, häufig ohne eine Sicherheit auf langfristige Erhaltung des Baumes.

3. Tabellarische Auflistung der Baumbewertung

3.1 Wertigkeitsstufen

Unter Berücksichtigung der unter Punkt 2 genannten Bewertungskriterien wird nachfolgend das Ergebnis in tabellarischer Form dargestellt. Dabei wird die „Wertigkeit“ des Baumes stark vereinfacht mit folgenden Kürzeln dargestellt:

++	sehr erhaltungswürdig
+	erhaltungswürdig
0	bedingt erhaltungswürdig
-	weniger erhaltungswürdig
--	nicht erhaltungsfähig

3.2 Weitere Hinweise zur tabellarischen Auflistung:

Die Vitalität eines Baumes (‘Lebenskraft’ oder für Bäume auch besser ‘Wuchspotenz’) muss von der Statik eines Baumes getrennt beurteilt werden. Ein voll belaubter, wüchsiger, grüner Baum kann hochgradig bruchgefährdet sein, ein toter Baum statisch unbedenklich. Trotzdem können statische Probleme einhergehen mit Vitalitätsmängeln. In ihrer Vitalität eingeschränkte Bäume haben ein geringeres Wuchspotenzial, geringeren Holzzuwachs und eingeschränkte Möglichkeiten, Pilzinfektionen abzuschotten.

Die Vitalität wird eingeschätzt nach dem Triebblängenwachstum in der oberen Krone, nach der Blattgröße, im unbelaubten Zustand auch der Knospengröße, der Blattfarbe und dem Verzweigungsmuster der Triebe in der oberen Krone.

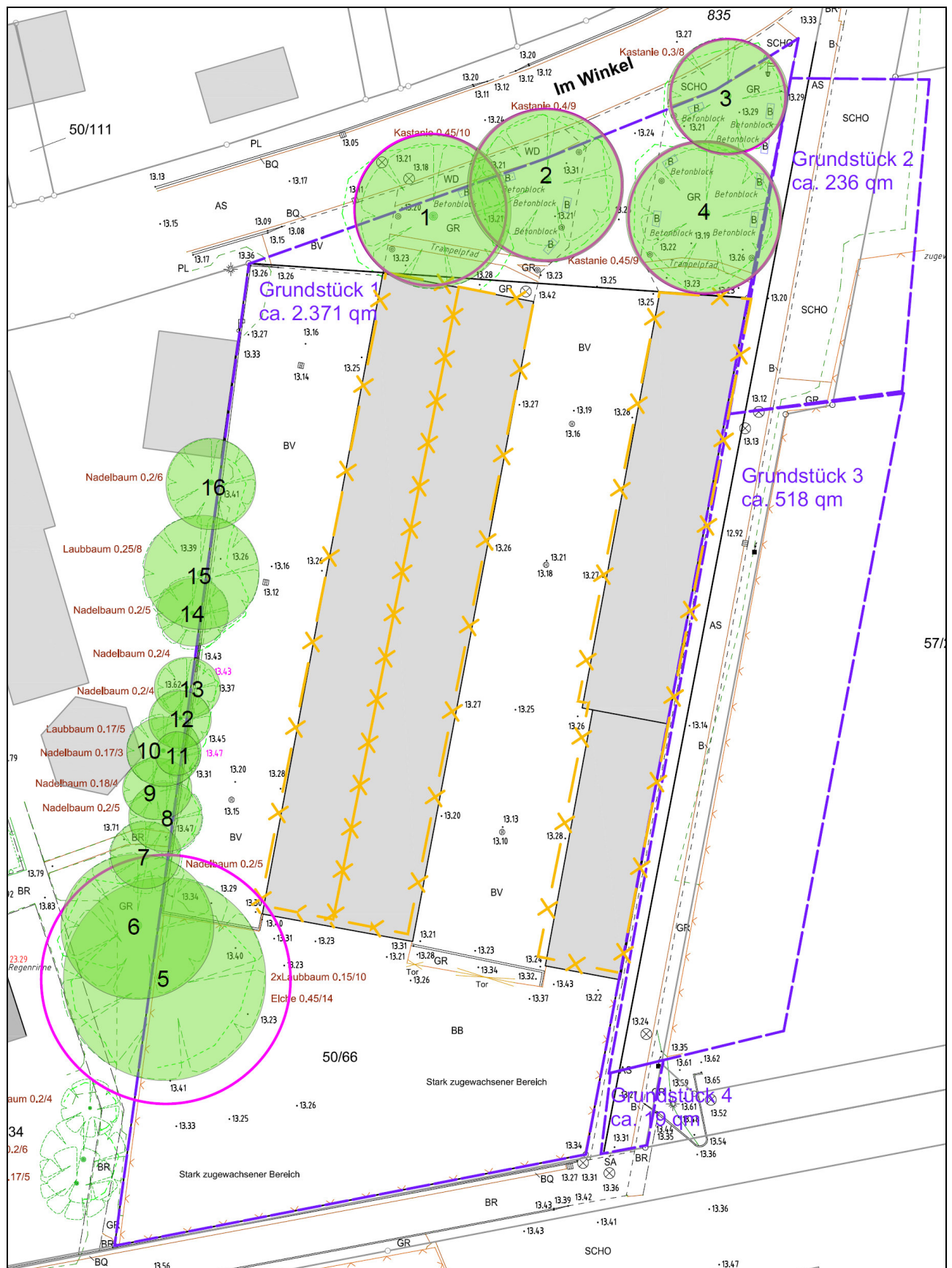
Die Vitalität kann in Anlehnung an die Vitalitätsbeurteilung nach Roloff in vier Stufen aufgeteilt werden (A. Roloff: Kronenentwicklung und Vitalitätsbeurteilung ausgewählter Baumarten der gemäßigten Breiten, J.D. Sauerländer’s Verlag).

Vitalitätsstufe 0:	uneingeschränkt
Vitalitätsstufe 1:	leicht eingeschränkt
Vitalitätsstufe 2:	eingeschränkt
Vitalitätsstufe 3:	stark eingeschränkt / absterbend

3.3 Tabellarische Auflistung der Ergebnisse

Baumbestand

Baum nr.	Baumart	Stamm- umf. in cm	Krone Ø in m	Vit.	Schäden, Mängel, Probleme	Anmerkungen / Notizen	Erhaltungswürdigkeit/ Erhaltungsfähigkeit
1	Rosskastanie (Aesculus hippocas- tanum)	138	9	1	Offenliegende Wurzeln Verdichtung Reibende Äste Rindenschäden in der Krone Rindennekrosen Unzureichendes Lichtraumprofil	Straßenbaum	0
2	Rosskastanie (Aesculus hippocas- tanum)	145	10	1	Verdichtungen Unzureichendes Lichtraumprofil Reibende Äste Schwarze Leckstellen Rindennekrosen am Kronenansatz	Straßenbaum	0
3	Rosskastanie (Aesculus hippocas- tanum)	104	9	2	Schwarze Leckstellen Rindennekrose Brandkrustenpilz Verdichtungen Totholz	Straßenbaum	--
4	Rosskastanie (Aesculus hippocas- tanum)	145	10	1	Gr. Astungswunde Unzureichendes Lichtraumprofil Reibende Äste	Straßenbaum	+
5	Stieleiche (Quercus robur)	157	11	1	Totholz Efeubewuchs Stamm nicht einsehbar Wurzelbereich durch Brombeeren nicht einsehbar		+
6	Blutpflaume (Prunus cerasifera)	47	7	1	Efeubewuchs Aufbaumängel	Nachbarbaum	0
7	Serbische Fichte (Picea omorika)	57	3	1-2	Efeubewuchs Unzureichendes Lichtraumprofil	Nachbarbaum	-
8	Serbische Fichte (Picea omorika)	69	4	1	Unzureichendes Lichtraumprofil	Nachbarbaum	-
9	Serbische Fichte (Picea omorika)	63	3	2-3	unterständig	Nachbarbaum	-
10	Kirsche (Prunus spec.)	57	5	1	Einseitige Krone	Nachbarbaum	-
11	Serbische Fichte (Picea omorika)	5	3	1	Einseitige Krone	Nachbarbaum	-
12	Serbische Fichte (Picea omorika)	57	3	2	Einseitige Krone Harzfluss	Nachbarbaum	-
13	Serbische Fichte (Picea omorika)	66	3	2	Einseitige Krone Harzfluss	Nachbarbaum	-
14	Serbische Fichte (Picea omorika)	63	4	1	Dichtstand Efeubewuchs	Nachbarbaum	-
15	Kirsche (Prunus spec.)	94	7	1	Belagsanhebungen Efeubewuchs	Nachbarbaum	-
16	Serbische Fichte (Picea omorika)	63	3	1	Efeubewuchs Unzureichendes Lichtraumprofil	Nachbarbaum	-



5. Ergebnis:

Die Baumaufnahme hat ergeben, dass sich am nördlichen Ende des geplanten Baufeldes vier Rosskastanien befinden. Gem. Planung handelt es sich dabei um öffentliche Bäume. Obwohl die Bäume im Zusammenhang mit ihrem Umfeld ein durchaus prägendes Element darstellen, wurden die Kastanien Nr. 1 – 3 aufgrund unterschiedlicher Beeinträchtigungen nur als bedingt erhaltungswürdig bzw. als nicht erhaltensfähig (Baum Nr. 3) eingeschätzt.

Die Kastanien Nr. 1 – 3 zeigen Symptome, die auf einen Befall mit dem Bakterium *Pseudomonas syringae* pv. *aesculi* hindeuten. Dazu zählen u.a. schwarze Leckstellen an Stamm und Krone sowie aufplatzende Rindenpartien mit dahinterliegender Nekrosen. Zudem zeigt sich je nach Fortschritt des Befalls in der Regel eine schütterte Belaubung sowie eine Laubaufhellung in der Krone. Dies konnte jedoch im unbelaubten Zustand nicht ermittelt werden.

Grundsätzlich besteht die Möglichkeit, dass vitale Rosskastanien den Befall relativ eng abschotten können. Jedoch zeigt sich bereits an der Kastanie Nr. 3, dass der Befall bereits deutlich vorangeschritten ist und die Widerstandsfähigkeit des Baumes stark beeinträchtigt ist. Zudem zeigt sich am Stammfuß des Baumes der Brandkrustenpilz, der auf zusätzliche Beeinträchtigungen im Wurzelraum hindeutet und eine erhebliche Beeinträchtigung der Standsicherheit verursachen kann.

Gem. den Ergebnissen der Baumaufnahme ist der Wurzelraum der Rosskastanien stark verdichtet und wird bzw. wurde teilweise von Autos befahren. Es wurden oberflächennahe Wurzeln mit erkennbaren Rindenschäden festgestellt. Die ungünstigen Bodenverhältnisse stellen somit einen zusätzlichen negativen Faktor in der Bewertung des Baubestandes dar.

Eine direkte Bekämpfung des Bakteriums ist derzeit nicht möglich. Daher kann nicht ausgeschlossen werden, dass sich der Zustand der Rosskastanien kurz- bis mittelfristig verschlechtert. Zudem erfolgt die Verbreitung des Bakteriums über Vektoren wie Wind, Wasser und Insekten. Durch die Nähe der Bäume zueinander, besteht ein erhöhtes Übertragungsrisiko.

Im Bezug zur geplanten Baumaßnahmen gilt es nun abzuwägen, ob der Erhalt der Bäume zulasten einer deutlichen Einschränkung des Baufeldes verhältnismäßig ist. Aus Sicht des Unterzeichners wird unter Berücksichtigung des vorgefundenen Schadbildes, eine Fällung zugunsten einer nachhaltigen Neupflanzung empfohlen.

Im rückwärtigen Grundstücksteil befindet sich die Eiche Nr. 5. Trotz des erkennbaren Pflegerückstandes, konnte keine maßgebliche Beeinträchtigung am Baum festgestellt werden. Es wird jedoch einschränkend darauf hingewiesen, dass durch den Efeubewuchs und den dichten Unterbewuchs mit Brombeeren, der Baum nicht vollständig einsehbar war.

Auf Grundlage der Baumaufnahme wird die Eiche als erhaltungswürdig eingestuft. Eine besondere ortsbildprägende Funktion konnte jedoch nicht nachgewiesen werden.

Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befindet sich auf dem Nachbargrundstück eine Reihe aus serbischen Fichten mit vereinzelt Kirschbäumen dazwischen. Die Baumreihe wird als weniger erhaltungswürdig eingestuft. Da es sich jedoch um geschützte Nachbarbäume handelt, müssen diese zunächst im Rahmen der Planungen berücksichtigt werden.

 **HAGEN - Baumbüro**
B.-Ing. Antonius Peter Friebe

Anhang: Fotos

Fotos:



Fichtenreihe entlang der westl. Grundstücksgrenze



Kastanien Nr. 1 – 4 an der nördlichen Grundstücksgrenze



Stieleiche Nr. 9 im rückwärtigen Grundstücksteil

ANLAGE ZUM PROTOKOLL



STADT WEDEL

BEZAHLBAR WOHNEN IM WINKEL

SITZUNG DES PLANUNGSAUSSCHUSSES AM 12. MÄRZ 2024

STRAUBE Architekten



VOSTRA
IMMOBILIEN

**ELB
BERG** / STADT
LANDSCHAFT



BW Papersystems
Maschinenbau für
Papierverarbeitung
Langenkamp 8

WEISSENBURG
Maschinenbau
für Fördertechnik
Langenkamp 12

Fun Trading
Großhandel für Spielwaren
und Geschenkartikel
Langenkamp 14

Schrebergarten-Verein Wedel e.V.
Kolonie Nieland

Im Winkel

51

61

69

22

24

Im Grund

Am Rain

LAGEPLAN PLANUNG ALT, 14.02.2023

Maßstab 1:500 im Original

GRZ 1 0.36

GRZ 2 0.71 mit begrünter TG

GFZ 1.45

gerechnet auf erweiterter
Grundstücksfläche mit Baumdreieck
(insgesamt 2.375 m²)

Geplanter Wohnungsmix

48 WE, für insgesamt 111 Personen, davon

33 WE à 2 Zi.

15 WE à 3 Zi.



VISUALISIERUNG PLANUNG ALT



NACH GESPRÄCHEN MIT DER VERWALTUNG

1. Stadt **begrüßt** hohen Anteil geförderten **Wohnungsbaus**
2. Stadt **wünscht** sich **größere geförderte Wohnungen** auch für mehrköpfige Familien
3. Vorhabenträger benötigt **48 Wohnungen** für eine wirtschaftliche Umsetzung
4. Folge: **Mehr Wohnfläche** und **größerer Baukörper**
5. Stadt fordert eine **hohe Infrastrukturabgabe** von ca. 315.000 EUR. Hinzu kommen hohe Bau- und Erschließungskosten, auch für Parken
6. Stadt möchte mit Verkauf von Grund (für Erschließung und solide Finanzierung) ein **positives Zeichen zur Umsetzung** des Vorhabens setzen

LAGEPLAN PLANUNG NEU

Maßstab 1:500 im Original

GRZ 1 0.27

GRZ 2 0.73 mit begrünter TG

GFZ 1.08

gerechnet auf erweiterte neue
Grundstücksfläche (insgesamt 3.596 m²)

48 WE für insgesamt 157 Personen (+ 41%)

davon

1 WE à 1 Zi. 18 WE à 3 Zi.

11 WE à 2 Zi. 18 WE à 4 Zi.



LAGEPLAN PLANUNG NEU

Fläche Grundstück
Vorhabenträger: 2.091 m²

Fläche Baumdreieck: 285 m²

Fläche Erschließung: 1.220 m²

Gesamt neu : 3.596 m²

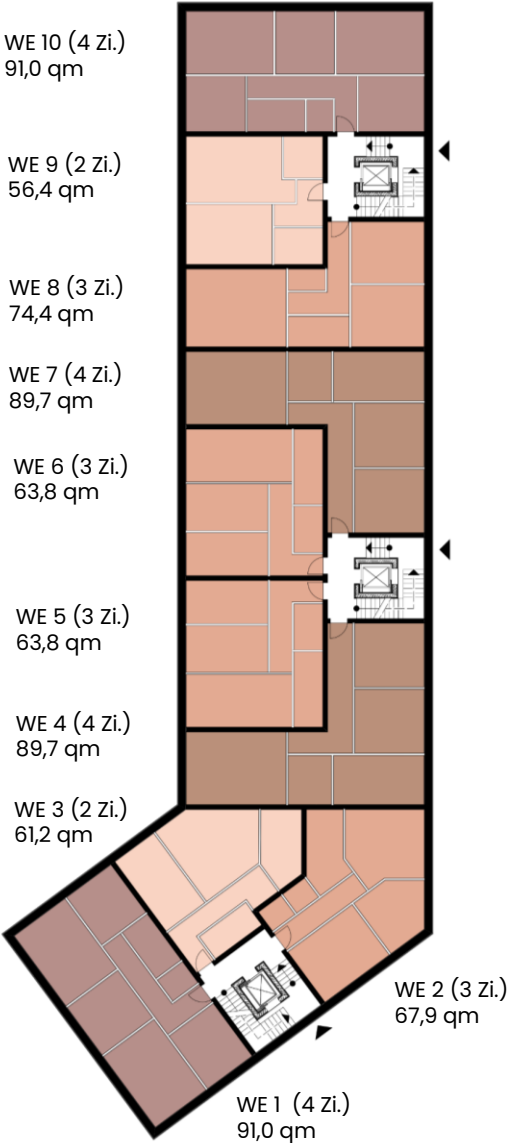


SCHWARZPLAN PLANUNG NEU

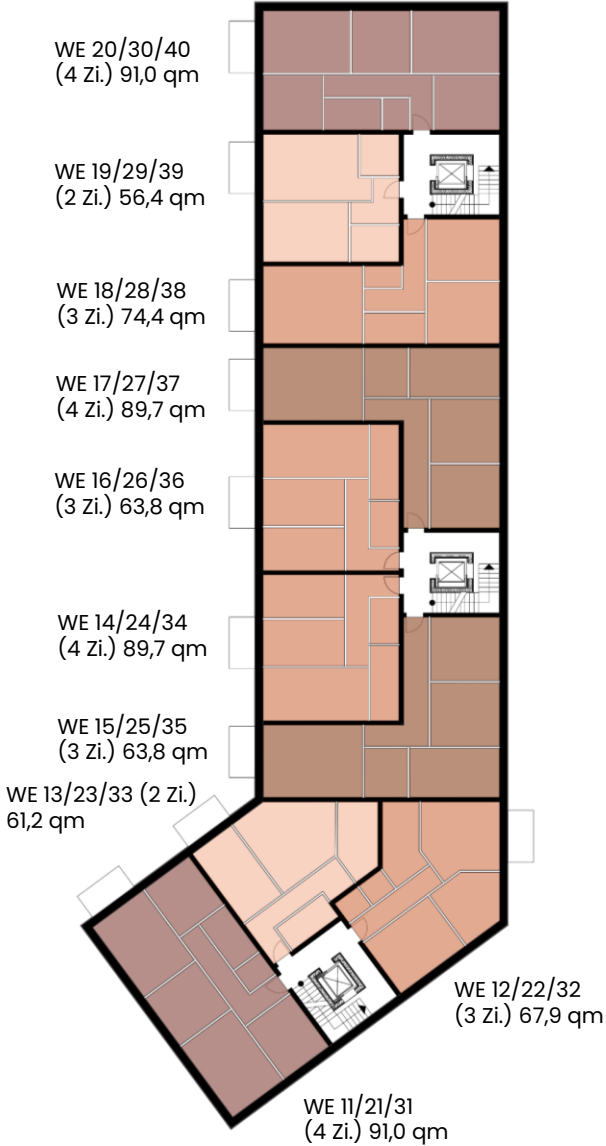


SCHEMATISCHE GRUNDRISSSE

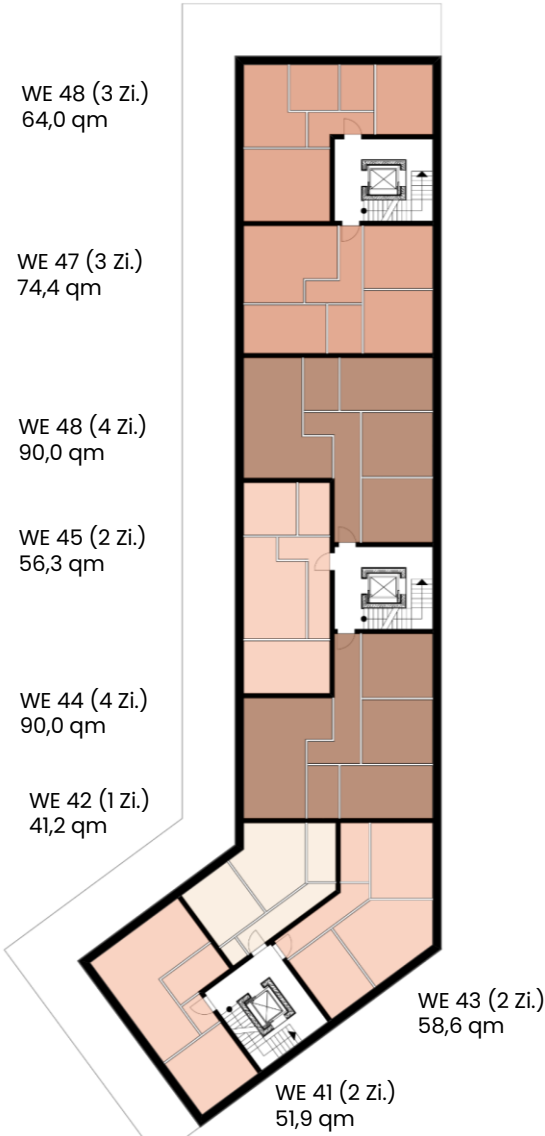
Maßstab 1:500 im Original



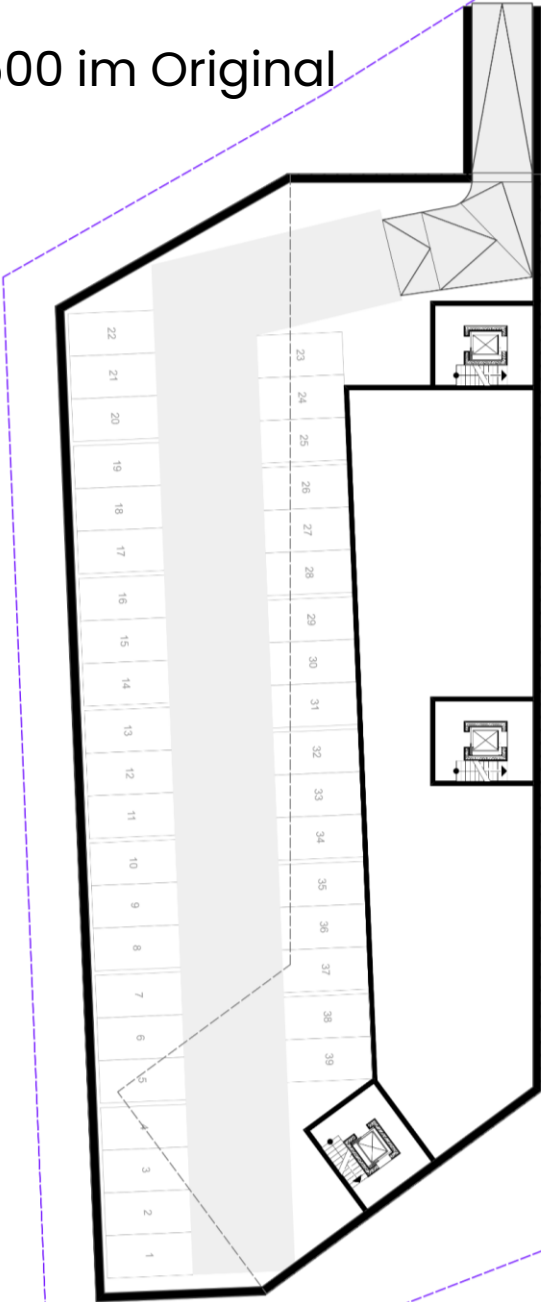
EG



OG

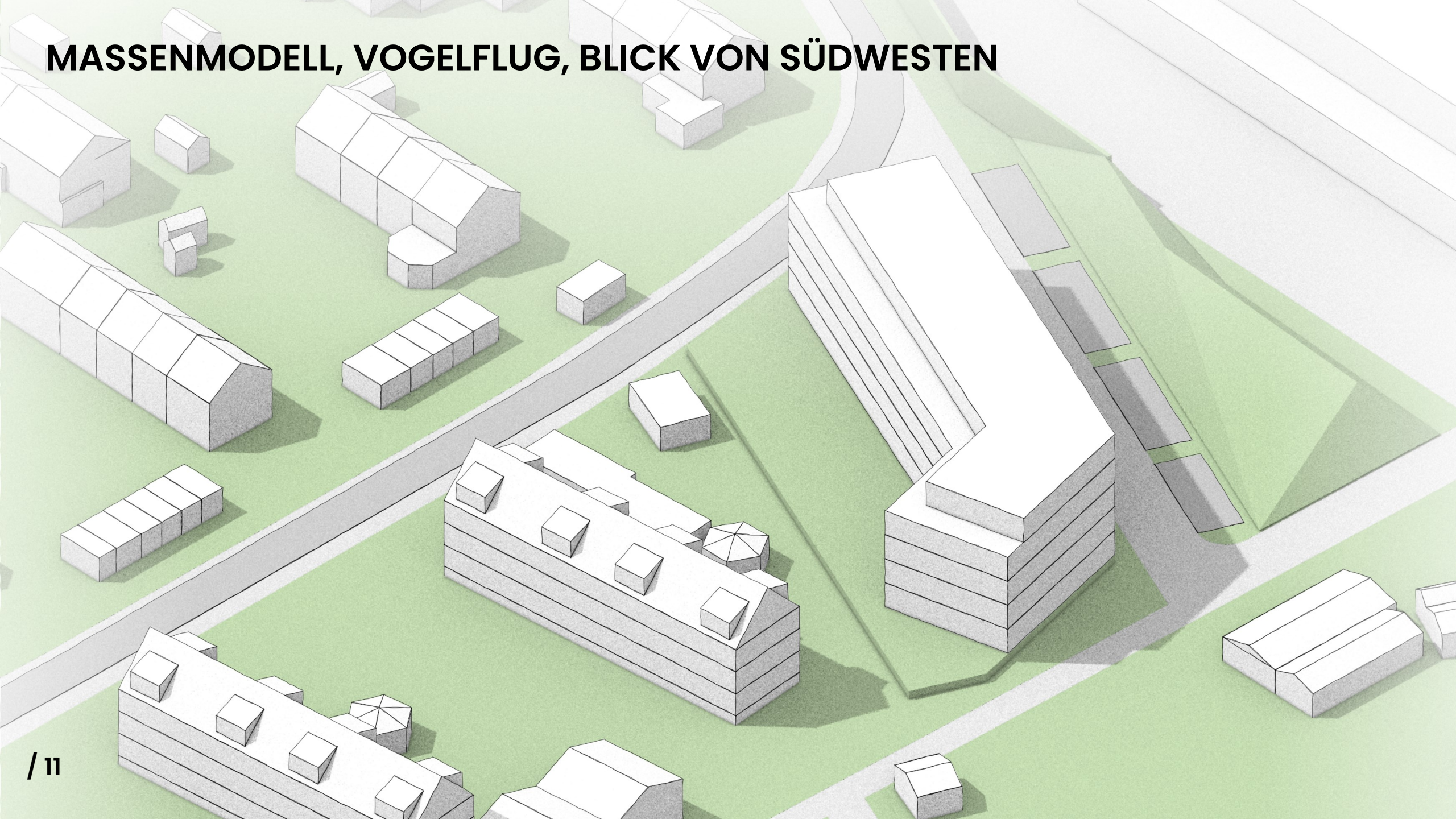


STG

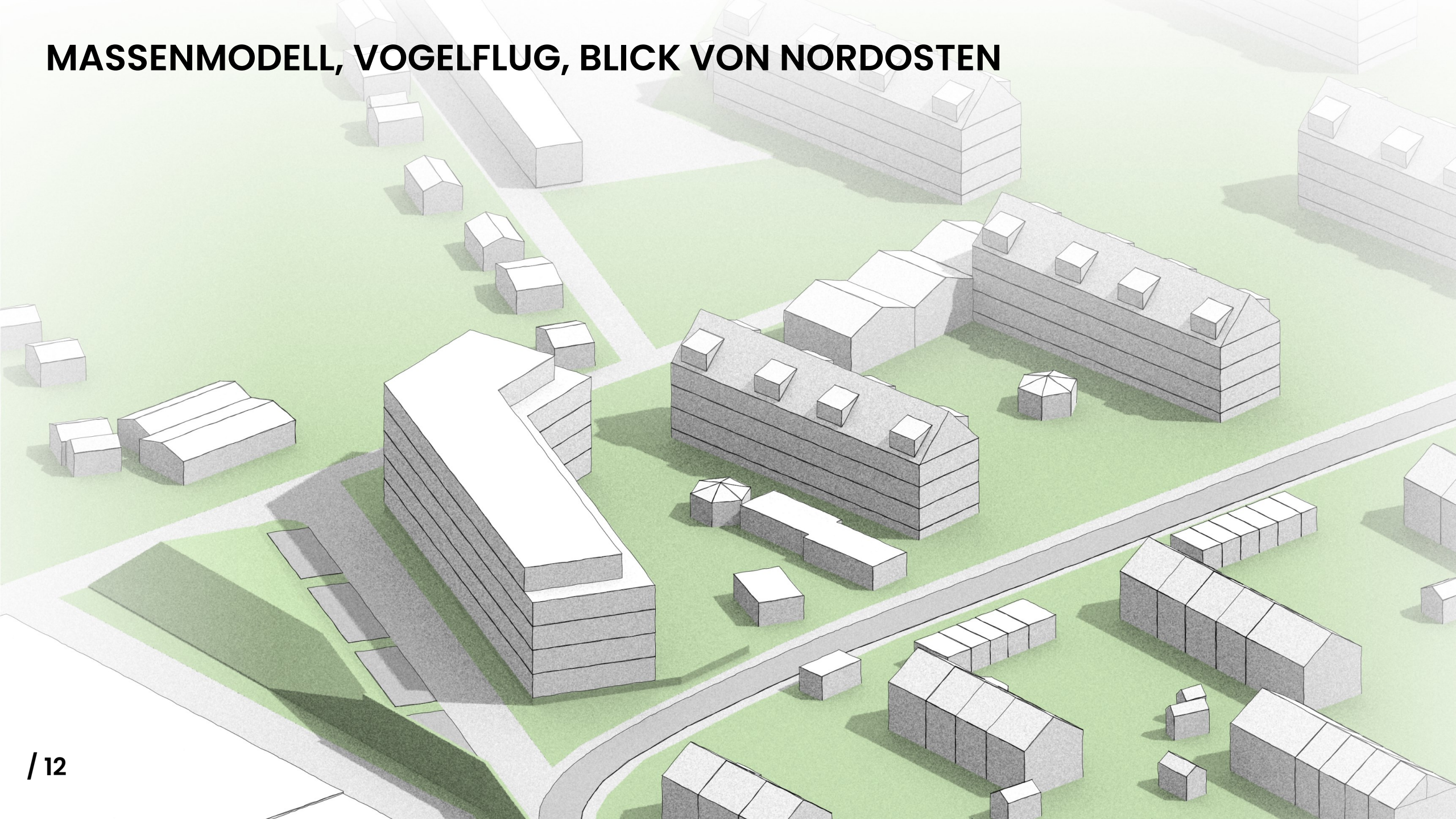


UG

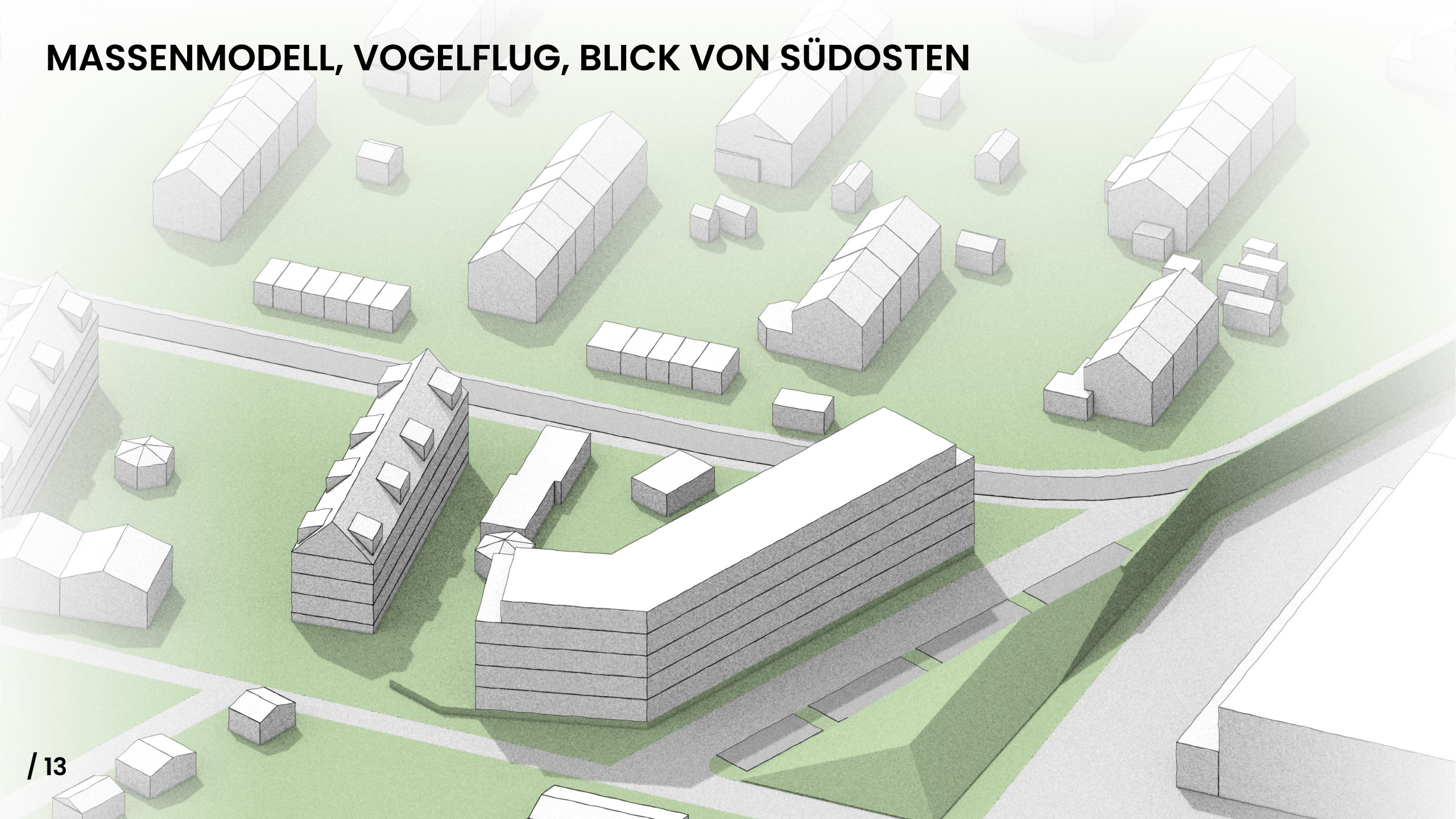
MASSENMODELL, VOGELFLUG, BLICK VON SÜDWESTEN



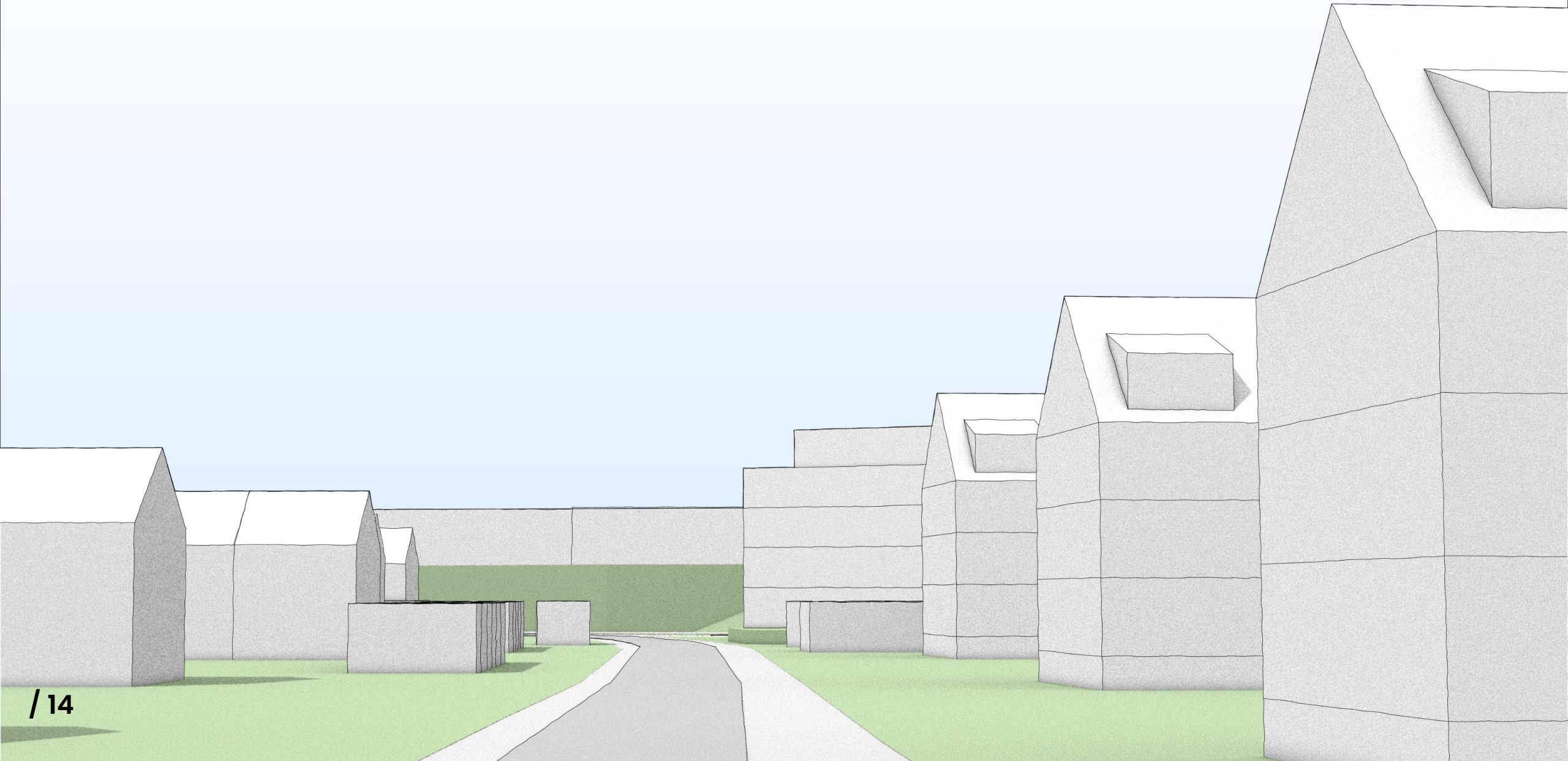
MASSENMODELL, VOGELFLUG, BLICK VON NORDOSTEN



MASSENMODELL, VOGELFLUG, BLICK VON SÜDOSTEN



MASSENMODELL, PERSPEKTIVE STRASSE „IM WINKEL“ IN RICHTUNG OSTEN



PARKEN

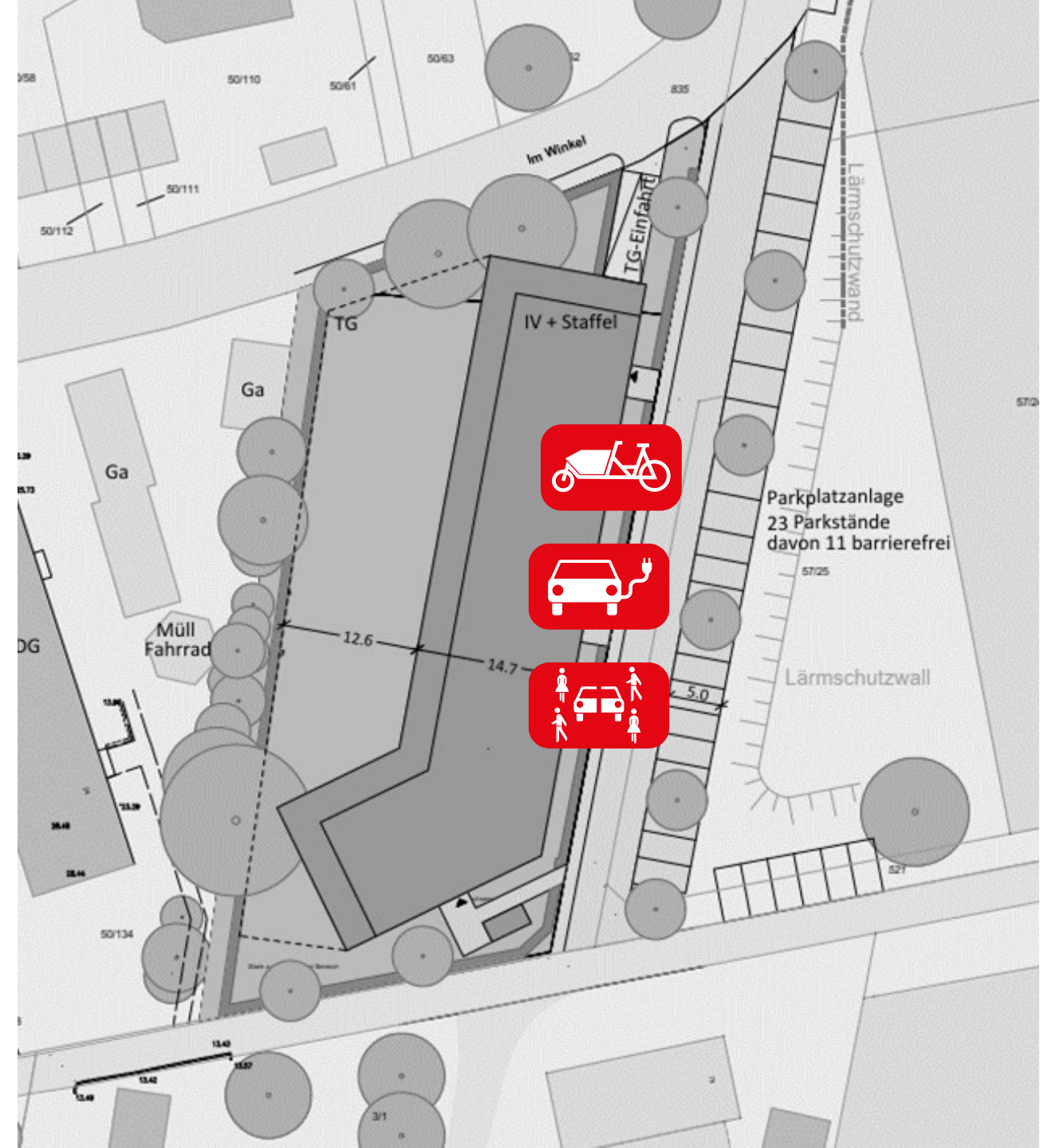


MOBILITÄTSKONZEPT VORHABEN

Lastenradangebot

Angebot von Ladesäulen

CarSharing



PARKEN

Bestand

- „**Wildes Parken**“ am Lärmschutz für bis zu **10 Autos** (geduldet)
- Parkmöglichkeiten in den **Garagen**, von 45 sind **32 an die Nachbarschaft** vermietet

Insgesamt parken hier bis zu 42 Autos aus der Nachbarschaft.

Planung

- Es entstehen **62 neue Parkmöglichkeiten**
davon TG 39 St
davon ebenerdig 23 St
- Für das Vorhaben werden etwa **34 Parkmöglichkeiten** benötigt:
 $48 \text{ WE} \times 0,7 = 34 \text{ St}$ (in TG möglich)
- **Es bleiben 28 Parkmöglichkeiten** für die Nachbarschaft

BÄUME IM BESTAND

Großbäume:

4 Kastanien an Straße Im Winkel

1 Eiche am westlichen Grundstücksrand

Klärung im Bebauungsplanverfahren



NACHHALTIGE BAUMATERIALIEN OBERFLÄCHENENTWÄSSERUNG

Gründach zur Regenrückhaltung



Verblender statt WDVS



NACHHALTIGE WÄRMEVERSORGUNG

Klimaschonende Fernwärmeversorgung
durch ein Blockheizkraftwerk der
Stadtwerke Wedel möglich

Kapazitäten:

2 Megawatt Strom

2,1 Megawatt Wärme für etwa 500
Haushalte



BEZAHLBARER WOHNRAUM FÜR WEDEL

Vorhabenträgerin entwickelt
Geschosswohnungsbau zur Vermietung und
ist langfristige Bestandshalterin

Mit bisheriger Förderkulisse ist überwiegend
geförderter Wohnungsbau vorgesehen

Derzeit jedoch Antragsstopp bis August bei
Investitionsbank Schleswig-Holstein (IB.SH)

Derzeit sind künftige Fördermodalitäten und
damit der Anteil geförderter Wohnungen
unklar



PLANUNG ALT

GRZ 1 0.36

GRZ 2 0.71 mit begrünter TG

GFZ 1.45

gerechnet auf erweiterte Grundstücksfläche
mit Baumdreieck (insgesamt 2.375 m²)

Wohnfläche 3.298 m²

Geplanter Wohnungsmix*

48 WE für 111 Personen, davon

33 WE à 2 Zi.

15 WE à 3 Zi.

* nach den Vorgaben der
Wohnungsbauförderung

PLANUNG NEU

GRZ 1 0.27

GRZ 2 0.73 mit begrünter TG

GFZ 1.08

gerechnet auf erweiterte neue
Grundstücksfläche mit Baumdreieck und
Erschließungsfläche (insgesamt 3.596 m²)

Wohnfläche 3.744 m²

Geplanter Wohnungsmix*

48 WE für 157 Personen (+ 41%), davon

1 WE à 1 Zi.

11 WE à 2 Zi.

18 WE à 3 Zi.

18 WE à 4 Zi.

Schaffung bezahlbarer Wohnungen für größere Familien in Wedel durch überwiegend geförderten Wohnungsbau

Neuer Quartiersbaustein in günstiger Lage
zur Stadtmitte und zu den Arbeitsstätten

Aufwertung und Ergänzung des Bestandsquartiers durch einen neuen, zeitgemäßen Wohnungsbau mit attraktivem Wohnumfeld

Bauen mit nachhaltigen Materialien

Klimaschonende Wärmeversorgung durch benachbartes Blockheizkraftwerk und durch Photovoltaik

Neuordnung der Parkmöglichkeiten und innovatives Mobilitätsangebot



STRAUBE Architekten



VOSTRA
IMMOBILIEN

**ELB
BERG** / STADT
LANDSCHAFT