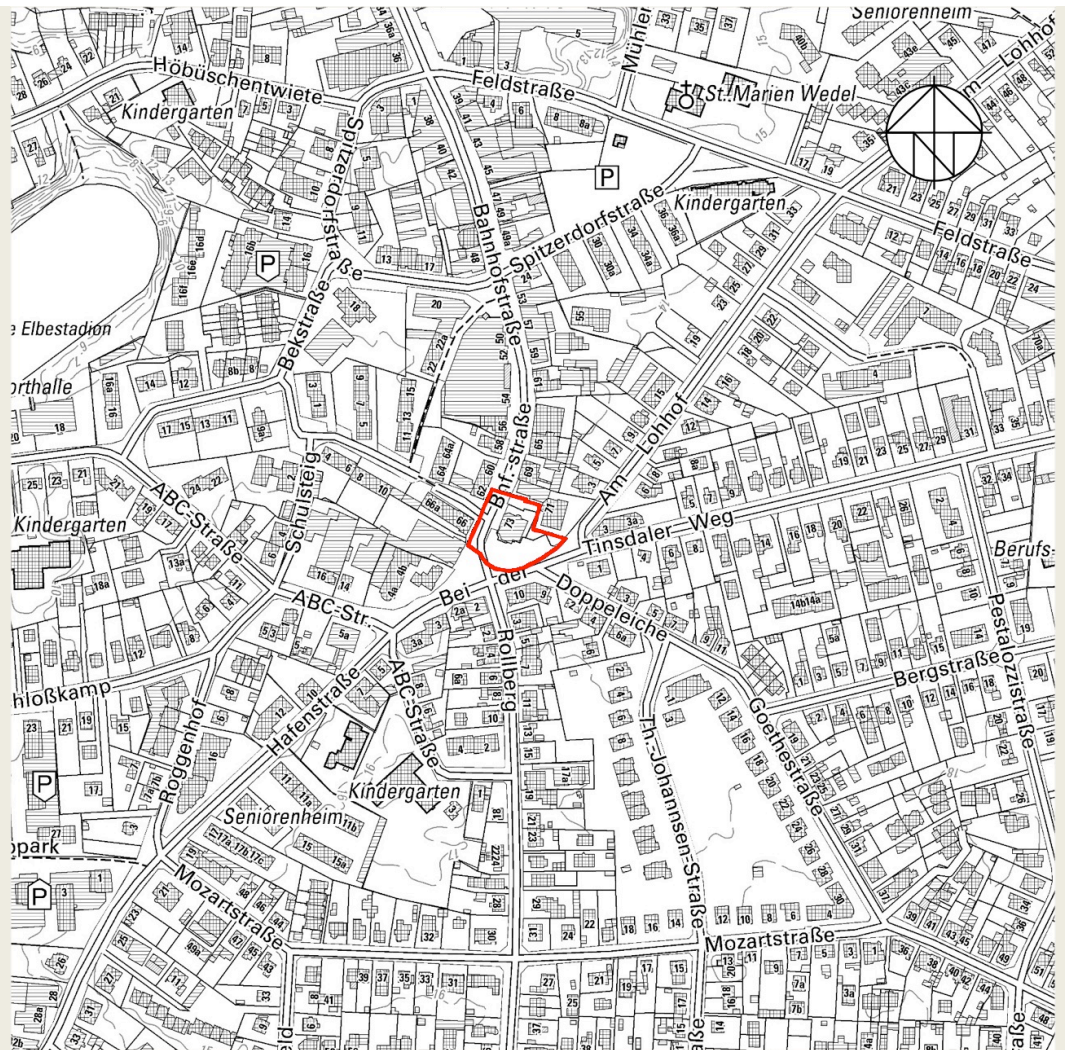


**Bebauungsplan Nr. 2a „Doppeleiche“
1. vorhabenbezogene Änderung, Teilbereich Süd
der Stadt Wedel**



**Endgültige Planfassung
10.11.2020 (Planungsausschuss)**

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

Anlagen

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

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

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

Der vorhabenbezogenen Bebauungsplanänderung liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

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

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

1.2 Hinweise zum Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

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

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

enthalten.

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

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung

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

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

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

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

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

1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

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

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

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

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

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

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

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

änderung überplant.

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

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

2 Anlass und Ziele

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

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

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

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

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

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

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

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

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

3 Vorhaben

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

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

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

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

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

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

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



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



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

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

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

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

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

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



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

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

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

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

4 Übergeordnete Planungen

Regional- und Landesplanung

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

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

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

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

Flächennutzungsplan

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

² LEP 2010, Nr. 2.5.2 2Z und 2.5.2 6Z

aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Landschaftsplan

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

5 Städtebauliche Festsetzungen und Bestimmungen

5.1 Art der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

5.2 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

5.3 Bauweise, überbaubare Grundstücksflächen

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

5.4 Gestaltung

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

6 Verkehr

Öffentliche Verkehrsflächen

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

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

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

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

Gehrechte

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

Ruhender Kfz-Verkehr im Vorhabengebiet

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

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

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

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

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

7 Grünordnung und Artenschutz

Grünordnung

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

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

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

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

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

Artenschutz

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

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

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

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

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

Die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg hat hierzu darauf hingewiesen,

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

8 Klimaschutz / Klimaanpassung

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

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

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

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

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

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

9 Emissionen und Immissionen

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

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

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

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

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

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

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

schallemissionsrelevanten Straßen oder Anpassung des Straßenbelags (lärmarmer Straßenbelag)

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

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

zu 1. :

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

zu 2.:

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

zu 3.

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

Festsetzungen zum passiven Schallschutz

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

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

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

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

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

10 Ver- und Entsorgung / Brandschutz

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

Vorhandene Ver- und Entsorgungsanlagen

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

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

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

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

Oberflächenentwässerung

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

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

Grundwasser

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

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

Belange des Brandschutzes

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

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

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

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

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

11 Denkmalschutz / Altlasten / Kampfmittel / Bundeswasserstraße / Richtfunk

Altlasten

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

Denkmalschutz

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

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

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

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

Kampfmittel

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

Bundeswasserstraße

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

Richtfunkstrecke

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

12 Bodenordnung

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

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

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

13 Flächenangaben

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

14 Kosten

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

Die Begründung wurde durch den Rat der Stadt Wedel in seiner Sitzung am ^{17.12.2020} gebilligt.

Wedel, den ^{21.6.2021}



Dienstsigel

.....
Der Bürgermeister