

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10 Abs. 4 BauGB für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20c, Teilbereich „Ladiges Elbpark“ der Stadt Wedel

Gemäß § 10 Abs. 4 BauGB ist dem Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Verfahrensablauf

Im Jahr 2006 wurde ein beschränkter, zweiphasiger Ideenwettbewerb mit vorgeschaltetem Bewerbungsverfahren für den Schwerpunktbereich der „Maritimen Meile“ Wedel ausgeschrieben, der die städtebauliche und landschaftsarchitektonische Neuordnung des Schulauer Hafens und seines Umfeldes zum Gegenstand hatte. Der auf dem 3. Rang platzierte Wettbewerbsentwurf wurde für das Plangebiet unter immobilien- und marktwirtschaftlichen Gesichtspunkten von einem Investor als realisierbar bewertet und in Abstimmung mit der Stadt Wedel zur Umsetzung im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20c, Teilbereich „Ladiges Elbpark“ ausgewählt.

Im entsprechenden Aufstellungsverfahren wurde in der Zeit vom 18.02.2008 bis zum 29.02.2008 die frühzeitige Bürgerbeteiligung durchgeführt. In diesem Zeitraum wurden auch die Behörden und Träger öffentlicher Belange beteiligt, die zusätzlich zu einem Scopingtermin am 18.02.2008 eingeladen waren. Die Auslegung des Bebauungsplanentwurfs einschließlich Begründung und Vorhaben- und Erschließungsplan erfolgte in der Zeit vom 02.06.2008 bis zum 04.07.2008. Der Entwurf wurde nach der Auslegung geändert (s. Pkt. 4), daher erfolgte eine erneute Offenlegung vom 22.09.2008 bis zum 17.10.2008. Der Beschluss des Rates der Stadt Wedel über die im Beteiligungsverfahren eingegangenen Anregungen ist in der Sitzung am 19.03.2009 erfolgt, es wurde der Durchführungsvertrag beschlossen und der abschließende Beschluss über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst, die Begründung wurde gebilligt.

2. Ziel der Planung

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20c Teilbereich „Ladiges Elbpark“ wird die Umsetzung des ersten Teils des Wettbewerbsergebnisses zur „Maritimen Meile“ planerisch vorbereitet, es werden die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen, um an diesem Standort Geschosswohnungsbau mit gehobenem Standard zu realisieren.

Die geplanten 8 Wohngebäude sollen dabei eine angemessene Kulisse für die zu erhaltende, denkmalgeschützte Villa „Ladiges“ bilden. Ein weiteres Planungsziel besteht in der Schaffung einer öffentlichen Parkanlage, in die die neuen Wohngebäude unmittelbar eingebunden sind. Dabei soll der vorhandene Baumbestand so weit wie möglich erhalten werden. Durch den das Gebiet von der Hafestraße zum Schulauer Weg querenden Parkweg wird die Parkanlage für die Öffentlichkeit sicht- und erlebbar gemacht.

3. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die **Waldeigenschaft** wurde 2002 / 2006 durch Ortsbesichtigungen der Unteren Forstbehörde festgestellt. Der **Baumbestand** wurde 2004 gutachterlich aufgenommen und im Frühjahr 2008 aktualisiert. Ein Teil des alten Baumbestandes muss für den Bau der Gebäude gefällt werden, es werden jedoch möglichst viele der erhaltenswerten Bäume geschützt. Eine Neupflanzung wird durch den Bebauungsplan vorgeschrieben. Für die Rodung der waldartigen Parkflächen werden insgesamt ca. 3 ha neuer Wald auf einer externen Fläche angelegt. Ein weitergehender Ausgleich für den Eingriff in Natur und Landschaft ist rechtlich nicht erforderlich.

Zur Erfassung der **Biotop- und Nutzungstypen** erfolgte eine entsprechende Kartierung im Frühjahr 2008. Zur Einschätzung der faunistischen / artenschutzrechtlichen Belange wurde im Frühjahr/ Frühsommer 2007 eine Potenzialanalyse vorgenommen, Kartierungsarbeiten wurden mit dem Schwerpunkt der Betrachtung der Fledermäuse und des Grünspechtes im Juni 2008 abgeschlossen. Die Untersuchungen der Tierwelt haben ergeben, dass verschiedene Fledermausarten und streng geschützte Tierarten, wie einige relativ weit verbreitete Greifvögel, in dem Gebiet vorkommen bzw. vorkommen können. Es werden entsprechende künstliche Höhlen / Horste in den zu erhaltenden Bäumen angebracht, um schon während der Bauzeit Ausweichmöglichkeiten zu schaffen. In die Fassaden der Gebäude werden ebenfalls Quartiershöhlen eingebaut.

Die zu Grunde gelegte **Lärmuntersuchung** für den Bereich der Schulauer Straße/ B-Plan Nr. 20d Hafenrand wurden auf die Verhältnisse des Geltungsbereiches übertragen. Die potentielle Belästigung durch den vorhandenen Verkehrslärm schränkt die bestehenden und geplanten Wohnnutzungen an keiner Stelle ein, aufgrund der Zahl der geplanten Wohnungen ist mit keiner nennenswerten Mehrbelastung der Straßen zu rechnen. Die Tiefgaragenzufahrt und fußläufige Erschließung zu den beiden nördlichen Gebäuden wird mit einer Hecke gegenüber den östlich angrenzenden vorhandenen Gartenflächen abgegrenzt.

Zur Festlegung von Art und Dimensionierung der **Regen- und Schmutzwasserentsorgung** wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept erstellt und mit der Stadtentwässerung Wedel abgestimmt. Dieses basiert auf Sondierungsbohrungen zur Erkundung der Boden- und Grundwasserhältnisse durch die Firma Thiel im Oktober 2007, die durch Rammkernsondierungen des Geologischen Büros Thomas Voß im Oktober 2008 ergänzt wurden.

Das anfallende Regenwasser wird überwiegend in Anlagen auf den Grundstücksflächen versickert. In der zentralen Fläche entsteht eine öffentliche Parkanlage, in der eine Regenwasserversickerung als Notüberlauf für die bebauten Flächen eingerichtet wird und die mit einem Verbindungsweg zwischen Schulauer Straße und Hafenstraße ergänzt wird.

Hinsichtlich der **Denkmaleigenschaften** (Villa „Ladiges“ als eingetragenes Kulturdenkmal), wurden zuletzt am 07.02.2008 Ortstermine mit der Oberen Denkmalpflegebehörde durchgeführt, das Bebauungskonzept im Vorhaben- und Erschließungsplan wurde detailliert mit dem Denkmalschutz abgestimmt.

4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Beteiligungsverfahren

In den Beteiligungsverfahren der **Beteiligung der Behörden und der Träger öffentlicher Belange** (§ 4 Abs. 1 und 2 BauGB) wurden im Wesentlichen Stellungnahmen zu Waldumwandlung / vorhandenem Baumbestand, Denkmalschutz, Artenschutz, sowie Regen- und Schmutzwasserentsorgung abgegeben. Sie wurden insofern berücksichtigt, als im laufenden Verfahren detaillierte Abstimmungen mit den zuständigen Fachbehörden erfolgt sind und entsprechende Untersuchungen und Fachplanungen vorgenommen wurden (s. Pkt. 3). Anregungen zur Ausführung der Erschließungsanlagen / barrierefreies Bauen werden im Rahmen der Ausführungsplanung berücksichtigt und sind nicht Gegenstand der Bebauungsplanung.

Während der **Beteiligung der Öffentlichkeit** (§ 3 Abs. 1 und 2 BauGB) wurden im Wesentlichen Stellungnahmen abgegeben, die sich mit der Lage und Höhe der geplanten Bebauung befassten, diese wurden teilweise berücksichtigt, ebenso teilweise die Stellungnahmen zu Fragen der Erschließung (Anzahl der Stellplätze, Lage der Tiefgaragen und deren Zufahrten, Verkehrslärm).

Weitere Stellungnahmen bezogen sich auf das Ausgleichserfordernis / die Einstufung als Innenbereich gem. § 34 BauGB. Mit Verweis auf die gängige Rechtsprechung erfolgte keine Berücksichtigung. Dieses gilt auch für die vorgebrachten Themen des Beteiligungsverfahrens (Alternativenprüfung, Zeiten der Einsichtnahme, Vollständigkeit der Unterlagen, Entwicklungsgebot aus dem Flächennutzungsplan).

Hinsichtlich der Stellungnahmen zum Umgang mit dem vorhandenen Baumbestand und zur Waldumwandlung, sowie zum Denkmalschutz und zum Artenschutzrecht wurde im Wesentlichen auf die gängige Rechtsprechung und auf die Gutachten und Abstimmungen mit den Fachbehörden verwiesen, Änderungen der Planung wurden nicht vorgenommen.

Nach der ersten Auslegung wurden im Wesentlichen **folgende Änderungen** vorgenommen: Anordnung einer durchgehenden Tiefgarage im Quartier Q 2 mit Erschließung über eine Zufahrt vom Schloßkamp, Verzicht auf die Planstraße A, Reduzierung des südlichen Gebäudes im Quartier Q 2 um ein Vollgeschoss, Anpassung der Gebäudelängen der drei Gebäude im Q 2, Veränderung der Wegführung des öffentlichen Fuß- und Radweges (Parkweg) im südlichen

Plangebiet, Anpassung der Geltungsbereichsgrenze, Anpassung des Zuschnitts der öffentlichen Parkanlage und der Gebäudestellung im Quartier Q 3 an den geänderten Parkweg.)

Nach der zweiten Auslegung wurde aufgrund der Abwägung der Stellungnahmen eine weitere Änderung vorgenommen, und zwar wurden die drei Gebäude im Quartier Q 2 (Schloßkamp) um ein weiteres Vollgeschoss auf zwei Vollgeschosse zzgl. Staffelgeschoss reduziert.

5. Gründe für den Plan nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Die grundlegende Alternativenbetrachtung zur Entwicklung des Plangebietes ist im Rahmen des städtebaulichen Wettbewerbes erfolgt. Die Alternativenprüfung des Bauleitplans ist beschränkt auf solche Alternativen, die seine Ziele und den räumlichen Geltungsbereich berücksichtigen. Diese basieren in diesem Fall auf dem Wettbewerbsergebnis.

Die Variantenbetrachtung im Umweltbericht kann sich daher auf die Darstellung der Null-Variante in Gegenüberstellung zur geplanten Variante beschränken. Die Verträglichkeit der geplanten Variante mit den Belangen des Umweltschutzes wurde festgestellt. Hierbei wurden im Rahmen der Planungsaufstellung verschiedene Varianten der Verkehrsführung und der Gebäudeanordnung untersucht. Im Hinblick auf den Planinhalt bestehen Alternativen hinsichtlich abweichender Festsetzungen der Grundflächenzahl, abweichender Positionierung und Gestalt der geplanten Kompensationsmaßnahmen oder abweichender Flächenzuschnitte. Diese Festsetzungen wurden aber bereits unter der Maßgabe der Minimierung von Eingriffen getroffen.

Wedel, den

.....
Der Bürgermeister