

## **Stadt Wedel**

**Bebauungsplan Nr. 39 „Über das Gebiet zwischen Moorweg,  
Egenbüttelweg“,**

**3. Änderung „Teilbereich Heinestraße“**

## **Begründung**

Stand: 07.09.2015

<b>Inhalt</b>	<b>Seite</b>
<b>1 Planungsanlass und -ziele</b>	<b>3</b>
<b>2 Rechtsgrundlagen</b>	<b>3</b>
<b>3 Plangeltungsbereich</b>	<b>4</b>
<b>4 Übergeordnete Planungen</b>	<b>5</b>
<b>5 Städtebauliches Konzept</b>	<b>6</b>
<b>6 Änderungen</b>	<b>7</b>
<b>7 Erschließung</b>	<b>7</b>
<b>8 Lärm</b>	<b>8</b>
<b>9 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag</b>	<b>8</b>
9.1 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung	8
9.2 Artenschutz	10
93 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	10
<b>10 Flächenbilanz</b>	<b>11</b>

## 1 Planungsanlass und -ziele

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 „Über das Gebiet zwischen Moorweg, Egenbüttelweg“, „Teilbereich Heinestraße“ der Stadt Wedel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, durch Nachverdichtung dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Fläche, die neu überplant wird, ist in städtischem Besitz.

Zurzeit befindet sich auf dieser Fläche ein öffentlich gewidmeter Parkplatz mit rd. 35 Parkplätzen.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 39 setzt den Änderungsbereich als öffentliche Parkplatzfläche fest.

Das Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans ist für Teile der festgesetzten Parkplatzfläche eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau (zweigeschossig) planungsrechtlich zuzulassen, um den dringend benötigten Bedarf an Wohnungen zur Unterbringung von Wohnungssuchenden, Flüchtlingen oder Asylberechtigenden zu decken.

## 2 Rechtsgrundlagen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert 20. November 2014 (BGBl I S. 1748), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVObI. Schl.-H. S.6) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVObI Sch.-H. S. 57) alle jeweils in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung aufgestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 dient der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Wedel und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Der Plangeltungsbereich umfasst neben einer Parkplatzfläche von 332 m<sup>2</sup>, eine Wohnbaufläche (allgemeines Wohngebiet) von 938 m<sup>2</sup>. Für die Wohnbaufläche wird eine GRZ von 0,35 festgesetzt, dies entspricht einer möglichen Grundfläche von 328 m<sup>2</sup>. Damit sind die Vorgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten, wonach für entsprechende Bebauungspläne bis zu 20.000 m<sup>2</sup> Grundfläche dieses Verfahren gewählt werden kann, ohne dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltauswirkungen erforderlich wird.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes.

### 3 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich umfasst eine Fläche von rd. 2.000 m<sup>2</sup> und beinhaltet das Flurstück 17/20 sowie Teilflächen aus den Flurstücken 17/40, 17/73 und 45/8, Flur 19, Gemarkung Wedel.

Die zu überplanende Fläche ist die öffentliche Parkplatzfläche an der Heinestraße sowie anliegende Straßenverkehrsflächen.



Luftbildaufnahme 2013, Plangebiet und Umgebung (ohne Maßstab)

Der zu überplanende Parkplatz hat ca. 35 Parkplätze sowie eine Fläche für Recyclingcontainer. Straßenbegleitend ist der Parkplatz durch einen Grünstreifen mit Bäumen (überwiegend Spitzahorne) eingefasst.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung besteht aus einer überwiegend als Wohnraum genutzten ein- bis zu achtgeschossigen Wohnbebauung.

Westlich der Heinestraße, also südlich, westlich und nördlich der zu überplanenden Fläche, befindet sich ein- bzw. zweigeschossiger Wohnungsbau. Er setzt sich zusammen aus Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäusern sowie Geschosswohnungsbau. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite, also östlich der Heinestraße befinden sich Wohnhochhäuser bis zu acht Vollgeschossen mit großen privaten Stellplatzanlagen.

## 4 Übergeordnete Planungen

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

Die Stadt Wedel bildet mit ihrer zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums einen Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung. Daher sollen hier über den örtlichen Bedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, um zur Deckung des regionalen Bedarfs beizutragen (dezentrale Konzentration). Aktuelle regionale Wohnungsbedarfsprognosen sind für den Umfang zugrunde zu legen, die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung und es sind vorrangig neue Wohnungen auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten. (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

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

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

Im wirksamen **Flächennutzungsplan (FNP)** der Stadt Wedel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Wedel stellt das Plangebiet analog zum Flächennutzungsplan als Wohnbaufläche dar.

Der Bebauungsplan entwickelt sich aus dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan.

### **Sonstige übergeordnete Vorgaben und Informationen**

Im Plangebiet sind **Kampfmittel** nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen.

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen keine Kenntnisse über schädliche Bodenveränderung, Altstandorte oder Altablagerungen vor.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens, bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

## 5 Städtebauliches Konzept

Das Konzept sieht vor, einen Teil des jetzigen Parkplatzes als Wohnbaufläche zu nutzen. Der südliche Bereich des Parkplatzes soll mit der Einfahrt als öffentlicher Parkplatz mit ca. 9 Parkplätzen sowie Flächen für Container erhalten bleiben.

Daran anschließend sieht der jetzige Entwurf vor, eine städtische Wohnunterkunft zur Unterbringung von Flüchtlingen, Asylbegehrenden und Wohnungslose zu erstellen. Bei der Planung wird berücksichtigt, dass das Gebäude zu einem späteren Zeitpunkt ggf. als Studentenwohnheim umgenutzt werden soll.

Der beispielhaft dargestellte Entwurf sieht vor ein Gebäudeensemble aus zwei zweigeschossigen Gebäudeteilen entstehen zu lassen, die sich in ihrer Geschossigkeit und ihren Volumen in die Umgebung einfügen.

Geplant ist, die Gebäudekörper in einer schnell zu errichtenden und flexiblen Holzmodulbauweise zu erstellen. Die beiden Körper fügen sich zu einem Ensemble zusammen und definieren einen schmalen Hof- bzw. Gartenbereich. Die Erschließung erfolgt zentral über diesen Hofbereich, von wo aus die einzelnen Wohneinheiten im EG direkt zugänglich sind. Um Kosten zu sparen, würden die oberen Geschosse über außen liegende Laubengänge erschlossen, deren Zugang ebenfalls vom Hof aus erfolgt.

Das Gebäude erhält eine ansprechende Fassade, die z.B. als Holzlamellenfassade mit vertikaler Latung ausgeführt werden könnte. Holzfensterläden an den Fenstern dienen als Sonnen- und Blickschutz. Farbige Akzente in den Fensterfaschen, Türelementen und im Eingangsbereich sind möglich, wobei die Farbgebung straßenseitig eher zurückhaltend angedacht ist.



Lageplan (Ohne Maßstab)



Ansicht Heinestraße (ohne Maßstab)

## 6 Änderungen/Festsetzungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 39 setzt eine bisher ausgewiesene Parkplatzfläche von 938 m<sup>2</sup> in ein Allgemeines Wohngebiet (WA), mit einer maximalen Zahl von 2 Vollgeschossen und einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,35 fest.

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufenster bestimmt.

Die textlichen Festsetzungen des Ursprungsbebauungsplans finden in der 3. Änderung zum Bebauungsplan Nr. 39 keine Anwendung, da sich diese nicht auf den Änderungsbereich beziehen bzw. planerisch nicht mehr sinnvoll sind.

Die ursprünglichen Festsetzungen haben zum Inhalt, dass

- die Bebauung mit einer Dachneigung bis zu 46 °auszuführen ist,
- auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen Nebenanlagen nicht errichtet werden dürfen,
- lebende Hecken nicht über 60 cm hoch sein dürfen,
- die im B-Plan eingezeichneten Bäume zu erhalten sind,
- zur Sicherstellung einer Begrünung durch „Hochgrün“ östlich der Sammelstraße „A“ (heutige Heinestraße) auf den einzelnen Baugrundstücken und zwar auf je 400 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein höherer Laubbaum zu pflanzen und zu erhalten sind und
- dass anstelle einer Festsetzung für Versorgungsflächen vertragliche Regelungen mit den Stadtwerken zu treffen sind.

## 7 Erschließung

### Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über die Heinestraße erschlossen.

### Öffentlicher Parkraum und Straßenbäume

Durch die Überplanung des Parkplatzes verbleiben von den ursprünglich ca. 35 öffentlichen Parkplätzen noch 9 Plätze sowie Flächen für Container.

Die Parkplätze, die nicht mehr zur Verfügung stehen, werden nicht ersetzt. Das dann bestehende öffentliche Parkplatzangebot an der Heinestraße ist für das umliegende Wohngebiet ausreichend.

Neben den privaten Stellplätzen/-anlagen bietet die Heinestraße beidseitig öffentliches Parken, östlich durch Parkbuchten sowie westlich durch straßenbegleitendes Parken (Parken auf der Fahrbahn) an.

Weiterhin ist durch die Überplanung des Parkplatzes ein Teil der Straßenbäume (in der Regel Spitzahorne) nicht zu erhalten. Die Bäume sind nicht durch die Wedeler Baumschutzsatzung oder andere Rechtsgrundlagen geschützt.

Insgesamt ist der vorhandene Baumbestand mäßig bis stark geschädigt. Ein Ausgleich ist nicht erforderlich.

### **Ver- und Entsorgungsmedien, Abfallentsorgung**

Die Strom- und Gasversorgung, sowie die Trinkwasserversorgung werden durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

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

### **Entsorgung des Oberflächenwassers**

Eine Entsorgung des Regenwassers ist mit den vorhandenen Anschlussleitungen möglich. Es finden keine zusätzlichen Flächenversiegelungen statt.

## **8 Lärm**

In der Lärmkartierung von 2012 der Stadt Wedel wurde die Heinestraße lärmtechnisch betrachtet. Aufgrund dieser Betrachtung sind Anforderungen an den passiven Lärmschutz nicht erforderlich.

## **9 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag**

### **9.1 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung**

Der Bestand in dem Planungsbereich der 3. Änderung wird durch die in diesem Änderungsbereich festgesetzten Ausweisungen des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 39 bestimmt.

Die folgende Tabelle fasst für den Änderungsbereich die Beschreibung und Bewertung des Zustandes der Schutzgüter zusammen. In Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 2013 zum: „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ wird im Bestand für jedes Schutzgut die ökologische Bedeutung bzw. die Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen mit einer 3-stufigen Skala bewertet: "besonders", "allgemein" oder "gering".



**Tabelle 1: Zustand der Schutzgüter im Änderungsbereich**

<b>Schutzgut Arten und Lebensräume</b>	
<b>Bestand/ Bewertung</b>	<p>Biotope der gemischten Bauflächen/ Stadtgebiete (SB): Parkplatz mit nicht geschützten Bäumen</p> <p>Keine gesetzlich geschützten Biotope,</p> <p>Tierwelt: geringe Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen im betrachteten Bereich (s. Kap Artenschutz)</p>
<b>Gesamt-bewertung</b>	Geringe Bedeutung / Empfindlichkeit
<b>Schutzgüter Boden und Grundwasser</b>	
<b>Bestand/ Vorbelastungen</b>	Asphaltierter Parkplatz
<b>Bewertung</b>	Geringe Bedeutung / Empfindlichkeit
<b>Schutzgut Oberflächenwasser</b>	
<b>Bestand/ Vorbelastungen</b>	Keine natürlichen Gewässer vorhanden
<b>Bewertung</b>	./.
<b>Schutzgut Klima/Luft</b>	
<b>Bestand/ Vorbelastungen</b>	Es herrscht ein Siedlungsklima vor.
<b>Bewertung</b>	Geringe Bedeutung / Empfindlichkeit
<b>Schutzgut Landschafts-/Ortsbild</b>	
<b>Bestand/ Vorbelastungen</b>	Parkplatz ist mit Ortsbild verträglich
<b>Bewertung</b>	Geringe Bedeutung / Empfindlichkeit
<b>Schutzgut Mensch</b>	
<b>Bestand/ Vorbelastungen</b>	<p>Erholung: Aus einem Parkplatz wird Wohnbaufläche, für den Menschen sinnvoller nutzbar</p> <p>Gesundheit: Aus zu erwartenden Verkehrsbelastungen bestehen keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm.</p> <p>Es sind keine Altablagerungen im Plangebiet bekannt.</p>
<b>Bewertung</b>	Geringe Bedeutung / Empfindlichkeit
<b>Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	
<b>Bestand/ Vorbelastungen</b>	Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden
<b>Bewertung</b>	./.

## 9.2 Artenschutz

Es ist gem. § 44 BNatSchG zu überprüfen, ob bzw. inwieweit sich das geplante Vorhaben auf besonders und auf streng geschützte Arten sowie auf die europäischen Vogelarten auswirkt (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten).

Im Plangebiet oder dessen unmittelbarem Einzugsgebiet sind keine geschützten Arten festgestellt und es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten vor.

Hinsichtlich der **Vogelarten** sind im Änderungsbereich aufgrund der einfachen Gehölz- bzw. Habitatstrukturen nur solche zu erwarten, die als störungsunempfindlich und als relativ flexibel in Bezug auf den Brutplatz zu bezeichnen sind. Bei Umsetzung der Planung wird nicht in dauerhafte Gehölzbestände mit Lebensraumfunktion und somit nicht in potenzielle Habitate oder Teilhabitate geschützter Arten eingegriffen. Es kommt zu keinem Konflikt mit dem Tötungsverbot. Das Störungsverbot kommt bei Durchführung der Planung nicht zum Tragen, da der Vorhabensbereich durch die Nutzung des Parkplatzes bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufigen Störungen unterliegt. Möglicherweise von einer Zunahme von Störereignissen betroffene Arten haben die Möglichkeit, in gleichwertige Biotope der Umgebung auszuweichen. Streng geschützte Arten, die in der Regel empfindlicher auf Störungen und Beeinträchtigungen reagieren, sind im Vorhabensbereich nicht zu erwarten.

Alle europäischen **Fledermausarten** gehören zu den streng geschützten Arten. Im Änderungsbereich sind keine Gehölzstrukturen, Bäume oder Gebäude vorhanden, die eine Bedeutung als Lebensstätte für potenziell auftretende Fledermausarten haben könnten. Es sind keine geeigneten Plätze für Sommer- oder Winterquartiere zu erkennen. Es ist kein Konflikt mit dem Tötungsverbot zu erwarten. Der Vorhabensbereich könnte möglicherweise Fledermäusen als Jagdhabitat dienen. Hier kommt als Gast die weit verbreitete Breitflügelfledermaus in Frage (Landschaftsplan Wedel 1997/2006). Störungen während der Bauzeit sind zeitlich begrenzt.

Aufgrund der bestehenden Habitatstruktur und der zu erwartenden Artenvorkommen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung der Planung **keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.**

## 9.3 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung

Mit der 3. Änderung zum B-Plan Nr. 39 werden im Geltungsbereich gegenüber dem wirksamen Bebauungsplan Nr. 39 folgende Veränderungen vorbereitet:

- Auf ca. 1000 m<sup>2</sup> Fläche Änderung der baulichen Nutzung von öffentlicher Parkplatzfläche in zweigeschossige Wohnbebauung

Die artenschutzrechtliche Betrachtung (s.o. Kap. Artenschutz) kommt zusammenfassend zu dem Ergebnis, dass Verbote des § 44 BNatSchG nicht berührt werden.

## 10. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 festgesetzten Flächen wieder:

Allgemeines Wohngebiet	. 938 qm
Öffentl. Verkehrsfläche -Parken	...332 qm
Öffentl. Verkehrsfläche - Weg	678 qm
Straßenverkehrsfläche - Straße	... 66 qm
<b>Geltungsbereich insgesamt</b>	<b>2.014 qm</b>

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Stadt Wedel.

**Diese Begründung wurde durch den Rat der Stadt Wedel in seiner Sitzung am 02.06.2016 gebilligt.**

Wedel, den .....

.....