

Stadt Wedel

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86

„Gebiet zwischen Tinsdaler Weg, Galgenberg und Am Rain“

Begründung



Auftraggeber/in

Stadt Wedel
Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

Bearbeiter/in

Dipl.-Ing. Wiebke Becker / Stadtplanerin
M.Sc. Anna Rauscher, Landschaftsplanung
Wedel, den 21.02.2019



Ingenieurgemeinschaft
Reese+Wulff GmbH

Kurt-Wagener-Str. 15
25537 Elmshorn
Tel. 04121- 46915 - 0
www.ing-reese-wulff.de

Inhalt

O:\Daten\17003\Stadtplanung\5_Genehmigung\Endfassung_190221\Begründung_Wedel_B86_190221.docx

1	Planungsanlass	3
2	Rechtsgrundlagen	7
3	Bestand	8
3.1	Plangeltungsbereich	8
3.2	Datengrundlagen	9
4	Übergeordnete Planung	10
5	Gutachten / Fachplanungen	13
5.1	Bevölkerungs- und Wohnraumprognosen	13
5.2	Lärmkartierung / Schalltechnisches Gutachten	14
5.3	Bodenuntersuchungen	17
5.4	Wasserwirtschaftliches Konzept	20
5.5	Baumbestandserfassung	21
5.6	Artenschutzrechtliches Gutachten	22
6	Landschaftsplanerische Leistungen	24
6.1	Rechtlicher Hintergrund	24
6.2	Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild	25
6.2.1	Schutzgebiete und –objekte	25
6.2.2	Schutzgut Arten und Lebensräume	25
6.2.3	Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild	31
6.3	Ziele und Grundsätze der Landschaftsplanung	33
6.4	Auswirkungen des Bebauungsplanes	33
6.5	Eingriffsregelung	34
7	Festsetzungen	34
7.1	Art der Nutzung, Soziale Wohnraumförderung	34
7.2	Maß der Nutzung	36
7.3	Überbaubare Grundstücksflächen	37
7.4	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	37
7.5	Immissionsschutz	38
7.6	Grünordnung / Artenschutz	40
8	Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags	41
9	Verkehrliche Erschließung	41
10	Ver- und Entsorgung	42
11	Örtliche Bauvorschriften	44
12	Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben	45
13	Kosten	46

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1	Lageplanausschnitt Entwurf blauraum Architekten GmbH (ohne Maßstab)	4
Abbildung 2	Modell Entwurf blauraum Architekten GmbH	4
Abbildung 3	Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)	8
Abbildung 4	Luftbild des Plangebietes mit Umgebung (ohne Maßstab)	8
Abbildung 5	Ausschnitt aus dem LEP (ohne Maßstab)	11
Abbildung 6	Ausschnitt aus dem RegPl. I (ohne Maßstab)	12
Abbildung 7	Ausschnitte Flächennutzungs- und Landschaftsplan (ohne Maßstab)	12
Abbildung 8	Demografisch bedingter max. Wohnraumbedarf 2014-2030 (ohne Maßstab)	14
Abbildung 9	Lärmkartierung 2017 (Strategische Lärmkarte L _{DEN} , ohne Maßstab)	15
Abbildung 10	Lärmkarte Verkehrslärm tags 1. OG	16
Abbildung 11	Lärmkarte Verkehrslärm nachts 1. OG	16
Abbildung 12	Bohrkern BS 9	18
Abbildung 13	Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem (ohne Maßstab)	20
Abbildung 14	Ausschnitt Lageplan Baumbestand (ohne Maßstab)	22
Abbildung 15	Verlauf Richtfunktrasse (ohne Maßstab)	46

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Datengrundlagen	9
Tabelle 2	Biotoptypen im Plangebiet und in angrenzenden Flächen	26
Tabelle 3	Bestand und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum	28
Tabelle 4	Schutzgut Boden	31
Tabelle 5	Schutzgut Wasser	32
Tabelle 6	Schutzgut Ortsbild	32

1 Planungsanlass

Am 27.01.2011 wurde die Einleitung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 „Gebiet zwischen Tinsdaler Weg, Galgenberg und Am Rain“ durch den Rat der Stadt Wedel beschlossen. Der Antrag auf Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens erfolgte durch den damaligen Eigentümer. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit wurde im Zeitraum vom 26.09. bis 14.10.2011 durchgeführt und parallel wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Im Zeitraum von 2012 bis 2016 erfolgten zwei Eigentümerwechsel, das Bebauungsplanverfahren ruhte. Am 05.07.2016 stellte der neue Eigentümer sein Konzept im Planungsausschuss vor und erklärte, das Bebauungsplanverfahren weiter fortzuführen. Dem ist der Planungsausschuss mit Beschluss vom 05.09.2017 gefolgt mit dem Ziel, dringend benötigten Wohnraum durch Nachverdichtung auf den Grundstücken zwischen Tinsdaler Weg, Galgenberg und Am Rain zu schaffen. Dabei sollen 40 % der neu geschaffenen Nettowohnfläche als öffentlich geförderter Wohnraum im Bestand hergestellt werden. Mit dem Bebauungsplanverfahren wird das hierfür benötigte Baurecht geschaffen. Bei diesem Bebauungsplanverfahren werden die Grundsätze der Bodennutzung angewandt.

Die vorhandenen Geschosswohnbauten zwischen Tinsdaler Weg, Galgenberg und Am Rain werden in den Jahren 2018 und 2019 vollständig modernisiert und um insgesamt 20 zusätzliche Wohnungen in den vorhandenen Dachgeschossen erweitert. Außerdem soll die Siedlung durch 67 Wohnungen sowie eine Kindertagesstätte in 6 Neubauten ergänzt werden.

Standorte und Gebäudetypologie wurden mit Hilfe eines kooperativen Wettbewerbsverfahrens, an dem vier Architektenbüros aus Berlin, Flensburg und Hamburg teilgenommen hatten, entschieden. Die Jury wählte den Entwurf der blauroom Architekten GmbH aus Hamburg zum 1. Preisträger.

Das Wettbewerbsergebnis wurde am 28.11.2017 der Politik im Planungsausschuss vorgestellt, dort positiv zur Kenntnis genommen und dient als Grundlage für diesen vorhabenbezogenen Bebauungsplan.



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 1 Lageplanausschnitt Entwurf blauraum Architekten GmbH (ohne Maßstab)



(Quelle: eigene Aufnahme)

Abbildung 2 Modell Entwurf blauraum Architekten GmbH

Das zwischenzeitlich präzierte und weiter ausgearbeitete Vorhaben wird im Wesentlichen durch folgende Merkmale charakterisiert:

- Die einzelnen **Bestandshäuser** gleichen einander und sind in Ost-West-Ausrichtung auf einem großzügigen Parkgrundstück angeordnet. Das Grün umspült die Häuser auf leicht hügeligem Gelände. Die auslaufende, postglaciale Dünenlandschaft ist noch gut zu erkennen. Die Gebäude rahmen ein kleines Wäldchen in der Mitte des Grundstücks.
- Die Gestalt der neuen Häuser setzt den Siedlungscharakter der Bestandsbauten fort, so dass ein **Ensemble** entsteht. Das Konzept der Nachverdichtung stellt den bestehenden Gebäuden der Siedlung sechs neue Partnerhäuser an die Seite, die auf sogenannten Partnerschollen mit teilweise darunterliegenden Tiefgaragen angeordnet werden.
- Die **Neubauten** bestehen aus drei zwei- bzw. dreigeschossigen Punkthäusern mit ausgebauten Dachebenen, zwei zweigeschossigen Häusern mit Etagenwohnungen sowie einem zweigeschossigen Haus mit 6 aneinandergereihten Maisonettewohnungen, alle ebenfalls mit ausgebauten Dachebenen.
- Die Wohneinheiten in den **Punkthäusern** werden barrierefrei mit Aufzug geplant und enthalten je nach Möglichkeit einer Anleiterung mittels Drehleiter in den Dachgeschossen unterschiedliche Wohnungstypologien (Maisonette-Wohnungen - teilweise mit Galerie, 2- bzw. 3-Zimmer-Wohnungen). Die beiden Häuser mit **Etagenwohnungen** sind nicht barrierefrei und erhalten keine Aufzüge. Hier wird im Erdgeschoss ein Hochparterre ausgebildet. Die aneinandergereihten **Maisonette-Wohnungen** werden mit eigenem Eingang geplant und besitzen alle einen nach Osten orientierten überhöhten Wohnbereich mit großzügiger Fensterfläche zu Terrasse/Garten.
- Insgesamt sollen **67 Wohneinheiten** realisiert werden, davon 6 Maisonette-Wohnungen mit eigenem Eingang. Außerdem ist geplant, im Erdgeschoss eines Neubaus Flächen für eine **Kindertagesstätte** mit zwei Gruppen herzurichten. Sie soll einen eigenen, kontrollierbaren Zugang von der Straße und eine eigene, verkehrssichere Freifläche erhalten.
- Die prägnanten **Eichenwäldchen** im Zentrum der Siedlung sowie im Süden zur Straße Am Rain werden soweit möglich erhalten und durch Baumneupflanzungen ergänzt. Vor den Wohngebäuden werden ca. 3 m tiefe **Vorgartenzonen** mit Stauden-Gräser-Gehölzpflanzungen angelegt, sowie die vorhandenen hügeligen Rasenflächen erneuert bzw. durch extensive Wiesenflächen ergänzt.
- Es werden **Heckenstreifen** angelegt bzw. aus dem Bestand erhalten, um den halböffentlichen Vorgartenbereich der Siedlung zum öffentlichen Straßenraum (Am Rain und Galgenberg) zu trennen. Zur Auflockerung zwischen den Stellplätzen Am Rain sowie als Sichtschutz südlich der Stellplätze zwischen Galgenberg und Am Rain sind **Baumpflanzungen** vorgesehen.
- In den **Partnerschollen** gliedern sich die Grünflächen zwischen den Partnerhäusern in private Flächen direkt am Gebäude sowie gemeinschaftliche Flächen der Mieter in der Mitte. Die Wohnungen im Erdgeschoss erhalten durch Hecken und Stauräumen getrennte Holzterrassen für die ausschließlich private Nutzung durch die Mieter.
- Zur Mitte werden die zwischen den Gebäuden befindlichen Grünflächen über sanfte Böschungen abgesenkt. Die dadurch entstehenden **Mulden** dienen der Einleitung des

Dachwassers der Gebäude und als Treffpunkt zwischen den Partnerhäusern. Seitlich werden diese privaten Grünflächen durch Mauern begrenzt.

- Der Großteil des anfallenden **Regenwassers** soll auf dem Gelände versickert werden. Die befestigten Flächen werden auf die notwendige Erschließung reduziert und Stellplätze aus versickerungsfähigen Materialien hergestellt. Zur Ableitung der Dachwasser werden u.a. zwischen den Gebäuden offene Rasenmulden angelegt, welche wiederum an Rigolen bzw. Rückhalteeinrichtungen angeschlossen werden. Diese werden nach Möglichkeit unter den Erschließungsflächen angeordnet. Nach Vorliegen eines aktuellen Bodengutachtens werden die Versickerungsmöglichkeiten genauer definiert.
- Für die gem. übergreifendem Gesamtkonzept im Plangebiet enthaltenen Neubauwohnungen, Bestandswohnungen und 20 neuen Dachgeschosswohnungen sind 137 **Pkw-Stellplätze** erforderlich, sie werden als Mischkonzept aus Tiefgaragen und oberirdischen Stellplätzen nachgewiesen. 4 dieser Stellplätze werden als Carsharing-Parkplätze ausgebildet.
- Das Parkkonzept sieht zwei halb eingegrabene **Tiefgaragen** vor. Dadurch kann der Bodenaushub reduziert und auf eine mechanische Belüftung verzichtet werden. Der Aushub der Garagen wird auf dem Gelände genutzt und das Material im Sinne der vorhandenen Dünenlandschaft an die Bestandsbauten ohne Garten-Garagen-Deck aufgebracht, um auch dort ebenerdig aus den Wohnungen in die Gärten zu gelangen. Im Nordwesten und Südosten entstehen zusätzlich **ebenerdige Stellplätze**.
- Eine **Stellplatzreihe Am Rain** soll direkt von der Straße aus über einen Rangierstreifen (=ehemaliger öffentlicher Gehweg) erschlossen werden. Der Gehweg wird auf privaten Grund hinter die Stellplätze verlegt. Die Öffentlichkeit erhält ein dinglich gesichertes Gehrecht. Auf diese Weise wird versiegelte Fläche auf dem Grundstück gespart und Platz für üppige grüne Vorzonen mit Baumpflanzungen vor den anliegenden Bestandshäusern generiert. Infolge der Reihung entfallen öffentliche Stellplätze entlang der Straße, die größtenteils auf die gegenüberliegende Straße verlagert werden. Um eine Minderung öffentlicher Stellplätze zu vermeiden und die Stellplatzbilanz gegenüber heute ausgeglichen zu halten, werden 9 Parkplätze unter Mitnutzung von privatem Grund geschaffen, wovon 2 Parkplätze mit einer Doppelladestation für eMobilität ausgestattet werden.
- **Fahrradstellplätze** werden nach Möglichkeit oberirdisch, teilweise verschließbar, und in den Kellerräumen nachgewiesen. Abschließbare Einrichtungen für Fahrräder sind in den beiden Tiefgaragen sowie in eigenen Kammern unter den sogenannten Partnerschollen vorgesehen. Diese Lösung bietet sich besonders an, da sie für die Nutzer bequem und sicher ist sowie im Landschaftsraum keinen eigenen Baukörper ausbildet; optisch verschwinden die Kammern unter den begrünten Oberflächen.
- Die Neubauten orientieren sich am Bestand, aber auch die Sanierung der Bestandsgebäude soll sich dem **Materialkanon** der Neubauten angleichen, wenige ausgewählte Materialien setzen den ursprünglichen Charakter der Siedlung fort. Die Dächer der Neubauten werden als Satteldächer bzw. geneigte Dächer mit teilweise geradem Bereich geplant und mit einer naturroten Ziegeldeckung versehen. Erforderliche Dämmung soll mineralisch ausgeführt werden.
- Die Durchwegung am Ort wird durch eine Neugestaltung der Straße Im Nieland gestärkt und verknüpft die neue prägnante Quartiersmitte mit der Umgebung. Zahlreiche weitere

Wege zonieren die Partnerschollen, bilden Nachbarschaften aus und schaffen neue Blick- und **Wegebeziehungen** zur bestehenden Stadtstruktur. Die Zwillingshäuser Marga und Vilma bilden mit ihren Partnern Ernst und Alfred am Tinsdaler Weg Gässchen (Klön-schnackgasse) als Entrée zur Siedlung und sollen wie das gesamte Wegegeflecht Nachbarschaften und Kommunikation unter den Bewohnern fördern.

2 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird als Satzung aufgestellt auf den Rechtsgrundlagen:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 03. November 2017 (BGBl. I S. 3634),
- Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 21. November 2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung (PlanZV) vom 18. Dezember 1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04. Mai 2017 (BGBl. I S. 1057)
- Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S. 6), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. Juni 2016 (GVOBl. S. 369) sowie
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28. Februar 2003, zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 14. März 2017 (GVOBl. S. 140).

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz. Der Bebauungsplan Nr. 86 dient der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Wedel und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung aufgestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für das beschleunigte Verfahren werden erfüllt:

- keine Umweltverträglichkeitsprüfung für Vorhaben
- keine Beeinträchtigung von Schutzgütern - Natura 2000
- zulässige Grundfläche < 20.000 m²
(zulässige Grundfläche nach § 19 Abs. 2 BauNVO = rd. 6.870 m²; einschl. Flächen nach § 19 Abs. 4 BauNVO = rd. 10.300 m²)

Da mit der Planung die Realisierung eines konkreten Vorhabens vorbereitet wird, erfolgt das Verfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gem. § 12 BauGB. Dessen Bestandteil ist neben Teil A – Planzeichnung und Teil B – Textliche Festsetzungen auch der Vorhaben- und Erschließungsplan (Bebauungskonzept) des Vorhabenträgers. Im Durchführungsvertrag verpflichtet sich dieser gegenüber der Stadt Wedel zur Umsetzung des Vorhabens in einem festgelegten Zeitraum.

3 Bestand

3.1 Plangeltungsbereich

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 86 „Gebiet zwischen Tinsdaler Weg, Galgenberg und Am Rain“ befindet sich im südöstlichen Stadtgebiet und umfasst die Flurstücke 1/8, 1/13, 1/12, 1/11, 1/18, 1/17, 1/19, 1/16, 1/15, 1/14 1/77 sowie 1/76 der Flur 8, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf. Einbezogen sind außerdem Teilflächen der Straßenverkehrsflächen Galgenberg, Am Rain und Tinsdaler Weg.



(Quelle: Digitaler Atlas Nord, GeoBasis DE / LVermGeo SH, BKG))

Abbildung 3 Lage im Stadtgebiet (ohne Maßstab)



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 4 Luftbild des Plangebietes mit Umgebung (ohne Maßstab)

Die Wohngebäude am Galgenberg / Ecke Tinsdaler Weg wurden im Jahre 1953 als Werksiedlung für den Wedeler Textilfabrikanten Richard Wieschebrink errichtet. Die Siedlung weist im Bestand eine typische städtebauliche Haltung der 50er Jahre auf - Die einzelnen Häuser gleichen einander und sind in Ost-West-Ausrichtung auf einem großzügigen Parkgrundstück angeordnet.

Das Plangebiet und die unmittelbar nördlich, östlich und südlich angrenzenden Quartiere sind derzeit nicht überplant, sie sind als Innenbereich gem. § 34 BauGB einzustufen. Im Westen grenzt der Durchführungsplan Nr. 16 von 1961 an. Der gesamte Bereich ist überwiegend geprägt von zwei- bis dreigeschossigen Geschosswohngebäuden. Vereinzelt sind Reihenhäuser, sowie Einzel- und Doppelhäuser anzutreffen.

3.2 Datengrundlagen

Die Datengrundlagen sind in Tabelle 1 zusammengestellt.

Tabelle 1 Datengrundlagen

Daten	Grundlage	Quelle / Bezug
Formelle Planungen	Flächennutzungsplan Baumschutzsatzung	Stadt Wedel (Neuaufstellung, Inkraftsetzung 26.01.2010) Stadt Wedel, 21.02.2008
Informelle Planungen	Aktualisiertes Wohnungsmarktkonzept Wedel 1. Fortschreibung der kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose für den Kreis Pinneberg bis zum Jahr 2030	Stadt Wedel / GEWOS 2016 Kreis Pinneberg / Gertz Gutsche Rümenapp GbR, 2017
Vorhabenplanung	Lageplan, Schnitte/Ansichten	Blauraum Architekten GmbH, 28.06.2018
Geltungsbereich	Aufstellungsbeschluss	Planungsausschuss 05.09.2017
Übergeordnete Planungen	Landesentwicklungsplan	Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)
	Regionalplan Landschaftsplan Wedel	Regionalplan für den Planungsraum I Schleswig-Holstein Süd (RegPlan I) Stadt Wedel, 26.01.2010
Umweltdaten		
Landschaftsbild	Ortsbegehung	Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, 2018
Flora / Fauna	Ortsbegehung	Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, 2018
	Artenschutzrechtliches Gutachten	Dipl.-Biol. B. Leupolt, 03.12.2018
Baumbestand	Kurzbeurteilung Baumbestandserfassung	Gartenbau-Ingenieur U. Thomsen, 19.10.2017 Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, 20.08.2018

Daten	Grundlage	Quelle / Bezug
Boden/Grundwasser	Baugrundaufschlüsse Galgenberg 84-84c	HPC AG, 23.09.2016
	Baugrundaufschlüsse Tinsdaler Weg 108 – 114a Baugrund- und Gründungsgutachten Kampfmitteluntersuchung Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung	HPC AG, 30.09.2016 Kempfert Geotechnik GmbH, 18.11.2010 LKA, Schreiben zur Luftbilddauswertung 31.05.2018 Eickhoff und Partner, 04.09.2018
Kanalsituation (RW,SW)	Kanalkataster, Akten Grundstücksentwässerung Wasserwirtschaftliche Konzept	Stadtentwässerung Wedel, 17.04.2018 Ingenieurgesellschaft Reese + Wulff GmbH, 04.09.2018
Versorgungsmedien	Bestandsdokumentation	Stadtwerke Wedel, 22.09.2017
Klima / Luft / Mensch (Emission, Immission)		
Lärm	Lärmkartierung zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie 2002/49/EG Schallgutachten	LLUR, 22.09.2017 dBCon, 28.08.2018
Geobasis Daten		
Liegenschaftskataster Topographische Bestandsaufnahme	ALKIS Lage- und Höhenplan / Vermessung	Stadt Wedel, 26.02.2018 Vermessungsbüro Felshart 15.05.2018

4 Übergeordnete Planung

Die folgenden übergeordneten Planungen sind relevant:

- Regionales Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg (REK 2000),
- Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP),
- Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd (RegPl.),
- Flächennutzungsplan (FNP) der Stadt Wedel,
- Landschaftsplan der Stadt Wedel.

Das **Regionale Entwicklungskonzept 2000 der Metropolregion Hamburg** (REK 2000) formuliert für die Metropolregion ein gemeinsames räumliches Leitbild einer axialen Entwicklung, Zentrale 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 den Endpunkt der Entwicklungsachse Wedel (vgl. Kap. D.1. REK).

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).

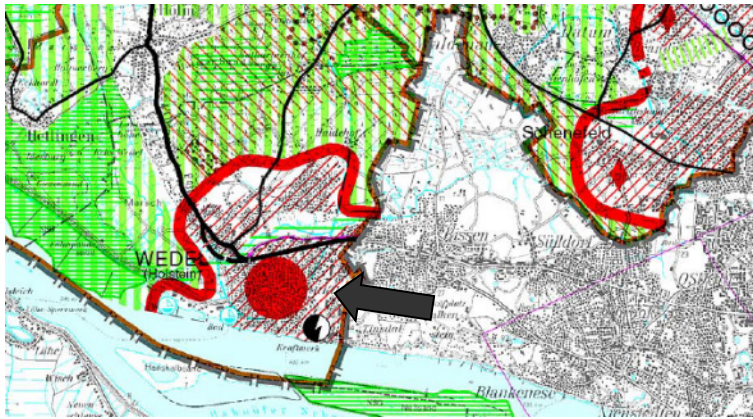
Die Stadt Wedel bildet mit ihrer zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums einen Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung. Daher sollen hier über den örtlichen Bedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, um zur Deckung des regionalen Bedarfs beizutragen (dezentrale Konzentration). Aktuelle 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).



(Quelle: Staatskanzlei / Landesplanung)

Abbildung 5 **Ausschnitt aus dem LEP (ohne Maßstab)**

In der Fortschreibung des **Regionalplanes für den Planungsraum I 1998** Schleswig-Holstein Süd (RegPl.) 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 RegPl.).



(Quelle: Staatskanzlei / Landesplanung)

Abbildung 6 **Ausschnitt aus dem RegPl. I (ohne Maßstab)**

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Wedel ist das Plangebiet als Wohnbaufläche dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit gem. § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

Analog zum FNP stellt der **Landschaftsplan** (LP) der Stadt Wedel das Plangebiet in seinem Lageplan Entwicklung als Wohnbaufläche dar.



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 7 **Ausschnitte Flächennutzungs- und Landschaftsplan (ohne Maßstab)**

5 Gutachten / Fachplanungen

5.1 Bevölkerungs- und Wohnraumprognosen

Im **Aktualisierten Wohnungsmarktkonzept Wedel** (GEWOS 2016) wurde festgestellt, dass insbesondere kurz- bis mittelfristig ein erhöhter Neubaubedarf im Stadtgebiet besteht. Rund 900 Wohnungen, davon 300 im Ein- und Zweifamilienhaussegment und rund 600 im Mehrfamilienhaussegment, sind bis zum Jahr 2020 in der Basisvariante zu errichten. Im Zeitraum von 2020 bis 2030 müssen mit weiteren 900 Wohneinheiten nur etwa halb so viele Wohnungen pro Jahr errichtet werden. Diesem Bedarf entsprechend werden dort u.a. folgende Handlungsempfehlungen formuliert:

- Der Wohnungsmarkt in Wedel ist angespannt. Insbesondere im preisgünstigen Mietwohnungssegment übersteigt die Nachfrage das Angebot deutlich. Die Preisentwicklung der letzten Jahre deutet darauf hin, dass die Versorgung mit angemessenem Wohnraum für Bezieher geringer Einkommen zunehmend schwieriger wird.
- Ist das Wohnungsangebot zu knapp, wie derzeit in Wedel, steigen Kaufpreise und Mieten. Der Schlüssel, um die Mietenentwicklung zu dämpfen, ist der Wohnungsneubau. Nur wenn sich Angebot und Nachfrage annähern, sind preistreibende Effekte zu vermeiden. Die schnelle Bereitstellung von Bauflächen muss oberste Priorität haben, da akuter Bedarf besteht, der gerade in den kommenden Jahren nochmals steigen wird.
- Aufgrund der Zunahme von kleinen, älteren Haushalten mit geringen Einkommen in Wedel sollten im geförderten Segment verstärkt kleine barrierearme Wohnungen errichtet werden. (...) Große, geförderte, familiengerechte Wohnungen werden für die Wedeler Nachfrage ebenfalls benötigt.
- Ein Schwerpunkt der Entwicklung sollte die Innenentwicklung sein. Die Schließung von Baulücken und die Nachverdichtung stehen dabei im Vordergrund. Es ist zu prüfen, wo ggf. die bauliche Dichte erhöht werden kann. Bestehende Bebauungspläne sollten dahingehend überprüft und ggf. angepasst werden.

Aus der 1. Fortschreibung der **kleinräumigen Bevölkerungs- und Haushaltsprognose** für den Kreis Pinneberg bis zum Jahr 2030 (Gertz Gutsche Rügenapp GbR, Dez. 2017) ergibt sich eine Zunahme der Zahl der Haushalte im gesamten Kreis im Maximum von mehr als 12.600 Haushalten (2014-2030). Der stärkste Bedarf wird für die Mittelzentren Elmshorn, Pinneberg und Wedel prognostiziert. Für die Stadt Wedel ergibt sich demnach ein zusätzlicher Wohnraumbedarf von 1.400 Wohneinheiten bis 2030 zuzüglich eines Ersatzbedarfs für physisch-technisch verschlissene Wohnungen bei Mehrfamilienhäusern. Außerdem werden Veränderungen hinsichtlich der erforderlichen Wohnungsgrößen und damit zusammenhängend der Gebäudetypen abgeleitet: Die zunehmende Zahl an kleinen sowie älteren Haushalten wird sich nach dieser Prognose vor allem in einer Nachfragesteigerung bei kleineren Wohnungen, die sich wiederum überwiegend im Geschosswohnungsbau befinden, niederschlagen.



(Quelle: Kreis Pinneberg)

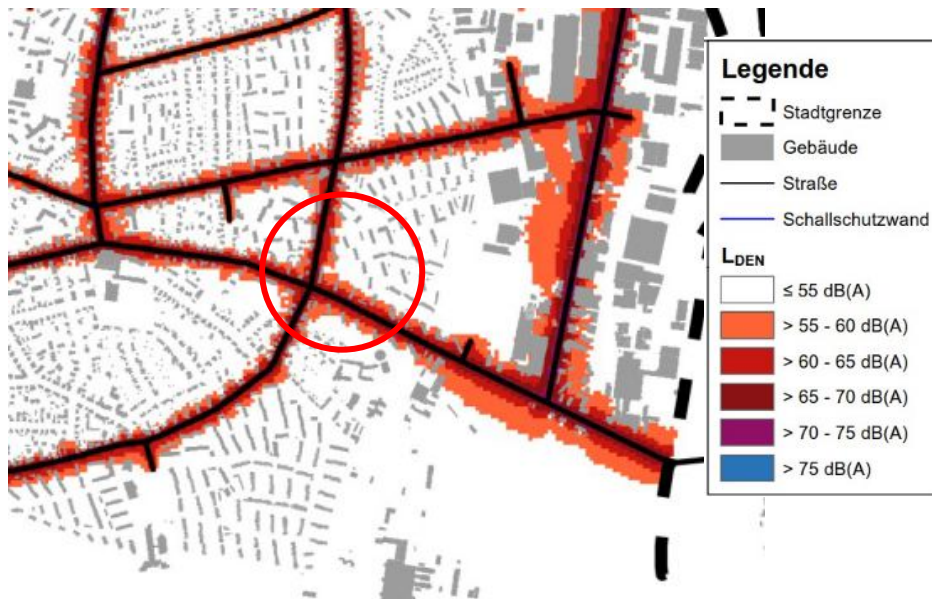
Abbildung 8 **Demografisch bedingter max. Wohnraumbedarf 2014-2030 (ohne Maßstab)**

Diesen Ergebnissen und Empfehlungen wird mit dem Vorhabenbezogenen B-Plan Nr. 86 Rechnung getragen und die Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum durch Nachverdichtung im innerstädtischen Bereich planungsrechtlich vorbereitet.

5.2 Lärmkartierung / Schalltechnisches Gutachten

Im Jahr 2002 verabschiedeten die Mitgliedstaaten der Europäischen Gemeinschaft im Einvernehmen mit dem Europäischen Parlament die Richtlinie über die Bewertung und Bekämpfung von Umgebungslärm. Ziel dieser Richtlinie ist unter anderem eine EU-weite Bestandsaufnahme der Lärmbelastung durch verschiedene Lärmquellen. Dazu sind von allen Kommunen Lärmkarten für die Hauptlärmquellen (Hauptverkehrsstraßen, Haupteisenbahnstrecken, Großflughäfen) auszuarbeiten. Für die Stadt Wedel liegt eine **Strategische Lärmkartierung 2017** (Stand 22.09.2017) vor (vgl. www.umweltdaten.landsh.de).

Die Ermittlung der Lärmpegel in den der Lärmaktionsplanung zugrunde liegenden Lärmkarten basiert auf neuen EU-harmonisierten Berechnungsverfahren. Ein direkter Vergleich mit in Deutschland vorhandenen Grenz- und Richtwerten ist daher nur eingeschränkt möglich, da hier abweichende Berechnungsverfahren maßgeblich sind. Für eine Bewertung der Lärmsituation können die Werte zur Orientierung herangezogen werden, ein gesetzlicher Anspruch auf Lärminderung entsteht dadurch jedoch nicht (vgl. MLUR, Leitfaden für die Aufstellung von Aktionsplänen zur Umsetzung der Umgebungslärmrichtlinie).



(Quelle: www.umweltdaten.landsh.de.)

Abbildung 9 **Lärmkartierung 2017 (Strategische Lärmkarte L_{DEN}, ohne Maßstab)**

In den Lärmkarten sind für das Plangebiet entlang den Straßen Tinsdaler Weg und Galgenberg Werte von >55-60 dB(A) L_{DEN} (= Lärmbelastung, gemittelt über Tag, Abend und Nacht) und >50-55 dB(A) L_{night} (= Lärmbelastung, gemittelt über Nacht) dargestellt.

Neben dem auf das Plangebiet einwirkenden Verkehrslärm ist außerdem zu überprüfen, ob negative Auswirkungen durch den zukünftigen Verkehr aus dem Plangebiet auf die angrenzende Wohnbebauung zu befürchten sind.

Dazu wurde eine **schalltechnische Untersuchung** erarbeitet (dBCon, 28.08.2018). Der Gutachter kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

- Als Berechnungsgrundlage wurden die Verkehrsdaten auf den umgebenden Straßen für das Jahr 2035 hochgerechnet. Für das gebietsinduzierte Verkehrsaufkommen wurden die geplanten zwei Tiefgaragen und deren Zufahrten berücksichtigt.
- Für den Tageszeitraum (06.00 – 22.00 Uhr) wird der Orientierungswert für ein WA-Gebiet entlang den Straßenzügen Am Rain, Galgenberg und Tinsdaler Weg überschritten. Am Rain sind dabei nur die Flächen vor den Bestandsgebäuden betroffen, An Galgenberg und Tinsdaler Weg sind die bereits bebauten Bereiche fast vollständig betroffen. Dieses gilt in variierendem Grad für alle berechneten Geschossebenen (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss).



(Quelle: dBCon)

Abbildung 10 Lärmkarte Verkehrslärm tags 1. OG

- Für den Nachtzeitraum (22.00 – 06.00 Uhr) wird der Orientierungswert für ein WA-Gebiet nur im zentralen Plangebiet jenseits der bereits bebauten Bereiche eingehalten. Dabei variieren die Lärmwerte ebenfalls in den berechneten Geschossebenen (Erdgeschoss bis 3. Obergeschoss).



(Quelle: dBCon)

Abbildung 11 Lärmkarte Verkehrslärm nachts 1. OG

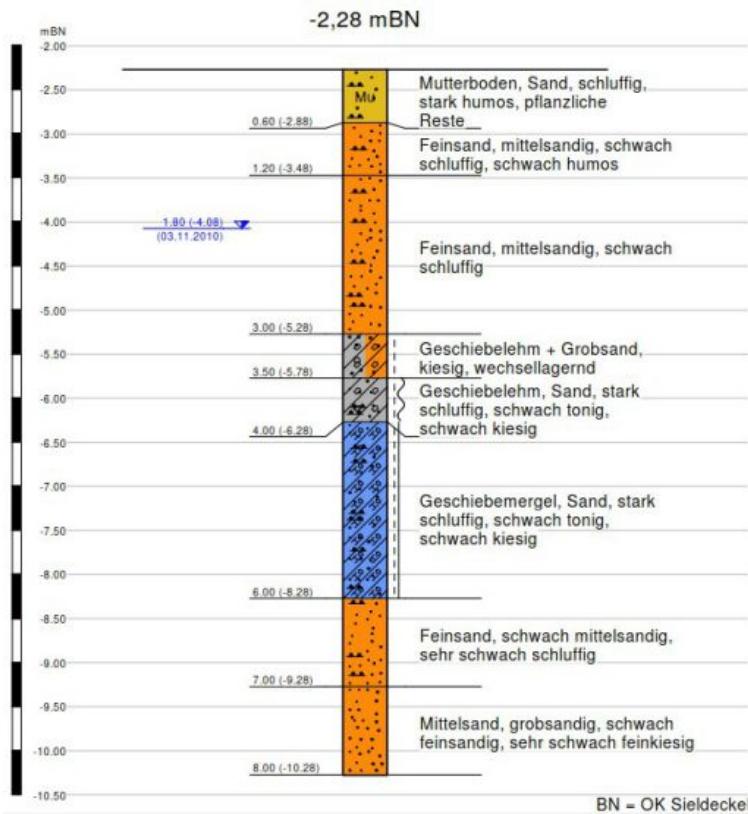
- Aufgrund der Überschreitungen der Orientierungswerte durch den Verkehrslärm sowohl im Tages- als auch im Nachtzeitraum in den Nahbereichen der Straßenverläufe werden **passive Lärmschutzmaßnahmen** für die geplante Bebauung empfohlen (Luftschalldämmung der Außenbauteile, schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen, geschlossene Außenwohnbereiche).

5.3 Bodenuntersuchungen

Für den Plangeltungsbereich liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten aus dem Jahr 2010 vor, das für das seinerzeit vorgesehene Bauvorhaben erstellt wurde. Der Baugrund wurde mittels 12 Kleinrammbohrungen mit Tiefen von 8 m unter Gelände erkundet (Kempfert + Partner Geotechnik, 18.11.2010). Zur Untersuchung, ob mit erhöhten chemischen Belastungen der anstehenden Böden zu rechnen ist, wurden 3 chemische Untersuchungen auf den Komplettumfang nach LAGA (Feststoff und Eluat) durchgeführt.

Zusammenfassend wurde folgendes festgestellt:

- Die Schichtung des Baugrundes:
 - 0,30 m - 1,00 m mächtige Oberbodenschicht aus Mutterboden,
 - ca. 1,00 m -3,50 m mächtige obere Sandschicht,
 - ca. 2,30 m bis 4,00 m mächtige Schicht aus Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel,
 - unterer Sandhorizont aus überwiegend Fein- und Mittelsand bis zur Endteufe.
- Die Situation am Standort wird durch Stauwasser oberhalb des Geschiebehorizonts bestimmt. Aufgrund der geringen Durchlässigkeiten des Geschiebelehms bzw. des Geschiebemergels erfolgt die Versickerung im Boden eintretenden Wassers zeitlich stark verzögert, so dass es zur Bildung von Stauwasser oberhalb dieser geringdurchlässigen Schichten kommt.
- Die mit den Kleinrammbohrungen angebohrten Stauwasserstände liegen auf einem Niveau zwischen ca. 3,50 m - 4,00 m. Auf der Grundlage der Messungen sowie den witterungsabhängigen Schwankungseinflüssen wird der Bemessungsstauwasserstand auf 2,50 m unter Bezugsnullpunkt (BN) festgesetzt.
- Auf Gründungsniveau stehen tragfähige Böden in Form von Sanden oder Geschiebelehm bzw. -mergel an, so dass eine Flachgründung der Gebäude möglich ist.
- Bei Errichtung von Kellergeschossen und Tiefgaragen werden zusätzliche Maßnahmen zur dauerhaften Abdichtung der Außenwände gegen aufstauendes Sickerwasser erforderlich. Im Zuge der Baumaßnahmen wird zum Teil eine Wasserhaltung zur Trockenlegung der Baugruben erforderlich.
- Die Ergebnisse der chemischen Untersuchung nach LAGA zeigen, dass das Aushubmaterial keine signifikanten Belastungen aufweist.



(Quelle: Kempfert+Partner Geotechnik)

Abbildung 12 **Bohrkern BS 9**

Diese Ergebnisse werden gestützt durch aktuellere Baugrunduntersuchungen auf den nördlich und südlich des Plangebietes gelegenen Grundstücken im Rahmen von Bauvorhaben (Tinsdaler Weg 108 – 114a / Galgenberg 84 – 84 c, HPC AG, 23.09.2016 und 30.09.2016).

Am Tinsdaler Weg wurde in 5 von 12 Bohrungen Grundwasser angetroffen. Die gemessenen Wasserstände liegen ca. 3,4 m - 5,4 m unter Geländeoberfläche (i. M. -1,6 mHBP). Der Bemessungswasserstand wird entsprechend den Bohrergebnissen, dem Schichtenaufbau und der hydrogeologischen Situation auf -1 ,0 mHBP festgelegt.

Am Galgenberg wurde in 4 von 5 Bohrungen Grundwasser angetroffen, die gemessenen Wasserstände lagen bei ca. 4,5 m bis 5,5 m unter Geländeoberfläche (i. M. -4,8 mHBP). Der Bemessungswasserstand wird entsprechend den Bohrergebnissen, dem Schichtenaufbau und der hydrogeologischen Situation auf -4,0 mHBP festgelegt.

Für das nunmehr vorgesehene Bauvorhaben im Plangebiet wurde eine weitere **Baugrunduntersuchung** erstellt (Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung, Eickhoff und Partner, 04.09.2018). Dazu wurden im Bereich der geplanten Gebäude und Versickerungsanlagen insgesamt 25 Bohrungen in Tiefen bis zu 7,0 m unter Gelände vorgenommen und ausgewertet.

Im Wesentlichen kommt der Gutachter zu folgenden Ergebnissen:

- Bodenschichtung:
 - 0,60 m - 2,00 m unter Gelände: Oberbodenauffüllungen,
 - 2,20 m - 3,90 m unter Gelände: obere Sande,
 - 3,70 m - Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel,
 - untere Sande bis zur Endteufe.
- Aufstauende Sicker- und Sickerwasserstände oberhalb der bindigen Böden im Mittel bei ca. 3,30 m unter Gelände.
- Die anstehenden Sande erfüllen die Anforderungen an die Durchlässigkeit nach dem Arbeitsblatt DWA-A 138, sodass hier eine Versickerung von Niederschlagswasser grundsätzlich möglich ist.
- Oberböden und humose Sande sind nicht als Gründungsträger geeignet und gegen verdichteten Sand auszutauschen, sofern sie im Zuge der Erdarbeiten nicht ohnehin entfallen. Die Sande sowie die eiszeitlich vorbelasteten Böden aus Geschiebelehm und -mergel in wenigstens steifer Konsistenz sind gering zusammendrückbar und hoch scherfest. Diese Böden sind für eine Flachgründung auf Einzel-/Streifenfundamenten oder einer Sohlplatte geeignet.

Durch das Landeskriminalamt / **Kampfmittelräumdienst** wurden alliierte Kriegsluftbilder des Plangebietes ausgewertet. Mit Schreiben vom 31.05.2018 teilt das LKA dazu mit, dass im südöstlichen Plangebiet eine starke Einwirkung durch Abwurfmunition / detonierte Bomben zu erkennen und daher mit einer Kampfmittelbelastung zu rechnen ist. Das Vorhandensein von Blindgängern kann in diesem Bereich nicht ausgeschlossen werden:

„Bewertung der Fläche: Entsprechend dem Auswertungsergebnis handelt es sich bei der blauen Fläche um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Um den bestehenden Kampfmittelverdacht abschließend zu bewerten, muss eine Sondierung der ggf. zu bebauenden Flächen erfolgen.“

Eine weitergehende Untersuchung wird durch den Vorhabenträger kurzfristig veranlasst, so dass vor Beginn der Bauarbeiten in dem betroffenen Bereich die Sondierungen und ggf. erforderliche Räumungsmaßnahmen durchgeführt werden können.



(Quelle: Landeskriminalamt)

Abbildung 13 Auszug aus dem Kampfmittelinformationssystem (ohne Maßstab)

5.4 Wasserwirtschaftliches Konzept

Auf Basis der Baugrunduntersuchungen und der Vorgaben aus der Geologie wurde als Grundlage für den Bebauungsplan ein wasserwirtschaftliches Konzept zur Entsorgung des Oberflächenwassers und Dimensionierung von ausreichendem Stauvolumen erstellt (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, 04.09.2018).

Schmutzwasser kann weiterhin über zwei vorhandene Anschlüsse an den Schmutzwasserkanal der Stadtentwässerung Wedel in der Straße Galgenberg abgeführt werden.

Für die Entsorgung des **Regenwassers** stehen insgesamt 8 Grundstücksanschlüsse zur Verfügung, die weiter genutzt werden sollen. Die in die Regenwasserkanäle eingeleitete Wassermenge darf dabei gem. Vorgabe der Stadtentwässerung Wedel durch die zusätzliche Flächenversiegelung nicht erhöht werden. Die Einleitmenge wurde in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Wedel für alle 8 Grundstücksanschlüsse zusammen mit insgesamt $Q_{ab} = 85$ l/s festgelegt. Daher werden auf dem Grundstück Maßnahmen zur Regenwasserversickerung und -rückhaltung erforderlich.

Die Ergebnisse der Baugrunduntersuchung zeigen, dass die oberen Sande durchaus versickerungsfähig sind. Auf Grund der ab 2,50 m bis 3,00 m Tiefe anstehenden bindigen Bodenschichten ist allerdings mit Stauwasserständen bis 17,00 mNN zu rechnen, so dass eine Versickerung nur bedingt möglich ist. Das wasserwirtschaftliche Konzept sieht daher eine Teilversickerung über Mulden vor, die durch unterirdische Rigolen zur Regenwasserrückhaltung ergänzt werden.

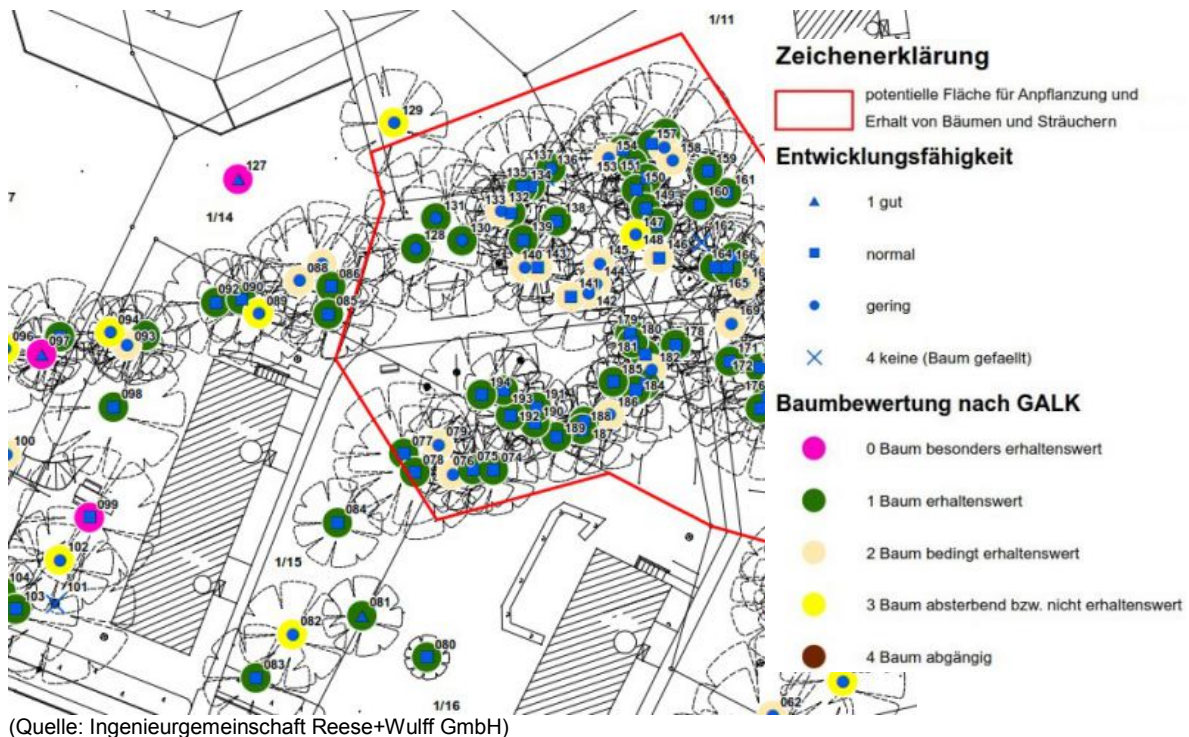
5.5 Baumbestandserfassung

Als Bewertungsgrundlage für den Bebauungsplan wurde eine **Baumbestandserfassung** vorgenommen, um daraus die erhaltenswerten Bäume zu ermitteln (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, 20.08.2018).

Dazu wurde eine optische Baumaufnahme gemäß der Baumkontrollrichtlinien der FLL (Forschungsgesellschaft Landschaftsentwicklung und Landschaftsbau e.V.) durch einen entsprechend zertifizierten Baumkontrolleur durchgeführt. Es wurden ersichtliche Baumschäden erfasst, die Vitalität der Bäume auf Grundlage der im Winter ersichtlichen arttypischen Jahresaustriebe beurteilt und eine Bewertung des Baumbestandes nach Schadeinstufung gem. GALK 2002 („Empfehlung zur Beurteilung von Bäumen in der Stadt“) durchgeführt. Auf Grundlage der erfassten Daten und unter Berücksichtigung der Baumart und des Baumalters wurden der Zustand und die Entwicklungsfähigkeit der einzelnen Bäume abgeleitet.

Insgesamt wurde der aktuelle Gesamtbestand aus 181 Bäumen, bestehend aus 171 Laub- und 10 Nadelgehölzen. Zusammenfassend wurden folgende Ergebnisse ermittelt:

- 16 Bäume sind besonders erhaltenswert. 91 Bäume sind erhaltenswert, 50 Bäume sind bedingt erhaltenswert, 19 Bäume sind absterbend oder nicht erhaltenswert und 5 Bäume sind abgängig.
- Die Entwicklungsfähigkeit ist bei 21 Bäumen gut, bei 100 Bäumen normal und bei 60 Bäume gering. Insgesamt sind 5 Bäume zu fällen, die potentiell abgängig sind.
- Der Gesamtzustand der Bäume kann auf Grund eines Defizites in der Baumpflege als ausreichend eingestuft werden, die Verkehrssicherheit der Bäume ist nicht gegeben. Durch baumpflegerische Maßnahmen kann sich der Zustand der Bäume wesentlich verbessern. An 8 Bäumen sind eingehende fachliche Untersuchungen und an 4 Bäumen sind Kronensicherungen oder Aufhängesicherungen erforderlich.
- 20 Bäume besitzen das Potential als Habitatbaum. Sie sollten vor weiteren Maßnahmen durch einen Biologen auf geschützte Arten untersucht werden.
- Insgesamt sind 70 Bäume entsprechend der Wedeler Baumschutzsatzung geschützt. Kein Baum ist orts- bzw. landschaftsbildprägend oder besitzt einen übergeordneten gesetzlichen Schutz z. B. als Naturdenkmal oder Habitatbaum.
- Neben den 16 besonders erhaltenswerten Einzelbäumen sollten zwei flächige Eichenpflanzungen in ihrem Bestand mit Erhaltungsgebot geschützt werden.

Abbildung 14 **Ausschnitt Lageplan Baumbestand (ohne Maßstab)**

5.6 Artenschutzrechtliches Gutachten

Durch die Umbaumaßnahmen an den Bestandgebäuden sowie durch die Fällung von Habitatbäumen können Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 u. 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Dies betrifft hier insbesondere Fledermäuse und Vögel. Daher wurde eine artenschutzrechtliche Untersuchung und Bewertung der neun Gebäude und der betroffenen Habitatbäume vorgenommen (Dipl.-Biol. Björn Leupolt, 03.12.2018).

Der Gutachter kommt im Wesentlichen zu folgenden Ergebnissen:

Fledermäuse:

- in den Gebäuden besteht kein Potenzial für Fledermauswinterquartiere, ein Potenzial für Sommerquartiere kann nicht ausgeschlossen werden.
- Von den 20 untersuchten Habitatbäumen besitzen drei Bäume Potenzial für Fledermaus-tagesquartiere (Übertagungsverstecke einzelner Fledermausindividuen). Bei zwei Bäumen konnte Potenzial für größere Sommerquartiere (z.B. Wochenstubenquartiere, in denen die Aufzucht der Jungtiere erfolgt) ermittelt werden. Fledermauswinterquartierpotenzial besitzt keiner der untersuchten Bäume.
- Bei Fehlen von Fledermauswinterquartieren in den Gebäuden und in den Habitatbäumen ist durch das Vorhaben in der Winterquartierzeit (01.12. bis 28.02.) mit keinen Tötungen oder Verletzungen von Fledermäusen zu rechnen.
- Durch die Fällung von 5 Bäumen mit Sommerquartierpotenzial oder Sanierung der Gebäude außerhalb der Winterquartierzeit (somit innerhalb des Zeitrahmens 01.03. bis 30.11.) können Tagesquartiere einzelner Individuen sowie auch größere Sommerquartiere betroffen sein. Die Fällungen dieser Bäume und die Sanierung der Gebäude sollten daher innerhalb der Winterquartierzeit erfolgen. Bei Fällung außerhalb dieses Zeitraumes

müsste eine Kontrolle der Bäume auf aktuellen Besatz von Fledermäusen vor Durchführung erfolgen, um eine Tötung von Individuen zu verhindern. Sollte die Sanierung der Gebäude außerhalb der Winterquartierzeit erfolgen, müssten vor Beginn der Arbeiten die Gebäude auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse hin kontrolliert werden. Hierfür empfiehlt sich die Durchführung einer biologischen Baubegleitung.

- Für den Verlust der beiden potenziellen Wochenstubenquartiere in Bäumen müssen Fledermauskästen (Mix aus Fledermaushöhlen, Fledermausspaltkästen und Meisenkästen) orts- und zeitnah fachgerecht installiert werden.

Vögel:

- An sieben Gebäude konnten Rückstände von Schwalbennestern ermittelt werden, hierbei ist von der Mehlschwalbe auszugehen. Es besteht somit Potenzial für insgesamt 18 Mehlschwalbenbrutplätzen an den Gebäuden. Des Weiteren bestehen an allen Fassaden Löcher in den Dämmungen mit Brutplatzpotenzial für Nischen- /Höhlenbrüter (z.B. Haussperling, Kohl- und Blaumeise).
- An zwei Bäumen hängen Vogelkästen, auf zwei Bäumen konnten alte Vogelnester von Freibrütern entdeckt werden. Ein Baum besitzt Spechthöhlen des Grünspechts.
- Die geplanten Fällungen sowie die Sanierung der Gebäude müssen zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen außerhalb der Brutzeit der Vögel (01.03. – 30.09.) erfolgen. Es ist ein Brutplatzverlust von Nischen- und Höhlenbrütern anzunehmen, der durch die fachgerechte Anbringung von künstlichen Nisthilfen kompensiert werden kann. Für Freibrüter bestehen im näheren Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten. Aufgrund der geplanten Neuanpflanzungen und der allgemeinen positiven Bestandsentwicklung der Gehölzbestände wird der potenzielle Brutplatzverlust aus gutachterlicher Sicht ausreichend kompensiert, so dass die ökologischen Funktionen für die Gesamtpopulationen erhalten bleiben.
- Sollten die neuen Fassaden im Bereich der Giebel dieselbe rauhe Beschaffenheit haben, wie die bestehenden Fassaden, so ist nur von einem zeitweiligen Brutplatzverlust für die Mehlschwalben auszugehen. Da die Gebäude nacheinander saniert werden sollen, ist auch nicht damit zu rechnen, dass eine große Anzahl der Brutplatzmöglichkeiten zur selben Zeit nicht verfügbar sind.
- Zur Vermeidung von Tötungen und Verletzungen von gebäudebrütenden Vögeln sowie zur Unterstützung bei der Ermittlung der Reihenfolge der Sanierungen sollte eine biologische Baubegleitung durchgeführt werden, um hierdurch artenschutzrechtliche Probleme rechtzeitig zu erkennen und zu vermeiden.

Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen:

- Die Sanierungen der neun Gebäude sowie die Baumfällungen sind aus artenschutzrechtlichen Gründen nur außerhalb der Monate März bis einschließlich November zulässig. Anderenfalls sind die Arbeiten nur möglich, wenn durch eine Prüfung das Vorhandensein von Vogel-Niststätten und Fledermaussommerquartieren sicher ausgeschlossen werden kann. Es empfiehlt sich eine biologische Baubegleitung durchzuführen. Diese könnte u.a. eine sinnvolle Reihenfolge der Sanierungsmaßnahmen empfehlen.

- Ortsnahe Installation von Nistkästen für Nischen- und Höhlenbrüter vor Beginn des Vorhabens (CEF-Maßnahme). Hierfür sollten aus gutachterlicher Sicht mindestens vier Sperlingskoloniehäuser sowie zehn Nisthöhlen (Mix aus handelsüblichen Nisthöhlen) ortsnah und fachgerecht angebracht werden.
- Für den Verlust der beiden potenziellen Wochenstubenquartiere in Bäumen müssen insgesamt zwei Kastengruppen von je mindestens fünf Fledermauskästen (Mix aus Fledermaushöhlen und Fledermausspaltenkästen) orts- und zeitnah fachgerecht installiert werden. Pro Kastengruppe ist ebenfalls ein Meisenkasten in deren unmittelbaren Nähe anzubringen, um die Fremdnutzung der Fledermaushöhlen durch Meisen zu verhindern.
- Bei Einhaltung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen kommt es hinsichtlich Fledermäusen, xylobionten Käferarten und Vögeln nicht zum Eintreten der Verbote nach § 44 (1) BNatSchG. Damit wird zur Verwirklichung des Vorhabens keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

6 Landschaftsplanerische Leistungen

6.1 Rechtlicher Hintergrund

Der Bebauungsplan wird auf der Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren aufgestellt, so dass auf die Umweltprüfung und die Erstellung eines Umweltberichtes verzichtet werden kann. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu berücksichtigen und es ist zu überprüfen, ob bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) oder ob gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) betroffen sind. Die hier zusammengestellten landschaftsplanerischen Grundlagen bieten die zu diesen Belangen notwendigen Informationen und Prüfungsergebnisse.

Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 18 BNatSchG Abs. 2 ist auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Somit wird das hier geplante Vorhaben nicht als Eingriff gewertet.

6.2 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild

6.2.1 Schutzgebiete und –objekte

Das nächstgelegene **FFH-Gebiet** ist das FFH-Gebiet Nr. 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“. Es liegt ca. 1000 m nördlich sowie 950 m südl. des Plangebiets.

Das **Landschaftsschutzgebiet** LSG 05 „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ (Datum der Verordnung: 06.03.2018) befindet sich ca. 1000 m nördlich des Plangebiets. Das Landschaftsschutzgebiet mit der Kreisverordnung zum Schutze von Landschaftsteilen im Kreise Pinneberg vom 31.010.1969 liegt ca. 750 m südlich.

Aufgrund der Entfernungen der genannten Schutzgebiete zum Plangebiet sind durch das Vorhaben keine Auswirkungen zu erwarten.

Besonders geschützte Biotop (§21 LNatSchG) sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden.

Ergänzend zu den im B-Plan getroffenen Festsetzungen gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel in der jeweils gültigen Fassung. Geschützt werden demnach Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 150 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm. Vom Schutz ausgeschlossen sind Pappeln, Weiden, Birken und Erlen sowie Nadelbäume und Obstbäume (§3).

6.2.2 Schutzgut Arten und Lebensräume

Biotop- und Nutzungstypen

Nach § 1 BNatSchG sind Tiere und Pflanzen als Bestandteile des Naturhaushalts in ihrer natürlichen und historisch gewachsenen Artenvielfalt zu schützen, zu pflegen, zu entwickeln und, soweit, erforderlich wiederherzustellen. Zur Erfassung der Biotop- und Nutzungstypen erfolgte im März 2018 eine Geländebegehung. Tabelle 2 nennt die dabei innerhalb des Plangebiets erfassten Biotoptypen.

Tabelle 2 Biotoptypen im Plangebiet und in angrenzenden Flächen

Biotoptyp / Lage	Beschreibung
Laubbaum (HEy) (vgl. Baumbestandsplan)	∅ = Stammdurchmesser
Hauptsächlich in der südlichen Hälfte des Plangebiets und um den zentral gelegenen Spielplatz	130 Stiel-Eichen (<i>Quercus robur</i>); (∅ 20 - 110 cm)
Im gesamten Plangebiet verteilt, vermehrt im südlichen Bereich des Gebietes	15 Hänge-Birken (<i>Betula pendula</i>); (∅ 20 - 80 cm)
An der östlichen Grenze des Plangebiets (Flurstücke 1/12 u. 1/18) und auf dem Flurstück 1/8 im nordwestl. Bereich des Plangebiets	6 Feld-Ahorne (<i>Acer campestre</i>); (∅ 25 - 45 cm)
An der Nordseite der Gebäude auf den Flurstücken 1/77, 1/8, 1/13 und 1/11	8 Hainbuchen (<i>Carpinus betulus</i>); (∅ 30 - 35 cm)
An der östlichen Grenze des Plangebiets auf dem Flurstück 1/11	Spitz-Ahorn (<i>Acer platanoides</i>); (∅ 15 cm)
Nordwestlich des Gebäudes auf dem Flurstück 1/8	Gemeine-Esche (<i>Fraxinus excelsior</i>); (∅ 15 cm)
Im südöstlichen Bereich des Plangebiets auf dem Flurstück 1/18	Kupfer-Felsenbirne (<i>Amelanchier lamarckii</i>); (∅ 15 cm)
An der südwestlichen Grenze des Plangebiets auf dem Flurstück 1/77	Silber-Pappel (<i>Populus alba</i>); (∅ 20 cm)
Östlich des Gebäudes auf dem Flurstück 1/16	Gemeine Trauben-Kirsche (<i>Prunus padus</i>); (∅ 15 cm)
Östlich der Gebäude auf den Flurstücken 1/15 und 1/13	2 Japanische Blütenkirschen (<i>Prunus serrulata</i> 'Kanzan'); (∅ 15 cm / 25 cm)
Östlich des Gebäudes auf dem Flurstück 1/77	Trauben-Eiche (<i>Quercus petraea</i>); (∅ 50 cm)
An der Südseite des Gebäudes auf dem Flurstück 1/12	Weide (<i>Salix spec.</i>); (∅ 25 cm)
Östlich des Gebäudes auf dem Flurstück 1/8	Eberesche (<i>Sorbus aucuparia</i>); (∅ 10 cm)
Westlich und östlich des Gebäudes auf dem Flurstück 1/8	2 Schwedische Mehlbeeren (<i>Sorbus intermedia</i>); (∅ 40 cm / 60 cm)
Östlich des Gebäudes auf dem Flurstück 1/15	Winter Linde (<i>Tilia cordata</i>); (∅ 40 cm)
Nadelbaum (HEN) (vgl. Baumbestandsplan)	∅ = Stammdurchmesser

Biotoptyp / Lage	Beschreibung
Im nördlichen Teilbereich des Plangebiets auf den Flurstücken 1/13 und 1/8 westl. der Wohnhäuser	3 Korea-Tannen (<i>Abies koreana</i>); (Ø 15 - 20 cm)
An der Südseite des Gebäudes auf dem Flurstück 1/13	Serbische Fichte (<i>Picea omorika</i>); (Ø 20 cm)
An der westlichen Ecke des Plangebiets	Zirbel-Kiefer (<i>Pinus cembra</i>); (Ø 30 cm)
Hauptsächlich im südlichen Bereich des Plangebiets auf den Flurstücken 1/15 und 1/16 Ein Baum auf Flurstück 1/8	4 Weymouths Kiefern (<i>Pinus strobus</i>); (Ø 45 - 70 cm)
Westlich des Gebäudes auf dem Flurstück 1/13	Gemeine Eibe (<i>Taxus baccata</i>); (Ø 10 cm)
Rasenfläche, arten- und strukturarm (SGr)	
Wohnbebauung umgebende Fläche	Regelmäßig gemähte und intensiv gepflegte Rasenfläche.
Hecke	
Westliche Grenze des Plangebiets, Eingänge der Häuser	Westliche Grenze des Plangebiets und Eingänge der Häuser werden durch Ligusterhecken gesäumt
Baumreihe aus Nadelhölzern (HRn)	
Südliche Grenze des Plangebiets	Zwei Baumreihen aus überwiegend Fichten, aber auch Tannen und Kiefern
Urbanes Ziergehölz und –staudenbeet (SGs)	
An den Häusern der Wohnanlage	Angelegte Beete mit Zierstauden, wie u.a. Stiefmütterchen oder Ziergehölzen, wie u.a. Buchsbaum, Forsythie, Scheinzypresse, Thuja, Rhododendron oder Kirschlorbeer

In Tabelle 2 ist die ökologische Bedeutung / Empfindlichkeit dieser Biotoptypen dargestellt.

Tabelle 3 Bestand und Bewertung der Biotoptypen im Untersuchungsraum

Code	Biotoptyp	Schutzstatus	Ökologische Bedeutung / Empfindlichkeit*		
			besonders	allgemein	gering
HEy	Laubbaum	z.T. Baumschutzsatzung der Stadt Wedel	X		
SGr	Rasenfläche, arten- und strukturarm	/			X
	Hecke			X	
HRn	Baumreihe aus Nadelhölzern			X	
SGs	Urbanes Ziergehölz und –staudenbeet				X

* Einstufung entsprechend Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energie- wende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 09.12.2013 über das „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“

Tiere: Faunistische Potenzialabschätzung und artenschutzrechtliche Betrachtung

Bei einer Bebauungsplanung ist gemäß §44 BNatSchG zu prüfen, ob besonders geschützte bzw. streng geschützte Arten betroffen sind. Die zu betrachtenden Verbotstatbestände des §44 (1), Nr. 1 bis 3 (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) beschränken sich auf Arten des Anhangs IV der Richtlinie 92/43/EWG (FFH-Richtlinie) und auf die europäischen Vogelarten (Vogelschutz-Richtlinie). Sollten diese Verbotstatbestände nicht sicher vermieden werden können, ist das Vorhaben unzulässig und kann dann nur mittels einer Ausnahme durch die zuständige Fachbehörde erlaubt werden (Verfahren gemäß § 45 (7) BNatSchG).

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Basis

- einer Potenzialeinschätzung. Hierfür wurden die Ergebnisse der Biotoptypenkartierung und -bewertung (Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff, 2018) hinzugezogen.
- einer artenschutzrechtlichen Untersuchung der Bestandsgebäude und Habitatbäume im Plangebiet (Dipl.-Biol. Björn Leupolt, 03.12.2018; vgl. Kap. 5.6)

Das Plangebiet wird dominiert durch Wohnbebauung mit Mehrfamilienhäusern und einer großflächigen Rasenfläche mit üppigem Baumbestand.

Die Potenzialanalyse bezieht sich auf Grund der im Plangebiet und seiner Umgebung vorhandenen Biotopstrukturen auf die europäischen Vogelarten und die Fledermausfauna.

Vögel

Die Struktur des Plangebietes lässt auf ein Vorkommen von überwiegend häufigen und ungefährdeten Brutvogelarten schließen.

Es ist davon auszugehen, dass die Bäume, Hecken und Gebüsche im Plangebiet potenzielle Brutstandorte von **Gehölzfreibrütern** sind. Hierzu zählen z.B. Buchfink (*Fringilla coelebs*), Schwanzmeise (*Aegithalos caudatus*), Heckenbraunelle (*Prunella modularis*), Zaunkönig (*Troglodytes troglodytes*), Singdrossel (*Turdus philomelos*), Gartengrasmücke (*Sylvia borin*) und Zilpzalp (*Phylloscopus collybita*).

Die Bäume im Plangebiet stellen potenzielle Brutstandorte der **Gehölzhöhlenbrüter** einschließlich der **Nischenbrüter** dar. Von den Arten dieser Gilde können z.B. vertreten sein: Gartenbaumläufer (*Certhia brachydactyla*), Feldsperling (*Passer montanus*), Gartenrotschwanz (*Phoenicurus phoenicurus*), Blaumeise (*Parus caeruleus*), Kohlmeise (*Parus major*).

Das Vorkommen streng geschützter Arten ist jedoch nicht gänzlich auszuschließen. Durch eine Spechthöhle an dem Baum mit der Nr. 68 (s. Baumbestandserfassung Anlage 1 u. 2) muss ein mögliches Vorkommen des Grünspechtes (*Picus viridis*) in Betracht gezogen werden.

Der Grünspecht bevorzugt als Lebensraum park- und mosaikartig strukturierte Landschaften. Der Rand offener Laub- und Nadelwälder, strukturreichen Obstbaugebieten sowie offenen Landschaften mit großem Gehölzanteil bilden das ideale Brutareal für den Grünspecht. In Ortschaften ist er auch in Parks, Friedhöfen, Kleingärten oder Großen Hausgärten in Kombination mit Grünland oder Rasenflächen anzutreffen. Das Vorkommen des Grünspechtes ist auch vom Nahrungsangebot abhängig. Seine Hauptnahrung sind Ameisen, die er auf Grünflächen, Wiesen und Weiden findet. Spechte legen regelmäßig neue Höhlen an. Der Grünspecht nutzt diese nicht nur zur Brut, sondern auch im Winter als Schlafhöhle.

Das Plangebiet mit seiner relativ dichten Wohnbebauung stellt keinen optimalen Lebensraum für den Grünspecht dar. Es fehlen die mosaikartigen Strukturen. Die Reviere von Grünspechten können mehrere 100 ha groß sein, in denen sie mehrere Höhlen anlegen. Es ist davon auszugehen, dass das Plangebiet ein Teillebensraum des Grünspechtes darstellt.

Die artenschutzrechtliche Untersuchung ergab, dass zudem an sieben Gebäuden Rückstände von Schwalbennestern vorhanden sind und somit ein Potenzial für insgesamt 18 Mehlschwalbenbrutplätzen an den Gebäuden besteht. Des Weiteren bestehen an allen Fassaden Löcher in den Dämmungen mit Brutplatzpotenzial für Nischen- /Höhlenbrüter (z.B. Haussperling, Kohl- und Blaumeise). Des Weiteren hingen an zwei Bäumen Vogelkästen und auf zwei Bäumen konnten alte Vogelnester von Freibrütern entdeckt werden (vgl. Kap. 5.6).

Die Verbotstatbestände des § 44 (1) Satz 1 bis 3 (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) werden nicht ausgelöst, solange die Fällungen der Bäume und die Sanierung der Gebäude innerhalb der zulässigen Frist vom 01. Oktober bis Ende Februar durchgeführt werden. Kann der Beginn der Maßnahmen nicht innerhalb dieses Zeitraumes gelegt werden, ist eine vorherige Begehung durchzuführen und ggf. eine Genehmigung / Ausnahme gemäß § 45 BNatSchG einzuholen bzw. eine Betroffenheit auszuschließen.

Es ist ein Brutplatzverlust von Nischen- und Höhlenbrütern anzunehmen, der durch die fachgerechte Anbringung von künstlichen Nisthilfen kompensiert werden kann. Für Freibrüter bestehen im näheren Umfeld ausreichend Ausweichmöglichkeiten.

Es ist davon auszugehen, dass für die Brutvögel im Plangebiet keine zusätzlichen Beeinträchtigungen durch die geplante Nutzung entstehen. Es sei darauf hingewiesen, dass sowohl in Bezug auf Brutplätze als auch in Bezug auf das Nahrungsangebot in der Umgebung des Plangebietes (vor allem südlich des Plangebietes) Ausweichmöglichkeiten für die potenziellen Brutvögel vorhanden sind.

Fledermäuse

Auch alle europäischen **Fledermausarten** wurden in Anhang II bzw. IV der Richtlinie 92/43/EWG aufgenommen und sind damit streng geschützt. Für sie gelten die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände des § 44 (1), Satz 1 bis 3 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten).

Aufgrund der Lage des Plangebiets im direkten Siedlungsbereich ist das Vorkommen von siedlungstypischen, relativ häufigen Fledermausarten zu erwarten wie

- Großer Abendsegler (*Nyctalus noctula*)
- Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*)
- Breitflügelfledermaus (*Eptesicus serotinus*)
- Braunes Langohr (*Plecotus auritus*).

Mögliche Sommerquartiere von Fledermäusen sind insbesondere ältere Bäume mit einem Brusthöhen-Durchmesser ab etwa 50 cm. Dies trifft auf 80 Bäume im Plangebiet zu. An einigen Bäumen wurden zudem Höhlungen, Risse sowie Rindenspalten festgestellt, die z.B. von den Arten Großer Abendsegler und Braunes Langohr als Tagesquartiere genutzt werden können. Auch in den Gebäuden kann ein Potenzial für Sommerquartiere nicht ausgeschlossen werden.

Im Rahmen der artenschutzrechtlichen Untersuchung konnten zwei potenzielle Wochenstuben in Bäumen ermittelt werden (vgl. Kap. 5.6).

Das Vorkommen von Winterquartieren ist an frostfreie, dunkle und feuchte Plätze (Höhlen, Fels- und Gebäudespalten, sehr große Baumhöhlen) gebunden. Im Plangebiet können entsprechende Baum- und Höhlenquartiere ausgeschlossen werden. Dies bestätigt auch die durchgeführte artenschutzrechtliche Untersuchung. Auch in den Gebäuden besteht kein Potenzial für Fledermauswinterquartiere (vgl. Kap. 5.6).

Damit keine Konflikte mit dem Verbotstatbeständen des § 44 (1) Satz 1 bis 3 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beschädigung und Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten) auftreten, sollten die Fällungen der Bäume und die Sanierung der Gebäude innerhalb der Winterquartierzeit (01.12 bis 28.02) erfolgen. Bei Fällung außerhalb dieses Zeitraumes müsste eine Kontrolle der Bäume auf aktuellen Besatz von Fledermäusen vor Durchführung erfolgen, um eine Tötung von Individuen zu verhindern. Sollte die Sanierung der Gebäude außerhalb der Winterquartierzeit erfolgen, müssten vor Beginn der Arbeiten die Gebäude auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse hin kontrolliert werden. Hierfür empfiehlt

sich die Durchführung einer biologischen Baubegleitung. Für den Verlust der beiden potenziellen Wochenstubenquartiere in Bäumen müssen Fledermauskästen orts- und zeitnah fachgerecht installiert werden (vgl. Kap. 5.6).

Fazit

Die **Fauna** als Teil des Schutzgutes Arten und Lebensräume besitzt eine allgemeine bis besondere Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen im betrachteten Bereich.

Dem **Schutzgut Arten und Lebensräume** kann insgesamt im Plangebiet eine allgemeine bis besondere Empfindlichkeit gegenüber der angestrebten Planung zugeordnet werden.

Bei Einhaltung der Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen (vgl. Kap. 5.6) kommt nicht zum Eintreten der Verbote nach § 44 (1) BNatSchG. Damit wird zur Verwirklichung des Vorhabens keine Ausnahme nach § 45 (7) BNatSchG erforderlich.

6.2.3 Schutzgüter Boden, Wasser und Landschaftsbild

Der Zustand der Schutzgüter Boden, Wasser und Ortsbild, wird in den folgenden Tabellen beschrieben und bewertet.

Tabelle 4 Schutzgut Boden	
Bestand/ Vorbelastungen	<p>Laut Bodenkarte Schleswig-Holstein (1:25.000) steht im südwestlichen Teil des Plangebiets der Bodentyp Regosol-Podsol aus holozänem Flugsand und im nordöstlichen Teil der Bodentyp Eisenhumuspodsol aus Decksand über Sand an. Beide Bodentypen sind Böden aus Fein- bis Mittelsand. Der Regosol-Podsol ist mäßig podsoliert und weist z.T. humose Streifen auf. Der Eisenhumuspodsol weist Horizonte mit Orterde oder Ortstein auf.</p> <p>Beide Bodentypen besitzen ein geringes Bindungsvermögen für Nährstoffe, eine geringe nutzbare Feldkapazität und eine hohe Wasserdurchlässigkeit.</p> <p>Der Boden im Untersuchungsgebiet wird als zusammenhängend bebaute bzw. künstlich veränderte Fläche ausgewiesen.</p> <p>Für den Plangeltungsbereich liegt ein Baugrund- und Gründungsgutachten aus dem Jahr 2010 vor¹. Zusammenfassend wurde folgendes festgestellt:</p> <ul style="list-style-type: none"> • 0,30 m - 1,00 m mächtige Oberbodenschicht aus Mutterboden, • ca. 1,00 m -3,50 m mächtige obere Sandschicht, • ca. 2,30 m bis 4,00 m mächtige Schicht aus Geschiebelehm bzw. Geschiebemergel, • unterer Sandhorizont aus überwiegend Fein- und Mittelsand bis zur Endteufe • Stauwasser oberhalb des Geschiebehorizonts
¹ Kempfert + Partner Geotechnik, 18.11.2010	
Bewertung	Aufgrund der anthropogenen Überformung: Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit

Tabelle 5 Schutzgut Wasser	
Bestand/ Vorbelastungen	<p><u>Oberflächengewässer:</u> nicht vorhanden</p> <p><u>Grundwasser:</u> Gemäß Bodenkarte Schleswig-Holstein (1:25.000) steht das Grundwasser tiefer als 200 cm unter Flur an.</p> <p>Gemäß Baugrund- und Gründungsgutachten¹ liegen die angebohrten Stauwasserstände auf einem Niveau zwischen ca. 3,50 m - 4,00 m. Auf der Grundlage der Messungen sowie den witterungsabhängigen Schwankungseinflüssen wird der Bemessungsstauwasserstand auf 2,50 m unter Bezugspunkt (BN) festgesetzt.</p>
1 Kempfert + Partner Geotechnik, 18.11.2010	
Bewertung	Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit

Tabelle 6 Schutzgut Ortsbild	
Bestand/ Vorbelastungen	<p><u>Optischer Eindruck:</u></p>  <p>(Quelle: eigenes Foto)</p> <p>Das Ortsbild im Umfeld des Plangebietes wird geprägt durch einen parkartigen Charakter. Es dominiert zwar die Blockbebauung, doch die großflächige Rasenfläche und der ausgeprägte Baumbestand mit Baumgruppen im Zentrum des Plangebiets sowie zwischen den Häusern und am Rand des Gebietes werfen das Landschaftsbild hinsichtlich seiner Vielfalt und Natürlichkeit deutlich auf.</p> <p><u>Lärm:</u> Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm (Tinsdaler Weg)</p>
Bewertung	Allgemeine Naturnähe und Vielfalt Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit

6.3 Ziele und Grundsätze der Landschaftsplanung

Die landschaftsplanerische Begleitung dieser Bebauungsplanung hat das Ziel, die erkannten Funktionen und Werte des Planungsraumes möglichst zu erhalten und Konflikte, die mit den Belangen von Naturschutz und Landschaftspflege bestehen, zu vermeiden bzw. zu verringern.

Zur Erreichung dieses Zieles werden im Sinne eines Leitbildes folgende Vorkehrungen und Maßnahmen für den Bebauungsplan vorgeschlagen:

Arten- und Lebensräume

- möglichst weitgehende Erhaltung vorhandener Bäume
- Ersatzpflanzungen für gefällte Bäume
- Anbringen von Kästen für Nischen- und Höhlenbrüter, sowie Fledermäuse
- Schutzfristen / Zeitenregelung für Baumfällungen und Sanierungsmaßnahmen

Boden

- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Vermeidung von Stoffeinträgen
- Minimierung von Bodenabtrag

Wasser

- Minimierung des Versiegelungsgrades
- Verwendung wassergebundener Decken
- Offene Oberflächenentwässerung
- Versickerung auf dem Gelände
- Begrünung und Bepflanzung

Klima und Luft

- Verwendung Klima schonender Versiegelungsformen (offenporige Pflaster)
- Pflanzung von Bäumen / Strauch- und Gebüsch- Anpflanzungen

Landschaftsbild/ Erholung

- Begrünung der Bauflächen
 - möglichst weitgehende Erhaltung vorhandener Bäume
 - Ersatzpflanzungen für gefällte Bäume
-

6.4 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Mit dem Bebauungsplan Nr. 86 werden im Geltungsbereich folgende Veränderungen vorbereitet:

- überbaubare Grundstücksflächen (6 Neubauten, oberirdische Stellplätze)
- Bau von Tiefgaragen

Bei der Durchführung der geplanten Vorhaben sind Veränderungen unumgänglich. Dies sind im Einzelnen:

- Änderung der Nutzung (Freiflächen werden bebaut)
- Bodenabtrag und Versiegelung
- Rodung von Gehölzen

Die faunistische Potenzialanalyse und artenschutzrechtliche Betrachtung (s.o. Schutzgut Arten und Lebensräume) kommt aufgrund der bestehenden Habitatstruktur, der zu erwartenden Artenvorkommen und der bestehenden Ausweichmöglichkeiten zu folgendem Ergebnis: Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung der Planung und bei Beachtung der Vermeidungs- und Schutzmaßnahmen (Schutzfristen / Bauzeitenregelung, Besatzkontrolle, Nistkästen, Fledermauskästen) **keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände aufgelöst werden.**

6.5 Eingriffsregelung

Nach § 18 BNatSchG Abs. 2 ist auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile (Innenbereich) nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden.

Somit wird das hier geplante Vorhaben nicht als Eingriff gewertet.

Es gilt jedoch die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel in der jeweils gültigen Fassung. Im Geltungsbereich gehen im Zuge der Umsetzung der Planung 45 nach der Baumschutzsatzung geschützte Bäume verloren. Erst im Rahmen der Baumaßnahmen lässt sich jedoch endgültig feststellen, welche Bäume erhalten bleiben können und welche gefällt werden. Die Ersatzpflanzungen sind im Geltungsbereich des B-Plans Nr. 86 vorzunehmen. Art, Umfang und genaue Standorte sind mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen.

7 Festsetzungen

7.1 Art der Nutzung, Soziale Wohnraumförderung

Da es sich in diesem Fall um einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan handelt, werden die Gebietskategorien der BauNVO entsprechend § 12 Abs. 3 BauGB nicht angewendet. Im Plangebiet wird die **Art der Nutzung** entsprechend dem zugrunde liegenden und im Vorhaben- und Erschließungsplan definierten Vorhaben als „Wohnen“ festgesetzt. Sie wird außerdem gem. § 12 Abs. 3a BauGB dahingehend eingeschränkt, dass nur solche Vorhaben zulässig sind, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.

Diesem Durchführungsvertrag entsprechend sind im Plangebiet neben den 9 Bestandsgebäuden 6 neue Wohngebäude mit insgesamt 67 Wohneinheiten vorgesehen. Bei der Sanierung und Modernisierung der Bestandsgebäude, die in Abstimmung mit den dort wohnenden Mietern in Abschnitten erfolgt, sollen 33 Wohneinheiten in einem Standard realisiert werden, der den gebäudebezogenen Voraussetzungen für eine Förderfähigkeit im Sinne des Schleswig-Holsteinischen **Wohnraumförderungsgesetz** - SHWoFG entspricht. Dieser Anteil der entsprechend zweckgebundenen Wohnungen in den Bestandsgebäuden entspricht 40 % der Nettowohnbaufläche, die in den Neubauten neu geschaffen wird. Zu den Rahmenbedingungen und Fördermöglichkeiten wurden von Seiten des Vorhabenträgers und der Stadt Wedel Gespräche mit der zuständigen Investitionsbank Schleswig-Holstein geführt. Die Antragstellung wurde von Seiten des Vorhabenträgers mit der Investitionsbank abgestimmt

Außerdem beabsichtigt Vorhabenträger, im Erdgeschoss des Neubaus Haus 05 - Theodor (siehe V+E-Plan Flächen für eine **Kindertagesstätte** herzurichten. Die Kindertagesstätte soll

für den Betrieb in zwei Gruppen geeignet sein. Die Kindertagesstätte wird einen eigenen, kontrollierbaren Zugang von der Straße Im Nieland her erhalten.

Somit kann auch eine direkte Vorfahrt bis zum Eingang der Kindertagesstätte für Eltern bzw. Begleitpersonen der Kinder erreicht werden. Der Vorhabenträger beabsichtigt, die Flächen der Kindertagesstätte so an einen geeigneten Betreiber zu vermieten, dass für diesen ausgeschlossen wird, bei der Stadt Wedel Zuschüsse für die Mietsache zu beantragen. Die Kindertagesstätte soll vom Betriebskonzept her bevorzugt als bilinguale Kindertagesstätte (englisch / deutsch) ausgerichtet und ggf. in ein laufendes Vorhaben „Bilinguale Erziehung in Schleswig-Holstein“, das zwischen Bildungsministerium, IHK und führenden Wirtschaftsunternehmen des Landes gerade etabliert wird, eingebracht werden. Somit wäre es attraktiv für Mieter, Nachbarschaft und förderlich für auf internationale Fachkräfte angewiesene, in Wedel ansässige Firmen.

7.2 Maß der Nutzung

Das **Maß der Nutzung** wird im Plangebiet über die Grundflächenzahl geregelt. Die zulässige Höhe der baulichen Anlagen wird ergänzend über den Vorhaben- und Erschließungsplan bestimmt.

Für die Quartiere Q1 und Q2 wird eine **Grundflächenzahl** (GRZ) 0,3 festgesetzt, um eine Bebauung entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan zu ermöglichen. Das bedeutet, dass 30 % der Grundstücksflächen durch bauliche Anlagen überdeckt werden dürfen. Die GRZ bleibt damit unterhalb dem maximal möglichen Ausnutzungsgrad gem. § 17 BauNVO für reine und allgemeine Wohngebiete, der bei GRZ 0,4 liegt. Durch den reduzierten Versiegelungsgrad wird die Inanspruchnahme von Grund und Boden im Plangebiet auf das notwendige Minimum begrenzt.

Unter Berücksichtigung der angestrebten Anzahl von Stellplätzen im Plangebiet wird festgesetzt, dass bei der **Ermittlung der Grundflächenzahl** (GRZ) bestimmte Grundflächen nicht mitgerechnet werden müssen, wenn dort definierte Maßnahmen zum Boden- bzw. Naturschutz getroffen werden. Es handelt sich um Tiefgaragen mit mindestens 50 cm Substrataufbau.

Eine **Überschreitung** der zulässigen Grundflächen um 50 % durch versiegelte Nebenanlagen (z.B. Tiefgaragen, Stellplätze, Zuwegungen und Müllstandorte) ist grundsätzlich zulässig (vgl. § 19 Abs. 4 Satz 1 BauNVO). Abweichend davon wird in diesem Plangebiet festgesetzt, dass eine Überschreitung um 60 % zulässig ist. Das entspricht einer GRZ 0,48 (sog. GRZ II). Diese Überschreitung ergibt sich aus folgenden Gründen:

Bei der geplanten Neustrukturierung der Freibereiche und dem Herausarbeiten der Partnerschollen sind ein eng vernetztes Wegesystem und ein neuer Quartiersplatz geplant, die neue Nachbarschaften generieren und die weitergebaute Siedlung mit der Umgebung verbinden. Flächen für Fahrradbügel, neu strukturierte Müllsammelplätze sowie durch die Feuerwehr erforderliche Befestigungen und die Neugestaltung des Weges „Im Nieland“ sind ebenso berücksichtigt. Alle befestigten Flächen werden in der ungünstigsten Ermittlungsvariante trotz vorgesehenem Einsatz durchlässiger Beläge voll auf die GRZ II angerechnet. Damit werden Ergebnisse aus Forschungsprojekten berücksichtigt, die nach mehrjährigen Untersuchungen in Teilen zu dem Schluss kommt, dass selbst gem. Herstellerangaben wasserdurchlässige Beläge z.B. aufgrund von Einschlämmen von Feinpartikeln wie Sanden auf langfristige Sicht über keine ausreichende Durchlässigkeit mehr verfügen.

Die **Höhe der baulichen Anlagen** wird mit der maximal zulässigen Firsthöhe (FH) über Normalhöhennull (NHN) festgesetzt. Das Normalhöhennull (NHN) ist in Deutschland die aktuelle Bezeichnung der Bezugsfläche für das Nullniveau bei Angabe von Höhen über dem Meeresspiegel. Die Firsthöhe beträgt im Quartier 1 max. 30,20 m bis 34,00 m und im Quartier 2 max. 30,60m bis 37,00 m für die Bestandsgebäude und Neubauten. Das entspricht einer durchschnittlichen Gebäudehöhe von rd. 12,00 m bis 14,00 m über vorhandenem Gelände, die typisch ist für zwei- bis dreigeschossigen Geschosswohnungsbau mit Satteldach.

7.3 Überbaubare Grundstücksflächen

Die überbaubaren Grundstücksflächen werden durch die Festsetzung von **Baugrenzen** definiert, nur in diesen Bereichen dürfen Hauptgebäude errichtet werden. Die durch die Baugrenzen gebildeten Baufenster orientieren sich an dem Gebäudebestand und der im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellten Neubebauung. Berücksichtigt sind dabei die vorhandenen bzw. geplanten Balkone, Terrassen und Kellerabgänge, sowie geringfügige Erweiterungsoptionen. So sind beispielsweise für die rd. 9,30 m breiten Bestandsgebäude, die mit rd. 1,50 m breiten Balkonen ausgestattet werden, 12,00 m breite Baufenster festgesetzt. Dieses Maß gilt auch für die beiden Neubauten am Tinsdaler Weg. Die Baufenster für die 15,00 m breiten Neubauten am Galgenberg und im zentralen Plangebiet sind mit 18,00 m Breite festgesetzt, um für die Positionierung im Rahmen der Ausführungsplanung noch Spielraum zu haben.

Baugrenzen dürfen gem. § 23 Abs. 3 BauNVO grundsätzlich nicht durch die Hauptgebäude überschritten werden, allerdings ist ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß möglich.

Unter Berücksichtigung des Vorhaben- und Erschließungsplanes wird diese Regelung dahingehend präzisiert, dass die Baugrenzen durch **Terrassen und untergeordnete Teile von Hauptgebäuden** wie z.B. Vordächer, Balkone und Terrassenüberdachungen ausnahmsweise überschritten werden dürfen, wenn dabei zur öffentlichen Verkehrsfläche ein Mindestabstand von 2,0 m eingehalten wird. **Tiefgaragenzufahrten** sind auch darüber hinaus außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Nebenanlagen im Sinne des § 14 Abs. 1 BauNVO, befestigte Wege, Stellplätze und Garagen sind grundsätzlich auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

7.4 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Ein wesentliches Ziel der Modernisierungs- und Neubaumaßnahmen, sowie der damit einhergehenden kompletten Neugestaltung des Freiraums ist, ein homogenes und gutes städtebauliches Gesamtbild im Plangebiet zu schaffen. Es soll dazu beitragen, die Lebensqualität am Standort für die Mieter und für die Nachbarn zu verbessern. Dazu soll der Innenraum weitgehend von Stellplätzen und Fahrverkehr sowie von baulichen Anlagen freigehalten werden.

Daher sind in den Quartieren Q 1 und Q 2 private **Stellplätze** nur in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) und für Gemeinschaftsstellplätze (GSt) zulässig, entsprechend den Darstellungen im Vorhaben- und Erschließungsplan.

Überdachte Stellplätze (**Carports**) und **Garagen** sind im gesamten Plangebiet unzulässig, ebenso sind **Nebenanlagen** (z.B. Fahrradstellplätze, Müllstandorte) nach ihrer Art nur zulässig, wenn sie im Vorhaben- und Erschließungsplan dargestellt sind und auch nur in dem Umfang (Größen und Anzahl), der dort dargestellt ist.

7.5 Immissionsschutz

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 86 dient der Umsetzung eines konkreten Vorhabens, das aus einem städtebaulichen Wettbewerb hervorgegangen ist. Dabei ist die Platzierung der Neubebauung als „Partnerhäuser“ zu den Bestandsgebäuden ein wesentliches Gestaltungselement. Die Orientierungswerte der DIN 18005 werden für die jeweiligen Geschossebenen erst hinter den vorhandenen Gebäuden am Tinsdaler Weg und am Galgenberg erreicht. Bei Einhaltung dieses Abstands für die Neubauten ließe sich das städtebauliche Konzept nicht mehr umsetzen, es wäre nur eine Neubebauung im nördlichen Plangebiet möglich.

Außerdem soll das Plangebiet soweit möglich zur Nachverdichtung genutzt werden, anstelle einer Schaffung von Wohnraum durch Neubebauung auf Außenbereichsflächen. Damit wird dem planerischen Gebot zum schonenden Umgang mit Grund und Boden gefolgt. Auf innerstädtischen Flächen lässt sich grundsätzlich eine Nachbarschaft zu vorhandenen Immissionsquellen nicht vermeiden. Es ist davon auszugehen, dass in Innenstadtlagen eine Vorbelastung durch Verkehrslärm besteht und die Orientierungswerte der DIN 18005 im Gegensatz zu einer Fläche im Außenbereich häufig nicht eingehalten werden können.

Ein durchgehender aktiver Lärmschutz entlang der Lärmquellen Tinsdaler Weg und Galgenberg kommt ebenfalls aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht, da er eine optische Trennungswirkung zwischen dem Plangebiet und der umgebenden Wohnbebauung zur Folge hätte. Dieses ist ebenfalls weder mit der Umsetzung des Wettbewerbsentwurfs noch mit der im Plangebiet angestrebten Wohnqualität vereinbar, denn unter den Bewohnern des Gebietes und der Umgebung sollen Nachbarschaften und Kommunikation gefördert werden.

Für entsprechende bauliche Anlagen ist auch unter Berücksichtigung der vorgesehenen Eingrünung des Plangebietes durch straßenbegleitende Bäume nach derzeitigem Planungsstand kein ausreichender Raum vorhanden. Im Zusammenhang mit der weiteren Präzisierung der Vorhabenplanung ist auf Grundlage des Schallgutachtens mit dem Investor vereinbart zu prüfen, ob und in wieweit aktive Lärmschutzmaßnahmen am Tinsdaler Weg mit der Umsetzung des Wettbewerbsergebnisses vereinbar sind. Daher enthält der Entwurf des B-Plans in den Textlichen Festsetzungen bereits eine entsprechende Ausnahmeregelung für Außenwohnbereiche am Tinsdaler Weg.

Auf Festsetzungen zur Grundrissgestaltung (z.B. Anordnung von Schlafräumen nur an lärmabgewandten Fassadenseiten) wird unter Berücksichtigung der Ost-West-Ausrichtung verzichtet. Die Längsseiten der Gebäude am Tinsdaler Weg haben die gleiche Exposition zur Lärmquelle, nur jeweils die nördliche Stirnseite ist zur Straße abgewandt.

Unter Berücksichtigung dieser städtebaulichen Erwägungen wurden entsprechend den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung (vgl. Kap. 5.2) im Bebauungsplan **passive Lärmschutzmaßnahmen zum Schutz vor Verkehrslärm** festgesetzt.

In erster Linie sind die Außenbauteile der Gebäudefassaden (Wände, Dachschrägen, Fenster, Rolladenkästen, Lüftungseinrichtungen) entsprechend den Anforderungen nach DIN 4109 (Ausgabe Juli 2016) auszuführen. Diese Maßnahmen dienen dem Schutz von **Aufenthaltsräumen** in Wohnungen, um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten.

Zur Gewährleistung einer auskömmlichen Nachtruhe sind außerdem Maßnahmen an bestimmten Außenflächen von zum **Schlafen** genutzten Räumen erforderlich. Wenn für diese Räume Fenster eingebaut werden, sind zusätzlich schallgedämmte Lüftungseinrichtungen vorzusehen.

Von den Lärmimmissionen der umgebenden Straßen sind auch die sogenannten **Außenwohnbereiche** (Balkone, Terrassen, Loggien) betroffen. An den besonders belasteten Fassadenseiten sind sie durch geeignete bauliche Maßnahmen derart abzuschirmen, dass ein Pegel von 58 dB(A) nicht überschritten wird. Dieses können beispielsweise eine geschlossene Bauweise (z.B. allseits verglaster Balkon / Wintergarten) oder abschirmende Wandelemente an den lärmzugewandten Seiten sein.

Für Terrassen am Tinsdaler Weg sind **alternativ** abweichende Lösungen möglich, wenn die Grenzwerte durch Lärmschutzmaßnahmen eingehalten werden, die die Terrassen nach Süden zum Tinsdaler Weg abschirmen. So hat der Gutachter als Alternative für das Haus 4 „Marga“ am Tinsdaler Weg aktive Lärmschutzmaßnahmen für die Erdgeschossesebene, also für die Terrassen, errechnet mit folgendem Ergebnis:

- Aktiver Lärmschutz entlang des Tinsdaler Weges an der Grundstücksgrenze in Form eines Lärmschutzwalles mit einer Höhe von 2,00 m über Straßenniveau und einer Länge von ca. 26 m + Aktiver Lärmschutz am Haus 4 „Marga“ an der südlichen Gebäudefassade in östliche Richtung in Form eines Lärmschutzelementes mit einer Höhe von 2,70 m über Terrassenniveau und einer Länge von 3,20 m.

Sind beide Komponenten realisiert, so könnten am Haus 4 „Marga“ die geplanten Außenwohnbereiche in Terrassenlage offen bzw. ohne bauliche Vorkehrungen ausgeführt werden.

Welche Schutzmaßnahmen im Einzelfall für die Außenwohnbereiche getroffen werden, ist im Rahmen der Bauantragsverfahren durch den Vorhabenträger nachzuweisen.

Bestandsgebäude sind aufgrund des Bestandsschutzes, oder im Fall bereits erteilter Baugenehmigungen bis zum Abschluss der Baumaßnahme, von einer Umsetzung schalltechnischer Maßnahmen grundsätzlich ausgenommen. Diese sind erst bei umfangreichen Umbaumaßnahmen an einem Gebäudebestand zu berücksichtigen. Dieses trifft im Plangebiet aufgrund der geplanten Dachausbauten entsprechend zu und ist im Rahmen der Bauantragsverfahren zu beachten. Seitens des Bauherren werden im Rahmen der Modernisierungsmaßnahmen über die Anforderungen aus den bestehenden Baugenehmigungen hinaus für die Bestandsgebäude am Galgenberg und Tinsdaler Weg sowie für das Gebäude Am Rain 18-20 freiwillig Fenster mit einem Schallschutz von 45 dB vorgesehen. Für den restlichen Gebäudebestand sind Fenster mit dem heute erhöhten Standard, ebenfalls mit einer Dreifachverglasung, vorgesehen.

7.6 Grünordnung / Artenschutz

Als zu erhaltender **Einzelbaum** wird eine Stiel-Eiche im nördlichen Plangebiet festgesetzt, die gem. Baumbestandserfassung besonders erhaltenswert ist und hinsichtlich Vitalität und Entwicklungsfähigkeit als gut einzustufen ist.

Im Plangebiet gehen infolge der Nachverdichtung auch 45 Bäume verloren, die nach der Baumschutzsatzung der Stadt Wedel geschützt sind. Dafür ist entsprechender Ausgleich durch **Ersatzpflanzungen** zu leisten. Erst im Rahmen der Baumaßnahmen lässt sich jedoch endgültig feststellen, welche Bäume erhalten bleiben können und welche gefällt werden. Daher werden Art, Umfang und Standorte im Rahmen des Bauantragsverfahrens mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abgestimmt. Von diesen Ersatzpflanzungen sollen zur Gliederung der neu geplanten Stellplatzanlagen entlang der Straßen Am Rain und Galgenberg mindestens 9 bzw. 6 mittelkronige Laubbäume gepflanzt werden. Diese Bäume sollen dabei jeweils von der gleichen Art sein, um das Gesamtbild des Straßenraumes zu beruhigen.

Auf Grundlage der Baumbestandserfassung (vgl. Kap. 5.5) konnten im Plangebiet drei Areale arrondiert werden, in denen die vorhandenen **Baumgruppen** erhalten werden können. Dazu wurden die Lagepläne der Baumbestandserfassung und des Vorhaben- und Erschließungsplanes überlagert. Neben den geplanten baulichen Anlagen wurden dabei die erforderlichen Baugruben einschließlich Sicherheits- und Arbeitsbereichen berücksichtigt.

Die in der Planzeichnung entsprechend mit einem Erhaltungsgebot festgesetzten Baumgruppen sollen in ihrem charakteristischen Erscheinungsbild auf Dauer erhalten und gepflegt werden. Bei Abgang von Bäumen innerhalb einer Baumgruppe ist der Ersatzbedarf nach Art, Umfang und Standort mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung abzustimmen, da jeweils die konkrete Situation vor Ort (Abstand der Bäume zueinander, entstehende Lücken usw.) in die Bewertung eingehen muss.

Der erforderliche Flächen- bzw. Raumbedarf für Baustraßen, Baustelleneinrichtung, Baubetrieb (u.a. Arbeitsradien von Baggern und Kränen), Lagerflächen sowie für die Verlegung von Ver- und Entsorgungsleitungen wurde nicht berücksichtigt, da dazu noch keine Planung vorliegt. Zu berücksichtigen ist bei baulichen Maßnahmen der **Wurzelschutzbereich** der zu erhaltenden Bäume, der aus dem jeweiligen Kronenbereich zuzüglich eines 1,5 m breiten Schutzstreifens besteht.

Durch die Neubebauung und die Veränderung des Baumbestandes ändern sich die Windverhältnisse im Plangebiet. Durch die Baumfällungen innerhalb der Baumgruppen werden insbesondere im zentralen Bereich Bäume freigestellt, die im Schutz anderer Bäume aufgewachsen sind und entsprechend keinen Windwiderstand aufgebaut haben. Für die nun ungeschützten Bäume besteht ein erhöhtes Windbruch-Risiko. Teilweise wird durch neue Gebäude der Windschutz übernommen, bei der Konfiguration der Gebäude insgesamt ist jedoch insbesondere bei Nordwestwinden eine verstärkende Wirkung (Düsenwirkung) nicht auszuschließen.

Diese würde das **Windbruch-Risiko im Baumbestand** stark erhöhen. Durch einen Baum-sachverständigen sollte daher im Rahmen der Ausführungsplanung überprüft werden, für welche Bäume dieses Risiko tatsächlich besteht und inwieweit es durch geeignete Maßnahmen wie z.B. Kronenrückschnitte minimiert werden kann.

Insgesamt ergeben sich zusammenfassend folgende für die Umsetzung der Planung erforderlichen 122 Baumfällungen, davon 45 geschützte Bäume gem. Baumschutzsatzung:

- 62 Baumfällungen für die Herstellung der Baugruben
- 14 Baumfällungen für die Herstellung von Sicherheits- und Arbeitsbereichen (an den Baugruben)
- 32 Baumfällungen aufgrund mangelnder Standsicherheit (im Umfeld der Baugruben)
- 14 Baumfällungen für die Umsetzung des Freiraumkonzeptes (z.B. Herstellung von Stellplätzen, Wegen, Versickerungsmulden).

Entsprechend den Ergebnissen des artenschutzrechtlichen Gutachtens (vgl. Kap. 5.6) werden als **Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen** eine Bauzeitenregelung für die Sanierung der Bestandsgebäude, sowie die Anordnung von Nistkästen für Nischen- / Höhlenbrüter und von Fledermauskästen festgesetzt.

8 Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags

- Öffentliche Wohnraumförderung – wird vorab in gesonderter Vereinbarung geregelt und Benennungsrecht der Stadt Wedel dinglich gesichert,
- Soziale Infrastrukturabgabe,
- Rückbau des vorhandenen Gehweges am Rain / Herstellung eines neuen Gehweges für die Allgemeinheit auf privatem Grund und Absicherung des Gehrechtes im Grundbuch,
- Umsetzung des Freiraumkonzeptes,
- Umsetzung des städtebaulichen Konzept,
- Umsetzung der im Entwässerungskonzept genannten Maßnahmen,
- Umsetzung der artenschutzrechtlichen Maßnahmen,
- Umsetzung der Lärmschutzmaßnahmen,
- Umsetzung des Stellplatzkonzeptes (E-Mobilität, Carsharing).

9 Verkehrliche Erschließung

Die Freiflächen im Plangebiet sollen vom Kraftfahrzeugverkehr weitgehend freigehalten werden. Die erforderlichen **Stellplätze** für die Bestands- und Neubauwohnungen werden daher über folgende Gemeinschaftsanlagen sichergestellt:

- Stellplatzanlage mit 7 Stellplätzen im nordwestlichen Plangebiet (Erschließung über Galgenberg),
- Tiefgarage mit 34 Stellplätzen im südwestlichen Plangebiet (Erschließung über Galgenberg),
- Stellplatzanlage mit 8 Stellplätzen und Tiefgarage mit 33 Stellplätzen im südöstlichen Plangebiet (Erschließung über Tinsdaler Weg),
- Stellplatzanlagen mit 50 Stellplätzen im östlichen Plangebiet – Am Rain.

Die **Tiefgaragen** werden halb eingegraben gebaut, die südliche wird vom Tinsdaler Weg her angefahren, die nördliche von der Straße Galgenberg, wodurch wichtige erhaltenswerte, Freiraum prägende Bäume am Tinsdaler Weg geschont werden können.

Für die **Stellplatzanlagen Am Rain** wird der vorhandene Gehweg im öffentlichen Straßenraum als Rangierfläche ausgebildet, um unmittelbar angrenzend Stellplätze in Senkrechtaufstellung herzustellen. Neben privaten Stellplätzen sind dabei öffentliche Parkplätze berücksichtigt. Der **Gehweg** wird westlich der Stellplatzflächen neu hergestellt. Er verläuft auf den privaten Grundstücksflächen und wird über ein Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit gesichert.

Abschließbare Einrichtungen für **Fahrräder** sind in den beiden Tiefgaragen sowie in eigenen Kammern unter den sogenannten Partnerschollen vorgesehen. Diese Lösung bietet sich besonders an, da sie für die Nutzer bequem und sicher ist sowie im Landschaftsraum keinen eigenen Baukörper ausbildet; optisch verschwinden die Kammern unter den begrünten Oberflächen.

Von den 30 derzeit vorhandenen **öffentlichen Parkplätzen** auf der Westseite Am Rain werden 21 neue Parkplätze auf die östliche Straßenseite verlegt. Die übrigen 9 Parkplätze werden unter Mitnutzung von privatem Grund im Plangebiet geschaffen.

Im Baugenehmigungsverfahren zum Ausbau der 20 Dachgeschosswohnungen wurde dem Vorhabenträger auferlegt, die Anzahl von bislang vorhandenen 49 Stellplätzen sowie je Dachgeschosswohnung einen weiteren Stellplatz nachzuweisen. Der Quotient / Maßstab je Neubauwohnung wird grundsätzlich mit einem Stellplatz je Neubauwohnung angesetzt. Für den Bestand, die Dachausbauten und die Neubauwohnungen ergibt sich daraus ein Bedarf von 137 Stellplätzen. Insgesamt werden im Plangebiet 132 private Stellplätze hergestellt. Die Differenz wird insofern kompensiert, als von den 9 öffentlichen Parkplätzen 4 Carsharing-Parkplätze hergestellt werden. Zudem werden weitere 2 Parkplätze mit einer E-Ladestation ausgestattet.

Der das Plangebiet in West-Ost-Richtung querende Privatweg (Fahr- und Leitungsrecht) dient gleichzeitig als **Feuerwehrezufahrt** und beinhaltet die erforderlichen Aufstellflächen entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (vgl. Kap. 11).

Zur näheren Erläuterung:

Die Festsetzung von **Geh-, Fahr- und / oder Leitungsrechten** im Bebauungsplan hat lediglich Hinweisscharakter für die Grundstücksnutzer, bei der Bebauung und Nutzung des Grundstücks die sich aus der Leitungsführung ergebenden Anforderungen wie Mindestabstände zu berücksichtigen. Dadurch wird verhindert, dass die Flächen bebaut oder sonst dauerhaft so genutzt werden, dass Wege- oder Leitungsrechte später nicht mehr umgesetzt werden können. Die Festsetzung allein begründet diese Rechte jedoch noch nicht, sondern weist lediglich auf eine erforderliche Duldungspflicht des Grundstückseigentümers gegenüber dem / den Begünstigten hin. Für die Absicherung entsprechender Nutzungsrechte bedarf es nachfolgend der Eintragung im Grundbuch.

10 Ver- und Entsorgung

Schmutzwasserentsorgung

Das Schmutzwasser der vorhandenen Gebäude im Geltungsbereich wird Richtung Westen über das Grundstück Gelgenberg Nr. 80 in den Schmutzwasserkanal Galgenberg eingeleitet. Im Bereich Im Nieland ist ein weiterer Anschluss für das Haus Ute (Nr. 70 bis 74) vorhanden.

Diese Ableitung wird auch künftig beibehalten. Die vorhandenen Entwässerungsleitungen sind gem. DIN 1986-30 mittels Kanalinspektion untersucht worden.

Die vorhandenen Leitungen werden überwiegend weiter genutzt. Der bauliche Zustand lässt dies nach einer Sanierung zu. Die Sanierungsplanung sowie die hydraulische Überprüfung der Leitungen sind im Zuge der Objektplanung durchzuführen und mit dem Entwässerungsantrag vorzulegen.

Regenwasserentsorgung

Die Siedlung verfügt insgesamt über 8 Anschlüsse an die Regenwasserkanäle im Galgenberg, Tinsdaler Weg und Am Rain. Die Anschlüsse werden auch künftig zur Ableitung des Regenwassers genutzt. Seitens der Stadtentwässerung Wedel besteht die Forderung nach einer Begrenzung der Einleitmenge, welche durch die zusätzliche Flächenversiegelung gegenüber dem heutigen Bestand nicht erhöht werden darf. Diese Einleitmenge wurde in Abstimmung mit der Stadtentwässerung Wedel für alle 8 Grundstücksanschlüsse zusammen mit insgesamt $Q_{ab} = 85 \text{ l/s}$ festgelegt.

Die künftige Begrenzung der Einleitmengen erfordert eine Zwischenspeicherung von Regenwasser auf dem Grundstück.

Entsprechendes Rückhaltevolumen wird durch eine teilweise offene Oberflächenentwässerung im hinteren Bereich der Häuser in Kombination mit unterirdischem Stauraum (Staukanäle, Rigolensysteme) bereitgestellt. Die Versickerung von Niederschlagswasser ist nur bedingt möglich. Durch eine teilweise offene Oberflächenentwässerung erfolgt eine Teil-Versickerung. Ergänzt wird das System durch entsprechende Rückhalteräume. Das erforderliche Rückhaltevolumen beträgt rd. 80 m^3 .

Versorgungsmedien, Abfallentsorgung

Die Strom- und Fernwärmeversorgung, sowie die Trinkwasserversorgung werden durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt. Die im südwestlichen Plangebiet vorhandene Trafostation wird durch eine in die westliche Tiefgarage integrierte Trafostation ersetzt.

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.

11 Örtliche Bauvorschriften

Aufgrund des gewählten Verfahrens als vorhabenbezogener Bebauungsplan sind die Vorgaben zur Gestaltung der baulichen Anlagen und der Freianlagen im Vorhaben- und Erschließungsplan sowie im Durchführungsvertrag definiert. Ergänzend dazu wird über die Örtlichen Bauvorschriften festgesetzt, dass die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte **Gestaltung der Gartenanlagen** dauerhaft zu erhalten ist. D.h. bei Abgang sind die Bepflanzungen gleichwertig zu ersetzen. Auch die **Modellierung des Geländes** durch die halb eingegrabenen Parkgaragen und die neu aufgeschütteten Gartenbereiche an den Bestandsgebäuden ist entsprechend dem Freiraumkonzept umzusetzen. Die detaillierte Ausführung des Freiraumkonzeptes ist mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung auf Grundlage konkreter Detailplanungen abzustimmen.

Die Zulässigkeit der **Dachformen** für die Hauptgebäude richtet sich ebenfalls nach den Vereinbarungen, die im Durchführungsvertrag getroffen wurden.

Die mit Fahr- und Leitungsrechten belegte Fläche (F/L) dient gleichzeitig als **Feuerwehrrzufahrt** und beinhaltet Aufstellflächen für die Feuerwehr. Für die Nutzung als Gehweg ist eine durchgehende Breite von mindestens 3,0 m erforderlich und soll entsprechend gepflastert werden. Art und Umfang der Befestigung für die verbleibenden 2,50 m Wegeflächen ist unter Berücksichtigung der Anforderungen der Feuerwehr mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung im Rahmen der Ausführungsplanung abzustimmen.

12 Hinweise für die Umsetzung von Bauvorhaben

Gem. § 39 (5) 2 BNatSchG (**Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen**) ist es u.a. verboten, Hecken, lebende Zäune, Gebüsche und andere Gehölze in der Zeit vom 1. März bis zum 30. September abzuschneiden oder auf den Stock zu setzen; zulässig sind schonende Form- und Pflegeschnitte zur Beseitigung des Zuwachses der Pflanzen oder zur Gesunderhaltung von Bäumen.

Wenn während der Erdarbeiten **Funde oder auffällige Bodenverfärbungen** entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 15 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

Im Plangebiet sind bislang keine Altablagerungen bekannt. Auffälligkeiten im Boden hinsichtlich **schädlicher Bodenveränderungen, Altablagerungen und / oder Altstandorte** während der Bauausführung sind dem Fachdienst Umwelt – Bodenschutz zu melden und Maßnahmen abzustimmen. Auffälliger und verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Der Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund z. B. durch Folien oder Container zu schützen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

Durch das südöstliche Plangebiet (Ecke Tinsdaler Weg (Am Rain) führen zwei **Richtfunkverbindungen** der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG, die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 101551197, 101551282 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 22 m und 52 m über Grund. Innerhalb der erforderlichen Schutzbereiche (horizontal und vertikal) sind Bauhöhenbeschränkungen einzuhalten, damit die raumbedeutsame Richtfunkstrecke nicht beeinträchtigt wird. Geplante Konstruktionen und notwendige Baukräne dürfen nicht in die Richtfunktrasse ragen, es muss ein horizontaler Schutzkorridor zur Mittellinie der Richtfunkstrahlen von mindestens +/- 30 m und ein vertikaler Schutzabstand zur Mittellinie von mindestens +/- 15m eingehalten werden.



(Quelle: Telefónica Germany GmbH & Co. OHG)

Abbildung 15 **Verlauf Richtfunktrasse (ohne Maßstab)**

13 Kosten

Die Kosten des Planverfahrens werden vom Vorhabenträger übernommen. Er schließt zusätzlich mit der Stadt Wedel einen Durchführungsvertrag zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan, in dem die soziale Infrastrukturabgabe nach den Grundsätzen der Bodennutzung (Mitfinanzierung von Kosten in Folge oder als Voraussetzung städtebaulicher Planungen durch Planungsbegünstigte) sowie die Übernahme der Kosten für die Herstellung der technischen Infrastruktur geregelt wird.

Diese Begründung wurde in der Sitzung durch den Rat der Stadt Wedel am 21.02.2019 gebilligt.

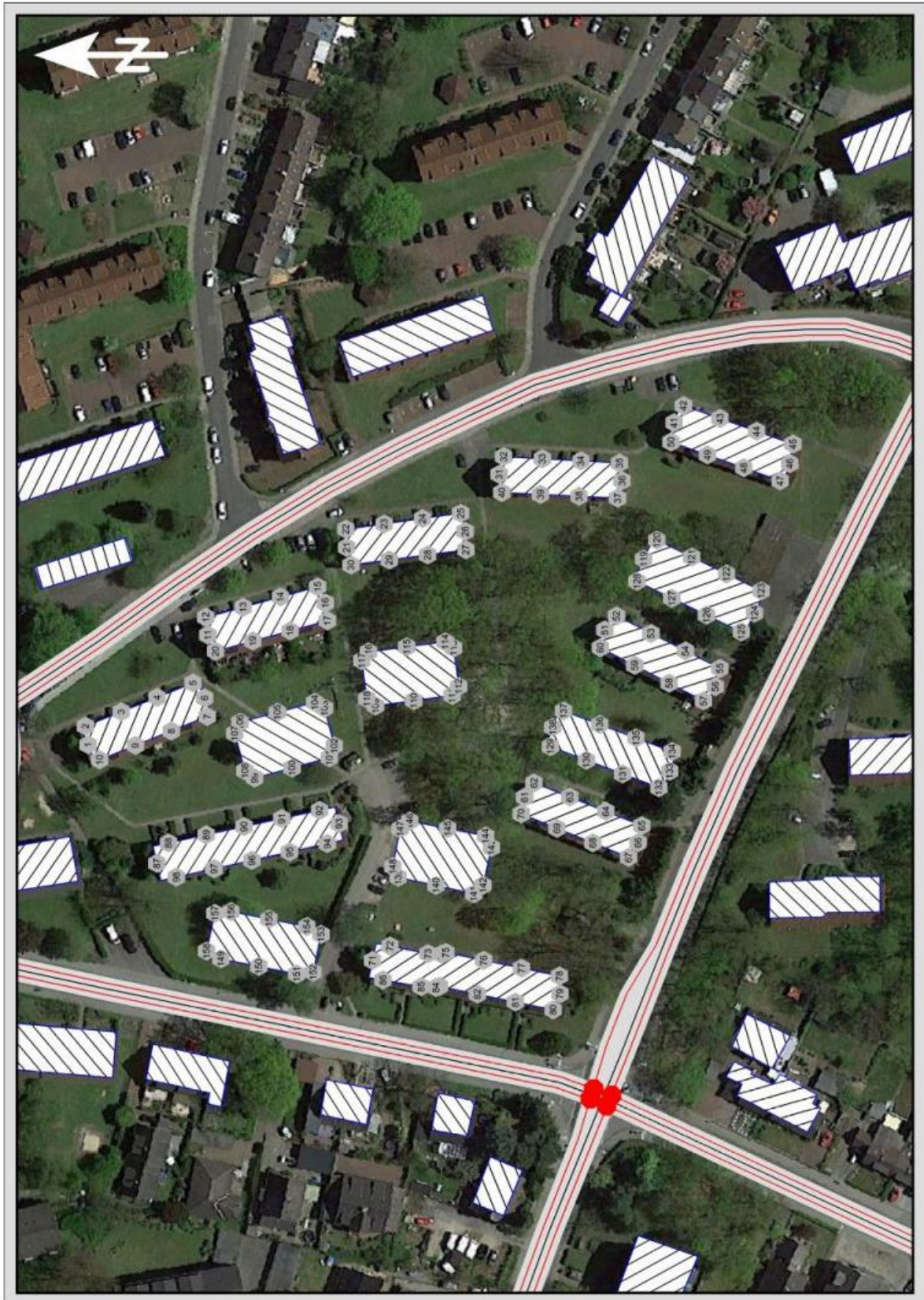
Wedel, den

.....

(Bürgermeister)

Anlagen zum Schallschutz (Nr. 10 der Textlichen Festsetzungen - Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB))


Anlage 13: Punktekarte mit Ausweisung der Punktnummern (für Pegeltabelle)



Projekt: (641) 1 03 18 vom 16.08.2018
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86
22880 Wedel

Bebauungsplan Nr. 86

Pegeltabelle





Nr.	Stw.	Name	Nutzung	Richtung	Orientierungswert		Verkehrslärm		Lärm- Pegelbereich LPB	AW geschlossen ausführen LrT > 58 dB(A)	Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorsehen LrN + 3 dB > 45 dB(A)
					OW,T [dB(A)]	OW,N [dB(A)]	LrT [dB(A)]	LrN [dB(A)]			
1	EG	Haus B1	WA	NW	55	45	53	47	II		X
1	1.OG	Haus B1	WA	NW	55	45	53	48	III		X
1	2.OG	Haus B1	WA	NW	55	45	54	51	III		X
2	EG	Haus B1	WA	O	55	45	52	45	II		X
2	1.OG	Haus B1	WA	O	55	45	52	45	II		X
2	2.OG	Haus B1	WA	O	55	45	52	45	II		X
3	EG	Haus B1	WA	O	55	45	51	44	II		X
3	1.OG	Haus B1	WA	O	55	45	52	44	II		X
3	2.OG	Haus B1	WA	O	55	45	52	44	II		X
4	EG	Haus B1	WA	O	55	45	50	43	II		X
4	1.OG	Haus B1	WA	O	55	45	51	44	II		X
4	2.OG	Haus B1	WA	O	55	45	51	44	II		X
5	EG	Haus B1	WA	O	55	45	49	42	I		X
5	1.OG	Haus B1	WA	O	55	45	50	43	II		X
5	2.OG	Haus B1	WA	O	55	45	50	43	II		X
6	EG	Haus B1	WA	SO	55	45	43	35	I		X
6	1.OG	Haus B1	WA	SO	55	45	44	37	I		X
6	2.OG	Haus B1	WA	SO	55	45	45	40	I		X
7	EG	Haus B1	WA	W	55	45	46	41	I		X
7	1.OG	Haus B1	WA	W	55	45	47	42	I		X
7	2.OG	Haus B1	WA	W	55	45	48	43	I		X
8	EG	Haus B1	WA	W	55	45	49	44	II		X
8	1.OG	Haus B1	WA	W	55	45	50	45	II		X
8	2.OG	Haus B1	WA	W	55	45	50	45	II		X
9	EG	Haus B1	WA	W	55	45	50	45	II		X
9	1.OG	Haus B1	WA	W	55	45	50	45	II		X
9	2.OG	Haus B1	WA	W	55	45	51	46	II		X
10	EG	Haus B1	WA	W	55	45	51	46	II		X
10	1.OG	Haus B1	WA	W	55	45	52	47	II		X
10	2.OG	Haus B1	WA	W	55	45	53	48	III		X
11	EG	Haus B2	WA	N	55	45	51	44	II		X
11	1.OG	Haus B2	WA	N	55	45	51	44	II		X
11	2.OG	Haus B2	WA	N	55	45	51	44	II		X
12	EG	Haus B2	WA	O	55	45	53	46	II		X
12	1.OG	Haus B2	WA	O	55	45	53	46	II		X
12	2.OG	Haus B2	WA	O	55	45	53	46	II		X
13	EG	Haus B2	WA	O	55	45	52	45	II		X
13	1.OG	Haus B2	WA	O	55	45	52	45	II		X
13	2.OG	Haus B2	WA	O	55	45	52	45	II		X
14	EG	Haus B2	WA	O	55	45	51	43	II		X

Anhang 1

dBCon Dipl.-Ing. Arno Goldschmidt Oersdorfer Weg 6 24568 Kalltenkirchen

1 / 13

Projekt: (641) 1.03.18 vom 16.08.2018 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86 22880 Wedel														
Bebauungsplan Nr. 86 Pegeltabelle														
														
Nr.	Stw.	Name	Nutzung	Richtung	Orientierungswert OW,T [dB(A)]	OW,N [dB(A)]	Verkehrslärm LrT [dB(A)]	Verkehrslärm LrN [dB(A)]	LrT - LrN ΔL [dB(A)]	Verkehrslärm + 3 dB LrN + 3 dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel LrN + 10 dB + 3 dB [dB(A)]	Lärm- Pegelbereich LPB	AW geschlossen ausführen LrT > 58 dB(A)	Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorsehen LrN + 3 dB > 45 dB(A)
14	1.OG	Haus B2	WA	O	55	45	51	44	8	47	57	II		X
14	2.OG	Haus B2	WA	O	55	45	51	44	8	47	57	II		X
15	EG	Haus B2	WA	O	55	45	49	42	8	45	55	I		
15	1.OG	Haus B2	WA	O	55	45	50	43	8	46	56	II		X
15	2.OG	Haus B2	WA	O	55	45	50	43	8	46	56	II		X
16	EG	Haus B2	WA	S	55	45	46	39	8	42	52	I		
16	1.OG	Haus B2	WA	S	55	45	48	40	8	43	53	I		
16	2.OG	Haus B2	WA	S	55	45	48	40	8	44	54	I		
17	EG	Haus B2	WA	W	55	45	43	36	7	39	49	I		
17	1.OG	Haus B2	WA	W	55	45	44	37	7	40	50	I		
17	2.OG	Haus B2	WA	W	55	45	45	38	7	41	51	I		
18	EG	Haus B2	WA	W	55	45	43	37	6	40	50	I		
18	1.OG	Haus B2	WA	W	55	45	44	38	6	41	51	I		
18	2.OG	Haus B2	WA	W	55	45	45	39	6	42	52	I		
19	EG	Haus B2	WA	W	55	45	43	37	7	40	50	I		
19	1.OG	Haus B2	WA	W	55	45	44	38	7	41	51	I		
19	2.OG	Haus B2	WA	W	55	45	45	39	7	42	52	I		
20	EG	Haus B2	WA	W	55	45	43	36	7	39	49	I		
20	1.OG	Haus B2	WA	W	55	45	44	37	7	40	50	I		
20	2.OG	Haus B2	WA	W	55	45	45	39	7	42	52	I		
21	EG	Haus B3	WA	N	55	45	50	43	8	46	56	II		X
21	1.OG	Haus B3	WA	N	55	45	50	43	8	46	56	II		X
21	2.OG	Haus B3	WA	N	55	45	51	43	8	46	56	II		X
22	EG	Haus B3	WA	O	55	45	53	46	8	49	59	II		X
22	1.OG	Haus B3	WA	O	55	45	53	46	8	49	59	II		X
22	2.OG	Haus B3	WA	O	55	45	53	45	8	48	58	II		X
23	EG	Haus B3	WA	O	55	45	52	44	8	47	57	II		X
23	1.OG	Haus B3	WA	O	55	45	52	44	8	48	58	II		X
23	2.OG	Haus B3	WA	O	55	45	52	44	8	47	57	II		X
24	EG	Haus B3	WA	O	55	45	51	43	8	46	56	II		X
24	1.OG	Haus B3	WA	O	55	45	51	44	8	47	57	II		X
24	2.OG	Haus B3	WA	O	55	45	51	44	8	47	57	II		X
25	EG	Haus B3	WA	O	55	45	49	42	8	45	55	I		X
25	1.OG	Haus B3	WA	O	55	45	49	42	8	45	55	I		X
25	2.OG	Haus B3	WA	O	55	45	51	43	8	46	56	II		X
26	EG	Haus B3	WA	S	55	45	48	40	9	43	53	I		
26	1.OG	Haus B3	WA	S	55	45	50	42	9	45	55	I		
26	2.OG	Haus B3	WA	S	55	45	51	43	9	46	56	II		X
27	EG	Haus B3	WA	W	55	45	47	39	9	42	52	I		
27	1.OG	Haus B3	WA	W	55	45	48	40	9	43	53	I		

Projekt: (641) 1.03.18 vom 16.08.2018 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86 22880 Wedel														
Bebauungsplan Nr. 86 Pegeltabelle														
														
Nr.	Stw.	Name	Nutzung	Richtung	Orientierungswert OW,T [dB(A)]	OW,N [dB(A)]	Verkehrslärm LrT [dB(A)]	LrN [dB(A)]	ΔL [dB(A)]	Verkehrslärm + 3 dB LrN + 3 dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel LrN + 10 dB + 3 dB [dB(A)]	Lärm- Pegelbereich LPB	AW geschlossen ausführen LrT > 58 dB(A)	Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorsehen LrN + 3 dB > 45 dB(A)
27	2.OG	Haus B3	WA	W	55	45	49	41	9	44	54	I		
28	EG	Haus B3	WA	W	55	45	47	39	8	42	52	I		
28	1.OG	Haus B3	WA	W	55	45	48	40	8	43	53	I		
28	2.OG	Haus B3	WA	W	55	45	48	41	8	44	54	I		
29	EG	Haus B3	WA	W	55	45	46	38	8	41	51	I		
29	1.OG	Haus B3	WA	W	55	45	47	39	8	42	52	I		
29	2.OG	Haus B3	WA	W	55	45	48	40	8	43	53	I		
30	EG	Haus B3	WA	W	55	45	46	38	8	41	51	I		
30	1.OG	Haus B3	WA	W	55	45	47	39	8	42	52	I		
30	2.OG	Haus B3	WA	W	55	45	48	40	8	43	53	I		
31	EG	Haus B4	WA	N	55	45	50	43	8	46	56	II		
31	1.OG	Haus B4	WA	N	55	45	50	43	8	46	56	II		
31	2.OG	Haus B4	WA	N	55	45	51	43	8	46	56	II		
32	EG	Haus B4	WA	O	55	45	53	45	8	48	58	II		X
32	1.OG	Haus B4	WA	O	55	45	53	45	8	48	58	II		X
32	2.OG	Haus B4	WA	O	55	45	53	45	8	48	58	II		X
33	EG	Haus B4	WA	O	55	45	52	44	8	47	57	II		X
33	1.OG	Haus B4	WA	O	55	45	52	44	8	47	57	II		X
33	2.OG	Haus B4	WA	O	55	45	52	44	8	47	57	II		X
34	EG	Haus B4	WA	O	55	45	50	43	8	46	56	II		X
34	1.OG	Haus B4	WA	O	55	45	51	44	8	47	57	II		X
34	2.OG	Haus B4	WA	O	55	45	52	44	8	47	57	II		X
35	EG	Haus B4	WA	O	55	45	50	42	8	45	55	I		X
35	1.OG	Haus B4	WA	O	55	45	51	43	8	46	56	II		X
35	2.OG	Haus B4	WA	O	55	45	52	44	8	47	57	II		X
36	EG	Haus B4	WA	S	55	45	51	43	9	46	56	II		X
36	1.OG	Haus B4	WA	S	55	45	53	45	9	48	58	II		X
36	2.OG	Haus B4	WA	S	55	45	55	46	9	49	59	II		X
37	EG	Haus B4	WA	W	55	45	48	40	9	43	53	I		
37	1.OG	Haus B4	WA	W	55	45	51	42	9	45	55	I		
37	2.OG	Haus B4	WA	W	55	45	52	44	9	47	57	II		
38	EG	Haus B4	WA	W	55	45	47	39	9	42	52	I		X
38	1.OG	Haus B4	WA	W	55	45	49	41	9	44	54	I		
38	2.OG	Haus B4	WA	W	55	45	50	42	9	45	55	I		
39	EG	Haus B4	WA	W	55	45	47	39	9	42	52	I		
39	1.OG	Haus B4	WA	W	55	45	49	40	9	43	53	I		
39	2.OG	Haus B4	WA	W	55	45	50	42	9	45	55	I		
40	EG	Haus B4	WA	W	55	45	48	40	9	43	53	I		
40	1.OG	Haus B4	WA	W	55	45	49	41	9	44	54	I		
40	2.OG	Haus B4	WA	W	55	45	50	42	9	45	55	I		

Projekt: (641) 1 03 18 vom 16.08.2018
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86
22880 Wedel

Bebauungsplan Nr. 86

Pegeltabelle


Nr.	Stw.	Name	Nutzung	Richtung	Orientierungswert		Verkehrslärm		L _T - L _{RN} ΔL [dB(A)]	Verkehrslärm + 3 dB L _{RN} + 3 dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _{RN} + 10 dB + 3 dB [dB(A)]	Lärm- Pegelbereich LPB	AW geschlossen ausführen L _T > 58 dB(A)	Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorsehen L _{RN} + 3 dB > 45 dB(A)
					OW,T [dB(A)]	OW,N [dB(A)]	L _T [dB(A)]	L _{RN} [dB(A)]						
41	EG	Haus B5	WA	N	55	45	50	43	8	46	56	II		X
41	1.OG	Haus B5	WA	N	55	45	50	43	8	46	56	II		X
41	2.OG	Haus B5	WA	N	55	45	50	43	8	46	56	II		X
42	EG	Haus B5	WA	O	55	45	55	47	8	50	60	II		X
42	1.OG	Haus B5	WA	O	55	45	56	48	9	51	61	III		X
42	2.OG	Haus B5	WA	O	55	45	56	48	9	51	61	III		X
43	EG	Haus B5	WA	O	55	45	56	47	9	50	60	II		X
43	1.OG	Haus B5	WA	O	55	45	57	48	9	51	61	III		X
43	2.OG	Haus B5	WA	O	55	45	57	49	9	52	62	III		X
44	EG	Haus B5	WA	O	55	45	57	48	9	51	61	III		X
44	1.OG	Haus B5	WA	O	55	45	58	50	9	53	63	III		X
44	2.OG	Haus B5	WA	O	55	45	59	51	9	54	64	III		X
45	EG	Haus B5	WA	O	55	45	59	51	9	54	64	III		X
45	1.OG	Haus B5	WA	O	55	45	60	52	9	55	65	III	X	X
45	2.OG	Haus B5	WA	O	55	45	61	52	9	55	65	III	X	X
46	EG	Haus B5	WA	S	55	45	62	54	9	57	67	IV	X	X
46	1.OG	Haus B5	WA	S	55	45	64	55	9	58	68	IV	X	X
46	2.OG	Haus B5	WA	S	55	45	64	55	9	58	68	IV	X	X
47	EG	Haus B5	WA	W	55	45	59	51	9	54	64	III	X	X
47	1.OG	Haus B5	WA	W	55	45	61	53	9	56	66	IV	X	X
47	2.OG	Haus B5	WA	W	55	45	61	53	9	56	66	IV	X	X
48	EG	Haus B5	WA	W	55	45	56	48	9	51	61	III		X
48	1.OG	Haus B5	WA	W	55	45	58	50	9	53	63	III		X
48	2.OG	Haus B5	WA	W	55	45	59	51	9	54	64	III	X	X
49	EG	Haus B5	WA	W	55	45	56	47	9	50	60	II		X
49	1.OG	Haus B5	WA	W	55	45	56	47	9	50	60	II		X
49	2.OG	Haus B5	WA	W	55	45	57	49	9	52	62	III		X
50	EG	Haus B5	WA	W	55	45	52	43	9	46	56	II		X
50	1.OG	Haus B5	WA	W	55	45	54	45	9	48	58	II		X
50	2.OG	Haus B5	WA	W	55	45	55	47	9	50	60	II		X
51	EG	Haus B6	WA	NO	55	45	42	34	8	37	47	I		X
51	1.OG	Haus B6	WA	NO	55	45	43	35	8	38	48	I		X
51	2.OG	Haus B6	WA	NO	55	45	44	36	8	39	49	I		X
52	EG	Haus B6	WA	SO	55	45	51	43	9	46	56	II		X
52	1.OG	Haus B6	WA	SO	55	45	53	44	9	47	57	II		X
52	2.OG	Haus B6	WA	SO	55	45	54	46	9	49	59	II		X
53	EG	Haus B6	WA	SO	55	45	54	45	9	48	58	II		X
53	1.OG	Haus B6	WA	SO	55	45	55	47	9	50	60	II		X
53	2.OG	Haus B6	WA	SO	55	45	57	48	9	51	61	III		X
54	EG	Haus B6	WA	SO	55	45	57	49	9	52	62	III		X

Anhang 1

dBCon Dipl.-Ing. Arno Goldschmidt Oersdorfer Weg 6 24568 Kalltenkirchen

SoundPLAN 8.0

4 / 13



Bebauungsplan Nr. 86
Pegeltabelle

Projekt: (641), 1.03.18 vom 16.08.2018
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86
22880 Wedel


Nr.	Stw.	Name	Nutzung	Richtung	Orientierungswert		Verkehrslärm		L _T - L _{RN} ΔL [dB(A)]	Verkehrslärm + 3 dB L _{RN} + 3 dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _{RN} + 10 dB + 3 dB [dB(A)]	Lärm- Pegelbereich LPB	AW geschlossen ausführen L _R T > 58 dB(A)	Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorsehen L _{RN} + 3 dB > 45 dB(A)
					OW,T [dB(A)]	OW,N [dB(A)]	L _T [dB(A)]	L _{RN} [dB(A)]						
54	1.OG	Haus B6	WA	SO	55	45	59	51	9	54	64	III	X	X
54	2.OG	Haus B6	WA	SO	55	45	60	51	9	54	64	III	X	X
55	EG	Haus B6	WA	SO	55	45	62	54	9	57	67	IV	X	X
55	1.OG	Haus B6	WA	SO	55	45	63	54	9	57	67	IV	X	X
55	2.OG	Haus B6	WA	SO	55	45	63	54	9	57	67	IV	X	X
56	EG	Haus B6	WA	SW	55	45	66	57	9	60	70	IV	X	X
56	1.OG	Haus B6	WA	SW	55	45	66	58	9	61	71	V	X	X
56	2.OG	Haus B6	WA	SW	55	45	66	58	9	61	71	V	X	X
57	EG	Haus B6	WA	NW	55	45	62	54	9	57	67	IV	X	X
57	1.OG	Haus B6	WA	NW	55	45	63	54	9	57	67	IV	X	X
57	2.OG	Haus B6	WA	NW	55	45	63	54	9	57	67	IV	X	X
58	EG	Haus B6	WA	NW	55	45	63	54	9	57	67	IV	X	X
58	1.OG	Haus B6	WA	NW	55	45	63	54	9	57	67	IV	X	X
58	2.OG	Haus B6	WA	NW	55	45	63	54	9	57	67	IV	X	X
59	EG	Haus B6	WA	NW	55	45	59	51	9	54	64	III	X	X
59	1.OG	Haus B6	WA	NW	55	45	59	51	9	54	64	III	X	X
59	2.OG	Haus B6	WA	NW	55	45	59	51	9	54	64	III	X	X
60	EG	Haus B6	WA	NW	55	45	54	45	9	48	58	II	X	X
60	1.OG	Haus B6	WA	NW	55	45	54	45	9	48	58	II	X	X
60	2.OG	Haus B6	WA	NW	55	45	54	45	9	48	58	II	X	X
61	EG	Haus B6	WA	NW	55	45	57	48	9	51	61	III	X	X
61	1.OG	Haus B6	WA	NW	55	45	57	48	9	51	61	III	X	X
61	2.OG	Haus B6	WA	NW	55	45	57	48	9	51	61	III	X	X
62	EG	Haus B6	WA	NO	55	45	44	36	7	39	49	I	X	X
62	1.OG	Haus B6	WA	NO	55	45	44	36	7	39	49	I	X	X
62	2.OG	Haus B6	WA	NO	55	45	44	36	7	39	49	I	X	X
63	EG	Haus B6	WA	O	55	45	52	44	9	47	57	II	X	X
63	1.OG	Haus B6	WA	O	55	45	52	44	9	47	57	II	X	X
63	2.OG	Haus B6	WA	O	55	45	52	44	9	47	57	II	X	X
64	EG	Haus B6	WA	O	55	45	55	46	9	49	59	II	X	X
64	1.OG	Haus B6	WA	O	55	45	55	46	9	49	59	II	X	X
64	2.OG	Haus B6	WA	O	55	45	55	46	9	49	59	II	X	X
65	EG	Haus B6	WA	O	55	45	56	48	9	51	61	III	X	X
65	1.OG	Haus B6	WA	O	55	45	56	48	9	51	61	III	X	X
65	2.OG	Haus B6	WA	O	55	45	56	48	9	51	61	III	X	X
66	EG	Haus B6	WA	S	55	45	60	52	9	55	65	III	X	X
66	1.OG	Haus B6	WA	S	55	45	60	52	9	55	65	III	X	X
66	2.OG	Haus B6	WA	S	55	45	60	52	9	55	65	III	X	X
67	EG	Haus B6	WA	W	55	45	67	59	9	62	72	V	X	X
67	1.OG	Haus B6	WA	W	55	45	67	59	9	62	72	V	X	X
67	2.OG	Haus B6	WA	W	55	45	67	59	9	62	72	V	X	X
67	EG	Haus B6	WA	W	55	45	64	56	9	59	69	IV	X	X
67	1.OG	Haus B6	WA	W	55	45	64	56	9	59	69	IV	X	X
67	2.OG	Haus B6	WA	W	55	45	64	56	9	59	69	IV	X	X

Anhang 1


SoundPLAN 8.0

dBCom Dipl.-Ing. Arno Goldschmidt Oersdorfer Weg 6 24568 Kalltenkirchen

5 / 13

Projekt: (641) 1.03.18 vom 16.08.2018 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86 22880 Wedel														
Bebauungsplan Nr. 86 Pegeltabelle														
														
Nr.	Stw.	Name	Nutzung	Richtung	Orientierungswert OW,T [dB(A)]	OW,N [dB(A)]	Verkehrslärm LrT [dB(A)]	LrN [dB(A)]	LrT - LrN ΔL [dB(A)]	Verkehrslärm + 3 dB LrN + 3 dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel LrN + 10 dB + 3 dB [dB(A)]	Lärm- Pegelbereich LPB	AW geschlossen ausführen LrT > 58 dB(A)	Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorsehen LrN + 3 dB > 45 dB(A)
67	2.OG	Haus B7	WA	W	55	45	65	57	9	60	70	IV	X	X
68	EG	Haus B7	WA	W	55	45	60	52	8	55	65	IV	X	X
68	1.OG	Haus B7	WA	W	55	45	62	54	9	57	67	IV	X	X
68	2.OG	Haus B7	WA	W	55	45	63	55	9	58	68	IV	X	X
69	EG	Haus B7	WA	W	55	45	58	50	8	53	63	III	X	X
69	1.OG	Haus B7	WA	W	55	45	59	52	8	55	65	III	X	X
69	2.OG	Haus B7	WA	W	55	45	61	53	8	56	66	IV	X	X
70	EG	Haus B7	WA	W	55	45	55	47	8	50	60	II	X	X
70	1.OG	Haus B7	WA	W	55	45	56	48	8	51	61	III	X	X
70	2.OG	Haus B7	WA	W	55	45	57	49	8	52	62	III	X	X
71	EG	Haus B8	WA	N	55	45	60	55	5	58	68	IV	X	X
71	1.OG	Haus B8	WA	N	55	45	60	55	5	58	68	IV	X	X
71	2.OG	Haus B8	WA	N	55	45	60	55	5	58	68	IV	X	X
72	EG	Haus B8	WA	O	55	45	52	45	8	48	58	II	X	X
72	1.OG	Haus B8	WA	O	55	45	53	46	8	49	59	II	X	X
72	2.OG	Haus B8	WA	O	55	45	54	47	8	50	60	II	X	X
73	EG	Haus B8	WA	O	55	45	52	45	8	48	58	II	X	X
73	1.OG	Haus B8	WA	O	55	45	53	46	8	49	59	II	X	X
73	2.OG	Haus B8	WA	O	55	45	54	47	8	50	60	II	X	X
75	EG	Haus B8	WA	O	55	45	55	48	8	51	61	III	X	X
75	1.OG	Haus B8	WA	O	55	45	56	49	8	52	62	III	X	X
76	EG	Haus B8	WA	O	55	45	56	49	8	52	62	III	X	X
76	1.OG	Haus B8	WA	O	55	45	57	50	9	53	63	III	X	X
77	EG	Haus B8	WA	O	55	45	59	51	9	54	64	III	X	X
77	1.OG	Haus B8	WA	O	55	45	61	52	9	55	65	III	X	X
77	2.OG	Haus B8	WA	O	55	45	62	53	9	56	66	IV	X	X
78	EG	Haus B8	WA	O	55	45	62	54	9	57	67	IV	X	X
78	1.OG	Haus B8	WA	O	55	45	64	55	9	58	68	IV	X	X
78	2.OG	Haus B8	WA	O	55	45	64	55	9	58	68	IV	X	X
79	EG	Haus B8	WA	S	55	45	68	60	8	63	73	V	X	X
79	1.OG	Haus B8	WA	S	55	45	68	61	8	64	74	V	X	X
79	2.OG	Haus B8	WA	S	55	45	69	61	8	64	74	V	X	X
80	EG	Haus B8	WA	W	55	45	67	61	7	64	74	V	X	X
80	1.OG	Haus B8	WA	W	55	45	68	61	7	64	74	V	X	X
80	2.OG	Haus B8	WA	W	55	45	68	61	7	64	74	V	X	X
81	EG	Haus B8	WA	W	55	45	66	60	6	63	73	V	X	X
81	1.OG	Haus B8	WA	W	55	45	67	61	6	64	74	V	X	X
81	2.OG	Haus B8	WA	W	55	45	67	61	6	64	74	V	X	X

Bebauungsplan Nr. 86
Pegeltabelle



Projekt: (641) 1 03 18 vom 16.08.2018
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86
22880 Wedel


Nr.	Stw.	Name	Nutzung	Richtung	Orientierungswert		Verkehrslärm		Lärm- Pegelbereich LPB	AW geschlossen ausführen LrT > 58 dB(A)	Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorsehen LrN + 3 dB > 45 dB(A)
					OW,T [dB(A)]	OW,N [dB(A)]	LrT [dB(A)]	LrN [dB(A)]			
82	EG	Haus B8	WA	W	55	45	65	60	V	X	X
82	1.OG	Haus B8	WA	W	55	45	66	60	V	X	X
82	2.OG	Haus B8	WA	W	55	45	66	61	V	X	X
83	EG	Haus B8	WA	W	55	45	64	59	V	X	X
83	1.OG	Haus B8	WA	W	55	45	65	59	V	X	X
83	2.OG	Haus B8	WA	W	55	45	65	59	V	X	X
85	EG	Haus B8	WA	W	55	45	64	59	V	X	X
85	1.OG	Haus B8	WA	W	55	45	64	59	V	X	X
85	2.OG	Haus B8	WA	W	55	45	64	59	V	X	X
86	EG	Haus B8	WA	W	55	45	64	59	V	X	X
86	1.OG	Haus B8	WA	W	55	45	64	59	V	X	X
86	2.OG	Haus B8	WA	W	55	45	64	59	V	X	X
87	EG	Haus B9	WA	N	55	45	55	50	III	X	X
87	1.OG	Haus B9	WA	N	55	45	56	51	III	X	X
87	2.OG	Haus B9	WA	N	55	45	57	52	III	X	X
88	EG	Haus B9	WA	O	55	45	45	40	I	X	X
88	1.OG	Haus B9	WA	O	55	45	45	40	I	X	X
88	2.OG	Haus B9	WA	O	55	45	47	41	I	X	X
89	EG	Haus B9	WA	O	55	45	48	42	I	X	X
89	1.OG	Haus B9	WA	O	55	45	45	39	I	X	X
89	2.OG	Haus B9	WA	O	55	45	46	40	I	X	X
90	EG	Haus B9	WA	O	55	45	44	39	I	X	X
90	1.OG	Haus B9	WA	O	55	45	45	40	I	X	X
90	2.OG	Haus B9	WA	O	55	45	47	41	I	X	X
91	EG	Haus B9	WA	O	55	45	44	38	I	X	X
91	1.OG	Haus B9	WA	O	55	45	45	39	I	X	X
91	2.OG	Haus B9	WA	O	55	45	46	40	I	X	X
92	EG	Haus B9	WA	O	55	45	44	37	I	X	X
92	1.OG	Haus B9	WA	O	55	45	45	38	I	X	X
92	2.OG	Haus B9	WA	O	55	45	46	39	I	X	X
93	EG	Haus B9	WA	S	55	45	46	39	I	X	X
93	1.OG	Haus B9	WA	S	55	45	47	40	I	X	X
93	2.OG	Haus B9	WA	S	55	45	48	41	I	X	X
94	EG	Haus B9	WA	W	55	45	51	45	II	X	X
94	1.OG	Haus B9	WA	W	55	45	52	46	II	X	X
94	2.OG	Haus B9	WA	W	55	45	53	47	II	X	X
95	EG	Haus B9	WA	W	55	45	51	46	II	X	X
95	1.OG	Haus B9	WA	W	55	45	52	46	II	X	X
95	2.OG	Haus B9	WA	W	55	45	53	47	II	X	X
96	EG	Haus B9	WA	W	55	45	51	46	II	X	X

Anhang 1

SoundPLAN 8.0


dBCom Dipl.-Ing. Arno Goldschmidt Oersdorfer Weg 6 24568 Kalltenkirchen

7 / 13

Projekt: (641) 1 1 03 18 vom 16.08.2018 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86 22880 Wedel														
Bebauungsplan Nr. 86 Pegeltabelle														
														
Nr.	Stw.	Name	Nutzung	Richtung	Orientierungswert OW,T [dB(A)]		Verkehrslärm LrT [dB(A)]		LrT - LrN ΔL [dB(A)]	Verkehrslärm + 3 dB LrN + 3 dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel LrN + 10 dB + 3 dB [dB(A)]	Lärm- Pegelbereich LPB	AW geschlossen ausführen LrT > 58 dB(A)	Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorsehen LrN + 3 dB > 45 dB(A)
96	1.OG	Haus B9	WA	W	55	45	52	46	6	49	59	II		X
96	2.OG	Haus B9	WA	W	55	45	53	47	6	50	60	II		X
97	EG	Haus B9	WA	W	55	45	54	49	5	52	62	III		X
97	1.OG	Haus B9	WA	W	55	45	55	50	5	53	63	III		X
97	2.OG	Haus B9	WA	W	55	45	56	51	5	54	64	III		X
98	EG	Haus B9	WA	W	55	45	56	51	5	54	64	III		X
98	1.OG	Haus B9	WA	W	55	45	58	53	5	56	66	IV		X
98	2.OG	Haus B9	WA	W	55	45	58	53	5	56	66	IV		X
99	EG	Haus H1	WA	W	55	45	44	38	7	41	51	I		X
99	1.OG	Haus H1	WA	W	55	45	45	39	7	42	52	I		
99	2.OG	Haus H1	WA	W	55	45	47	40	7	43	53	I		
99	3.OG	Haus H1	WA	W	55	45	49	43	7	46	56	II		
100	EG	Haus H1	WA	W	55	45	45	38	7	41	51	I		X
100	1.OG	Haus H1	WA	W	55	45	46	39	7	42	52	I		
100	2.OG	Haus H1	WA	W	55	45	47	40	7	43	53	I		
100	3.OG	Haus H1	WA	W	55	45	49	42	7	45	55	I		
101	EG	Haus H1	WA	W	55	45	46	39	8	42	52	I		
101	1.OG	Haus H1	WA	W	55	45	47	40	7	43	53	I		
101	2.OG	Haus H1	WA	W	55	45	48	41	7	44	54	I		
101	3.OG	Haus H1	WA	W	55	45	49	42	7	45	55	I		
102	EG	Haus H1	WA	S	55	45	46	38	9	41	51	I		
102	1.OG	Haus H1	WA	S	55	45	47	38	9	41	51	I		
102	2.OG	Haus H1	WA	S	55	45	48	39	9	42	52	I		
102	3.OG	Haus H1	WA	S	55	45	48	40	9	43	53	I		
103	EG	Haus H1	WA	S	55	45	45	37	9	40	50	I		
103	1.OG	Haus H1	WA	S	55	45	46	38	9	41	51	I		
103	2.OG	Haus H1	WA	S	55	45	47	39	9	42	52	I		
103	3.OG	Haus H1	WA	S	55	45	47	39	9	42	52	I		
104	EG	Haus H1	WA	O	55	45	42	35	7	38	48	I		
104	1.OG	Haus H1	WA	O	55	45	43	36	7	39	49	I		
104	2.OG	Haus H1	WA	O	55	45	43	37	7	40	50	I		
104	3.OG	Haus H1	WA	O	55	45	44	38	7	41	51	I		
105	EG	Haus H1	WA	O	55	45	43	36	7	39	49	I		
105	1.OG	Haus H1	WA	O	55	45	44	37	7	40	50	I		
105	2.OG	Haus H1	WA	O	55	45	45	38	7	41	51	I		
105	3.OG	Haus H1	WA	O	55	45	45	39	7	42	52	I		
106	EG	Haus H1	WA	O	55	45	44	38	7	41	51	I		
106	1.OG	Haus H1	WA	O	55	45	45	39	7	42	52	I		
106	2.OG	Haus H1	WA	O	55	45	46	40	7	43	53	I		
106	3.OG	Haus H1	WA	O	55	45	47	40	7	43	53	I		

Projekt: (641) 1 03 18 vom 16.08.2018
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86
22880 Wedel

Bebauungsplan Nr. 86 Pegeltabelle





Nr.	Stw.	Name	Nutzung	Richtung	Orientierungswert		Verkehrslärm		L _T - L _{RN} ΔL [dB(A)]	Verkehrslärm + 3 dB L _{RN} + 3 dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel L _{RN} + 10 dB + 3 dB [dB(A)]	Lärm- Pegelbereich LPB	AW geschlossen ausführen L _T > 58 dB(A)	Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorsehen L _{RN} + 3 dB > 45 dB(A)
					OW,T [dB(A)]	OW,N [dB(A)]	L _T [dB(A)]	L _{RN} [dB(A)]						
107	EG	Haus H1	WA	N	55	45	47	42	6	45	55	I		
107	1.OG	Haus H1	WA	N	55	45	48	42	6	45	55	I		X
107	2.OG	Haus H1	WA	N	55	45	49	43	6	46	56	II		X
107	3.OG	Haus H1	WA	N	55	45	50	44	6	47	57	II		
108	EG	Haus H1	WA	N	55	45	46	40	6	43	53	I		
108	1.OG	Haus H1	WA	N	55	45	47	41	6	44	54	I		
108	2.OG	Haus H1	WA	N	55	45	47	42	6	45	55	I		X
108	3.OG	Haus H1	WA	N	55	45	49	43	6	46	56	II		
109	EG	Haus H2	WA	W	55	45	49	41	8	44	54	I		
109	1.OG	Haus H2	WA	W	55	45	49	42	8	45	55	I		X
109	2.OG	Haus H2	WA	W	55	45	50	43	8	46	56	II		X
109	3.OG	Haus H2	WA	W	55	45	51	44	8	47	57	II		X
110	EG	Haus H2	WA	W	55	45	49	42	8	45	55	I		X
110	1.OG	Haus H2	WA	W	55	45	50	43	8	46	56	II		X
110	2.OG	Haus H2	WA	W	55	45	51	44	8	47	57	II		X
110	3.OG	Haus H2	WA	W	55	45	52	44	8	47	57	II		X
111	EG	Haus H2	WA	W	55	45	49	41	8	44	54	I		X
111	1.OG	Haus H2	WA	W	55	45	50	43	8	46	56	II		X
111	2.OG	Haus H2	WA	W	55	45	51	43	8	46	56	II		X
111	3.OG	Haus H2	WA	W	55	45	52	44	8	47	57	II		X
112	EG	Haus H2	WA	S	55	45	49	41	8	44	54	I		X
112	1.OG	Haus H2	WA	S	55	45	50	42	9	45	55	I		X
112	2.OG	Haus H2	WA	S	55	45	51	43	9	46	56	II		X
112	3.OG	Haus H2	WA	S	55	45	52	44	8	47	57	II		X
113	EG	Haus H2	WA	S	55	45	48	40	9	43	53	I		
113	1.OG	Haus H2	WA	S	55	45	49	41	9	44	54	I		
113	2.OG	Haus H2	WA	S	55	45	51	42	9	45	55	I		
113	3.OG	Haus H2	WA	S	55	45	51	43	9	46	56	II		X
114	EG	Haus H2	WA	O	55	45	41	34	8	37	47	I		
114	1.OG	Haus H2	WA	O	55	45	43	35	8	38	48	I		
114	2.OG	Haus H2	WA	O	55	45	44	36	8	39	49	I		
114	3.OG	Haus H2	WA	O	55	45	44	36	8	39	49	I		
115	EG	Haus H2	WA	O	55	45	42	34	8	37	47	I		
115	1.OG	Haus H2	WA	O	55	45	43	36	8	39	49	I		
115	2.OG	Haus H2	WA	O	55	45	44	37	8	40	50	I		
115	3.OG	Haus H2	WA	O	55	45	45	37	8	40	50	I		
116	EG	Haus H2	WA	O	55	45	43	36	8	39	49	I		
116	1.OG	Haus H2	WA	O	55	45	44	37	8	40	50	I		
116	2.OG	Haus H2	WA	O	55	45	45	38	8	41	51	I		
116	3.OG	Haus H2	WA	O	55	45	46	39	8	42	52	I		


Anhang 1


dBCon Dipl.-Ing. Arno Goldschmidt Oersdorfer Weg 6 24568 Kalltenkirchen

9 / 13

Projekt: (641) 1.1.03 18 vom 16.08.2018 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86 22880 Wedel														
Bebauungsplan Nr. 86 Pegeltabelle														
														
Nr.	Stw.	Name	Nutzung	Richtung	Orientierungswert OW,T [dB(A)]		Verkehrslärm LrT [dB(A)]		LrT - LrN ΔL [dB(A)]	Verkehrslärm + 3 dB LrN + 3 dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel LrN + 10 dB + 3 dB [dB(A)]	Lärm- Pegelbereich LPB	AW geschlossen ausführen LrT > 58 dB(A)	Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorsehen LrN + 3 dB > 45 dB(A)
117	EG	Haus H2	WA	N	55	45	39	42	7	42	52	I		
117	1.OG	Haus H2	WA	N	55	45	40	43	7	43	53	I		
117	2.OG	Haus H2	WA	N	55	45	41	44	7	44	54	I		
117	3.OG	Haus H2	WA	N	55	45	41	44	7	44	54	I		
118	EG	Haus H2	WA	N	55	45	38	41	7	41	51	I		
118	1.OG	Haus H2	WA	N	55	45	39	42	7	42	52	I		
118	2.OG	Haus H2	WA	N	55	45	40	43	7	43	53	I		
118	3.OG	Haus H2	WA	N	55	45	41	44	7	44	54	I		
119	EG	Haus H3	WA	NO	55	45	35	38	8	38	48	I		
119	1.OG	Haus H3	WA	NO	55	45	36	39	8	39	49	I		
119	2.OG	Haus H3	WA	NO	55	45	37	40	8	40	50	I		
120	EG	Haus H3	WA	SO	55	45	53	48	9	48	58	II		X
120	1.OG	Haus H3	WA	SO	55	45	47	50	9	50	60	II		X
120	2.OG	Haus H3	WA	SO	55	45	48	51	9	51	61	III		X
121	EG	Haus H3	WA	SO	55	45	47	50	9	50	60	II		X
121	1.OG	Haus H3	WA	SO	55	45	49	52	9	52	62	III		X
121	2.OG	Haus H3	WA	SO	55	45	50	53	9	53	63	III		X
122	EG	Haus H3	WA	SO	55	45	58	53	9	53	63	III		X
122	1.OG	Haus H3	WA	SO	55	45	60	55	9	55	65	III	X	X
122	2.OG	Haus H3	WA	SO	55	45	61	56	9	56	66	III	X	X
123	EG	Haus H3	WA	SO	55	45	63	58	9	58	68	IV	X	X
123	1.OG	Haus H3	WA	SO	55	45	63	58	9	58	68	IV	X	X
123	2.OG	Haus H3	WA	SO	55	45	63	58	9	58	68	IV	X	X
124	EG	Haus H3	WA	SW	55	45	66	61	9	61	71	V	X	X
124	1.OG	Haus H3	WA	SW	55	45	66	61	9	61	71	V	X	X
124	2.OG	Haus H3	WA	SW	55	45	66	61	9	61	71	V	X	X
125	EG	Haus H3	WA	NW	55	45	63	58	9	58	68	IV	X	X
125	1.OG	Haus H3	WA	NW	55	45	63	58	9	58	68	IV	X	X
125	2.OG	Haus H3	WA	NW	55	45	63	58	9	58	68	IV	X	X
126	EG	Haus H3	WA	NW	55	45	58	53	9	53	63	III		X
126	1.OG	Haus H3	WA	NW	55	45	58	53	9	53	63	III		X
126	2.OG	Haus H3	WA	NW	55	45	60	54	9	54	64	III	X	X
127	EG	Haus H3	WA	NW	55	45	54	49	9	49	59	III		X
127	1.OG	Haus H3	WA	NW	55	45	54	49	9	49	59	III		X
127	2.OG	Haus H3	WA	NW	55	45	57	52	9	52	62	III		X
128	EG	Haus H3	WA	NW	55	45	52	47	9	47	57	II		X
128	1.OG	Haus H3	WA	NW	55	45	53	48	9	48	58	II		X
128	2.OG	Haus H3	WA	NW	55	45	55	50	9	50	60	II		X
129	EG	Haus H4	WA	W	55	45	53	48	9	48	58	II		X
129	1.OG	Haus H4	WA	W	55	45	54	49	9	49	59	II		X

Projekt: (641) 1.03.18 vom 16.08.2018 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86 22880 Wedel														
Bebauungsplan Nr. 86 Pegeltabelle														
														
Nr.	Stw.	Name	Nutzung	Richtung	Orientierungswert OW,T [dB(A)]	OW,N [dB(A)]	Verkehrslärm LrT [dB(A)]	LrN [dB(A)]	LrT - LrN ΔL [dB(A)]	Verkehrslärm + 3 dB LrN + 3 dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel LrN + 10 dB + 3 dB [dB(A)]	Lärm- Pegelbereich LPB	AW geschlossen ausführen LrT > 58 dB(A)	Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorsehen LrN + 3 dB > 45 dB(A)
129	2.OG	Haus H4	WA	W	55	45	55	47	9	50	60	II		X
130	EG	Haus H4	WA	W	55	45	55	47	9	50	60	II		X
130	1.OG	Haus H4	WA	W	55	45	57	48	9	51	61	III		X
130	2.OG	Haus H4	WA	W	55	45	58	49	9	52	62	III		X
131	EG	Haus H4	WA	W	55	45	58	50	9	53	63	III		X
131	1.OG	Haus H4	WA	W	55	45	60	52	9	55	65	III	X	X
131	2.OG	Haus H4	WA	W	55	45	61	52	9	55	65	III	X	X
132	EG	Haus H4	WA	W	55	45	63	55	9	58	68	IV	X	X
132	1.OG	Haus H4	WA	W	55	45	64	55	9	58	68	IV	X	X
132	2.OG	Haus H4	WA	W	55	45	64	55	9	58	68	IV	X	X
133	EG	Haus H4	WA	S	55	45	66	58	9	61	71	V	X	X
133	1.OG	Haus H4	WA	S	55	45	67	58	9	61	71	V	X	X
133	2.OG	Haus H4	WA	S	55	45	67	58	9	61	71	V	X	X
134	EG	Haus H4	WA	O	55	45	62	53	9	56	66	IV	X	X
134	1.OG	Haus H4	WA	O	55	45	63	54	9	57	67	IV	X	X
134	2.OG	Haus H4	WA	O	55	45	63	54	9	57	67	IV	X	X
135	EG	Haus H4	WA	O	55	45	57	49	9	52	62	III		X
135	1.OG	Haus H4	WA	O	55	45	59	51	9	54	64	III		X
135	2.OG	Haus H4	WA	O	55	45	60	52	9	55	65	III	X	X
136	EG	Haus H4	WA	O	55	45	54	46	9	49	59	II		X
136	1.OG	Haus H4	WA	O	55	45	56	47	9	50	60	II		X
136	2.OG	Haus H4	WA	O	55	45	57	49	9	52	62	II		X
137	EG	Haus H4	WA	O	55	45	52	44	9	47	57	II		X
137	1.OG	Haus H4	WA	O	55	45	54	46	9	48	58	II		X
137	2.OG	Haus H4	WA	O	55	45	55	46	9	49	59	II		X
138	EG	Haus H4	WA	N	55	45	42	35	7	38	48	I		X
138	1.OG	Haus H4	WA	N	55	45	43	36	7	39	49	I		X
138	2.OG	Haus H4	WA	N	55	45	44	37	7	40	50	I		X
139	EG	Haus H5	WA	W	55	45	53	47	7	50	60	II	X	X
139	1.OG	Haus H5	WA	W	55	45	54	48	7	51	61	II	X	X
139	2.OG	Haus H5	WA	W	55	45	55	49	7	52	62	II	X	X
139	3.OG	Haus H5	WA	W	55	45	56	50	7	53	63	II	X	X
140	EG	Haus H5	WA	W	55	45	54	47	7	50	60	II	X	X
140	1.OG	Haus H5	WA	W	55	45	55	48	7	51	61	II	X	X
140	2.OG	Haus H5	WA	W	55	45	56	49	7	52	62	II	X	X
140	3.OG	Haus H5	WA	W	55	45	57	50	7	53	63	II	X	X
141	EG	Haus H5	WA	W	55	45	55	48	8	51	61	III	X	X
141	1.OG	Haus H5	WA	W	55	45	56	49	8	52	62	III	X	X
141	2.OG	Haus H5	WA	W	55	45	57	50	8	53	63	III	X	X
141	3.OG	Haus H5	WA	W	55	45	58	51	8	54	64	III	X	X

Projekt: (641) 1 03 18 vom 16.08.2018 Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86 22880 Wedel														
Bebauungsplan Nr. 86 Pegeltabelle														
														
Nr.	Stw.	Name	Nutzung	Richtung	Orientierungswert OW,T [dB(A)]	OW,N [dB(A)]	Verkehrslärm LrT [dB(A)]	Verkehrslärm LrN [dB(A)]	LrT - LrN ΔL [dB(A)]	Verkehrslärm + 3 dB LrN + 3 dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel LrN + 10 dB + 3 dB [dB(A)]	Lärm- Pegelbereich LPB	AW geschlossen ausführen LrT > 58 dB(A)	Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorsehen LrN + 3 dB > 45 dB(A)
142	EG	Haus H5	WA	S	55	45	57	49	8	52	62	III		X
142	1.OG	Haus H5	WA	S	55	45	59	51	8	54	64	III	X	X
142	2.OG	Haus H5	WA	S	55	45	60	52	9	55	65	III	X	X
142	3.OG	Haus H5	WA	S	55	45	61	53	9	56	66	IV	X	X
143	EG	Haus H5	WA	S	55	45	57	49	8	52	62	III	X	X
143	1.OG	Haus H5	WA	S	55	45	58	50	8	53	63	III	X	X
143	2.OG	Haus H5	WA	S	55	45	59	51	8	54	64	III	X	X
143	3.OG	Haus H5	WA	S	55	45	61	52	8	55	65	IV	X	X
144	EG	Haus H5	WA	O	55	45	52	44	8	47	57	II	X	X
144	1.OG	Haus H5	WA	O	55	45	53	45	8	48	58	II	X	X
144	2.OG	Haus H5	WA	O	55	45	54	46	8	49	59	II	X	X
144	3.OG	Haus H5	WA	O	55	45	55	47	8	50	60	II	X	X
145	EG	Haus H5	WA	O	55	45	48	41	8	44	54	I		X
145	1.OG	Haus H5	WA	O	55	45	50	42	8	45	55	I		X
145	2.OG	Haus H5	WA	O	55	45	51	43	8	46	56	II	X	X
145	3.OG	Haus H5	WA	O	55	45	52	44	8	47	57	II	X	X
146	EG	Haus H5	WA	O	55	45	47	40	8	43	53	I		X
146	1.OG	Haus H5	WA	O	55	45	49	41	8	44	54	I		X
146	2.OG	Haus H5	WA	O	55	45	49	42	8	45	55	I		X
146	3.OG	Haus H5	WA	O	55	45	50	43	8	46	56	II	X	X
147	EG	Haus H5	WA	N	55	45	48	43	5	46	56	II	X	X
147	1.OG	Haus H5	WA	N	55	45	49	44	5	47	57	II	X	X
147	2.OG	Haus H5	WA	N	55	45	50	45	5	48	58	II	X	X
147	3.OG	Haus H5	WA	N	55	45	51	46	5	49	59	II	X	X
148	EG	Haus H5	WA	N	55	45	50	46	5	49	60	II	X	X
148	1.OG	Haus H5	WA	N	55	45	51	47	5	50	61	II	X	X
148	2.OG	Haus H5	WA	N	55	45	53	48	5	51	61	III	X	X
148	3.OG	Haus H5	WA	N	55	45	53	48	5	51	61	III	X	X
149	EG	Haus H6	WA	W	55	45	63	58	5	61	71	V	X	X
149	1.OG	Haus H6	WA	W	55	45	63	58	5	61	71	V	X	X
149	2.OG	Haus H6	WA	W	55	45	63	58	5	61	71	V	X	X
150	EG	Haus H6	WA	W	55	45	64	59	5	62	72	V	X	X
150	1.OG	Haus H6	WA	W	55	45	64	59	5	62	72	V	X	X
150	2.OG	Haus H6	WA	W	55	45	64	59	5	62	72	V	X	X
151	EG	Haus H6	WA	W	55	45	64	59	5	62	72	V	X	X
151	1.OG	Haus H6	WA	W	55	45	64	59	5	62	72	V	X	X
151	2.OG	Haus H6	WA	W	55	45	64	59	5	62	72	V	X	X
152	EG	Haus H6	WA	S	55	45	61	56	5	59	69	IV	X	X
152	1.OG	Haus H6	WA	S	55	45	61	56	5	59	69	IV	X	X
152	2.OG	Haus H6	WA	S	55	45	61	56	5	59	69	IV	X	X



Bebauungsplan Nr. 86
Pegeltabelle

Projekt: (641) 1 03 18 vom 16.08.2018
Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 86
22880 Wedel

Nr.	Stw.	Name	Nutzung	Richtung	Orientierungswert OW,T [dB(A)]	OW,N [dB(A)]	Verkehrslärm LrT [dB(A)]	LrN [dB(A)]	LrT - LrN ΔL [dB(A)]	Verkehrslärm + 3 dB LrN + 3 dB	Maßgeblicher Außenlärmpegel LrN + 10 dB + 3 dB [dB(A)]	Lärm- Pegelbereich LPB	AW geschlossen ausführen LrT > 58 dB(A)	Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen vorsehen LrN + 3 dB > 45 dB(A)
153	EG	Haus H6	WA	S	55	45	57	51	6	54	64	III		X
153	1.OG	Haus H6	WA	S	55	45	58	53	6	56	66	IV		X
153	2.OG	Haus H6	WA	S	55	45	59	53	6	56	66	IV	X	X
154	EG	Haus H6	WA	O	55	45	50	43	7	46	56	II		X
154	1.OG	Haus H6	WA	O	55	45	51	44	7	47	57	II		X
154	2.OG	Haus H6	WA	O	55	45	52	45	7	48	58	II		X
155	EG	Haus H6	WA	O	55	45	50	44	7	47	57	II		X
155	1.OG	Haus H6	WA	O	55	45	51	45	6	48	58	II		X
155	2.OG	Haus H6	WA	O	55	45	52	46	6	49	59	II		X
156	EG	Haus H6	WA	O	55	45	49	44	6	47	57	II		X
156	1.OG	Haus H6	WA	O	55	45	51	45	6	48	58	II		X
156	2.OG	Haus H6	WA	O	55	45	52	46	6	49	59	II		X
157	EG	Haus H6	WA	N	55	45	56	52	5	55	65	III		X
157	1.OG	Haus H6	WA	N	55	45	58	53	5	56	66	IV		X
157	2.OG	Haus H6	WA	N	55	45	58	53	5	56	66	IV	X	X
158	EG	Haus H6	WA	N	55	45	59	55	5	58	68	IV	X	X
158	1.OG	Haus H6	WA	N	55	45	60	55	5	58	68	IV	X	X
158	2.OG	Haus H6	WA	N	55	45	60	55	5	58	68	IV	X	X

Anhang 1

SoundPLAN 8.0

dBCom Dipl.-Ing. Arno Goldschmidt Oersdorfer Weg 6 24568 Kalltenkirchen

13 / 13

Diese Begründung wurde durch den Rat der Stadt Wedel in seiner Sitzung am
21.02.2019 gebilligt.

Wedel, den 21.05.2019



Der Bürgermeister