

Stadt Wedel

Bebauungsplan Nr. 105 „Hörnstraße,  
Teilbereich Süd“, 2. Änderung „Kirchstieg“

**Begründung**

Inhalt

<b>1</b>	<b>Planungsanlass und -ziel</b>	<b>3</b>
<b>2</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>4</b>
2.1	Planungsverfahren	4
2.2	Bestehender Bebauungsplan	4
<b>3</b>	<b>Plangeltungsbereich</b>	<b>4</b>
3.1	Bestand und umliegende Bebauung	5
3.2	Wasserschutzgebiet Haseldorfer Marsch	6
<b>4</b>	<b>Übergeordnete Planungen</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Städtebauliches Konzept</b>	<b>7</b>
5.1	Art der baulichen Nutzung	8
5.2	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise	8
<b>6</b>	<b>Verkehr</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Schallschutz</b>	<b>10</b>
<b>8</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>10</b>
8.1	Niederschlagswasser	10
8.2	Schmutzwasser	10
8.3	Müll/Abfall	11
8.4	Telekommunikationsleitungen	11
8.5	Erdverlegte Wasserhochdruckleitung	11
<b>9</b>	<b>Boden/Altlasten</b>	<b>11</b>
9.1	Altlasten	11
9.2	Baugrund	12
9.3	Kampfmittel	12
9.4	Archäologischer Denkmalschutz	12
<b>10</b>	<b>Landschaftsplanerischer Fachbeitrag</b>	<b>12</b>
10.1	Rechtliche Grundlagen	12
10.2	Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung	13
10.3	Artenschutz	15
10.4	Ziele der Landschaftsplanung und der Grünordnung	19
10.5	Auswirkungen des Bebauungsplanes	19
10.6	Belange des Umweltschutzes	20
10.7	Kompensationsmaßnahmen	20
<b>11</b>	<b>Flächenbilanz</b>	<b>20</b>
<b>12</b>	<b>Kosten</b>	<b>21</b>

## 1 Planungsanlass und -ziel

Mit diesem Bebauungsplan soll die Wohnsituation in Wedel verbessert werden. Der gesamtstädtische Wohnraumbedarf wurde ausführlich im Flächennutzungsplan unter Berücksichtigung des demografischen Wandels ermittelt und dargelegt. Zusammengefasst ergibt sich darin als wesentliche Aussagen, dass der erforderliche Wohnungsneubaubedarf für den Zeitraum von 2005 bis 2020 sich etwa in einer Größenordnung zwischen ca. 1.100 und 1.300 Wohneinheiten bewegt, dies entspricht einem jährlichen Wohnungszuwachs von ca. 75 bis 85 Wohneinheiten. Der Anteil von Wohnungen in Mehrfamilienhäusern beträgt dabei ca. 30 %. Das Vorhaben trägt zur Deckung dieses Bedarfs bei, zumal hier auch 30 % geförderter Wohnungsbau geschaffen wird.

Eine Teilfläche der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 105 „Hörnstraße, Teilbereich Süd“ vom 20.02.1998 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Alten- und Sozialeinrichtungen“ soll in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden.

Für das zu überplanende Grundstück wurde ein Investorenwettbewerb durchgeführt. Dem Wettbewerb wurde ein Bewertungssystem zugrunde gelegt. Anhand eines Punktesystems wurden der Kaufpreis, das soziale Konzept, das ökologische Konzept und das städtebauliche Konzept beurteilt.

Mit der 2. Änderung „Kirchstieg“ sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um die Teilfläche entsprechend dem vorliegenden städtebaulichen Konzept baulich zu entwickeln.

Die Aufstellung der 2. Änderung „Kirchstieg“ des Bebauungsplans Nr. 105 „Hörnstraße, Teilbereich Süd“ ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von vier Wohngebäuden mit 40 Wohneinheiten und Tiefgarage zu schaffen. Im nördlichen Wohngebäude werden 14 öffentlich geförderte Wohneinheiten entstehen.

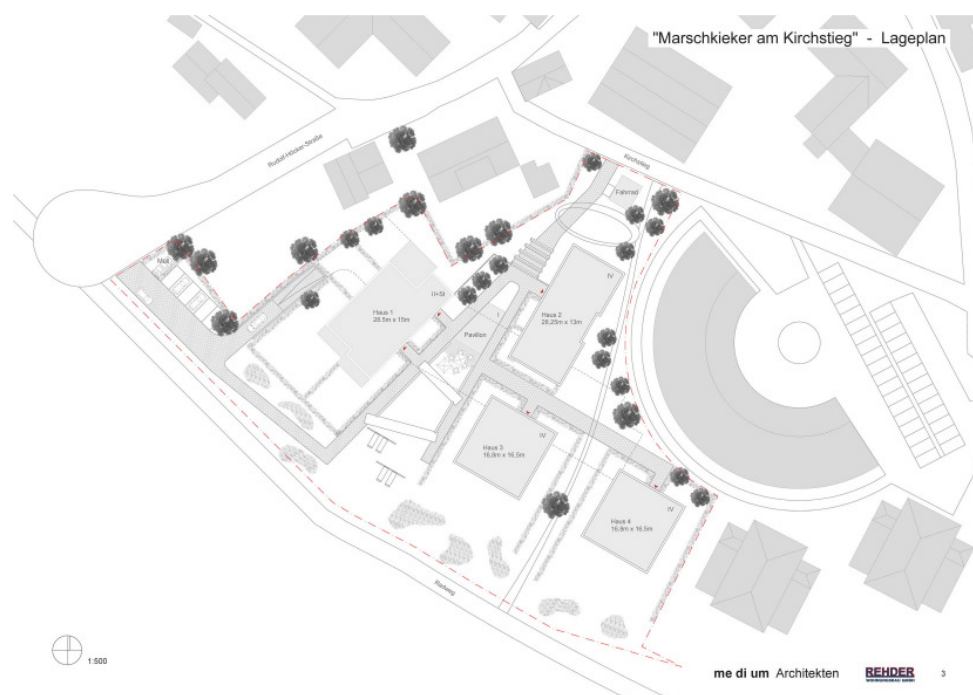


Abbildung 1: Städtebauliches Konzept - Stand 28.02.2013 (ohne Maßstab)

## 2    **Rechtsgrundlagen**

Der Rat der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 24.05.2012 den Aufstellungsbeschluss für die 2. Änderung „Kirchstieg“ des Bebauungsplans Nr. 105 „Hörnstraße, Teilbereich Süd“ gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB)
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV90)
- die Landesbauordnung Schleswig - Holstein (LBO)
- die Gemeindeordnung Schleswig - Holstein

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschluss geltenden Fassung.

### 2.1    **Planungsverfahren**

Für die Realisierung der Planung ist eine Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 „Hörnstraße, Teilbereich Süd“ notwendig. Das Änderungsverfahren ist im beschleunigten Verfahren nach § 13 a BauGB möglich, da hierdurch ein Vorhaben der Innenentwicklung mit weniger als 20.000 m<sup>2</sup> zulässiger Grundfläche vorbereitet wird, das nicht einer UVP-Pflicht unterliegt. Es wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

### 2.2    **Bestehender Bebauungsplan**

Der zurzeit für das Plangebiet geltende Bebauungsplan Nr. 105 „Hörnstraße, Teilbereich Süd“ setzt für das neu zu überplanende Grundstück in einem kleineren Teil Allgemeines Wohngebiet und in einem größeren Teil Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Alteneinrichtung fest. Für den Bereich des Allgemeinen Wohngebiets ist festgesetzt: eingeschossig, offene Bauweise, GRZ 0,3, GFZ 0,6. Für den Bereich der Gemeinbedarfsfläche ist festgesetzt: zweigeschossig, geschlossene Bauweise, GRZ 0,4. Das Baufenster auf der Gemeinbedarfsfläche lässt eine Bebauung zu, die den Blick vom Kirchstieg in die Marsch verbaut.

## 3    **Plangeltungsbereich**

Das Plangebiet wird im Norden durch den Kirchstieg, im Osten durch das Grundstück der Johanniter Seniorenanlage Heinrich Gau, im Süden durch die Wedeler Marsch und im Westen durch die Rudolf-Höckner-Straße begrenzt. Neben dem neu zu überplanenden Grundstück sind die schon bebauten Grundstücke, Rudolf - Höckner - Straße 11 und 13, mit im Geltungsbereich.



Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich

### 3.1 Bestand und umliegende Bebauung

Das Plangebiet befindet sich im nordwestlichen Siedlungsbereich der Stadt Wedel und ist rund 1000 m vom Bahnhof/Rathaus entfernt.

Topographisch gesehen liegt es am Rande der Geest in Nachbarschaft zum südwestlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet der Wedeler Marsch.

Zur Zeit ist das Plangebiet unbebaut, mit Ausnahme zweier zweigeschossige Wohngebäude an der Rudolf- Höckner - Straße.

Die umliegende Bebauung ist sehr durchmischt, vom eingeschossigen Einfamilienhaus bis zum dreigeschossigen Geschosswohnungsbau mit Staffelgeschoss ist alles vorhanden.

Die östliche angrenzende Bebauung entlang der Austraße besteht aus einer zweigeschossigen Wohnbebauung und der Seniorenanlage Heinrich Gau, einem bis zu dreigeschossigen Baukomplex, welcher sich direkt an der Kante zur Marsch befindet. Nördlich entlang des Kirchstieges befindet sich eine zwei bis drei geschossige Wohnbebauung, teilweise mit Staffelgeschossen. Entlang der Hörnstraße stellt sich eine gewachsene ein- bis dreigeschossige Wohnbebauung in offener Bauweise dar. Die Rudolf-Höckner - Straße ist ebenfalls mit einer gewachsenen ein- bis zweigeschossigen Wohnbebauung in offener Bauweise, einer Alttagesstätte mit angegliederter Sozialstation sowie einem landwirtschaftlichen Betriebsgebäude bebaut.

In direkter Nachbarschaft zum Plangeltungsbereich gibt es Gebäude, die Kulturdenkmale im Sinne des Denkmalschutzgesetzes sind. Die Häuser Rudolf-Höckner-Straße Nr. 6 und 8 sind im Stadtkernatlas Schleswig-Holstein als Kulturdenkmale dargestellt und darüber hinaus ist das Haus Nr. 6 in der Liste der Kulturdenkmale des Kreises Pinneberg als einfaches Kulturdenkmal im Sinne des § 1 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz geführt. Das Haus Nr. 9 bildet mit den zuvor genannten ein den Stadtraum prägendes Ensemble.

### 3.2    **Wasserschutzgebiet Haseldorfer Marsch**

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III A des Wasserschutzgebiets Haseldorfer Marsch.

Der Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Recyclingmaterial, Bauschutt) ist in der Schutzzone III A verboten. Verwendetes Material muss den Anforderungen des Regelwerks 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen.

Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen. Die Verwendung von wassergefährdenden Betonzuschlagstoffen ist unzulässig.

Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten.

Für die geplante Tiefgarage ist eine Grundwasserhaltung wahrscheinlich. Grundwasserentnahmen bedeuten grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzung. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig gestellt werden. Drainagen sollten ausgeschlossen und Keller konstruktiv (z.B. weiße Wanne) gegen Druckwasser abgedichtet werden.

## 4    **Übergeordnete Planungen**

### **Regionalplan**

Gemäß § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Diese sind im Landesentwicklungsplan des Landes Schleswig-Holstein und im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) beschrieben.

Der Geltungsbereich liegt im Regionalplan für den Planungsraum I wie auch im Landesentwicklungsplan 2010. Wedel wird dort als Mittelzentrum ausgewiesen, welches Teil des Verdichtungsraums ist. Der Regionalplan stellt diesen Bereich außerdem als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet im Bereich einer Siedlungsachse dar. Als Ziel der Raumordnung ist dieser Bereich Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in dem bedarfsgerecht u.a. Wohnbauflächen auszuweisen sind.

Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel wird die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete formuliert.

### **Wirksamer Flächennutzungsplan**

Der am 26.01.2010 wirksam gewordene Flächennutzungsplan der Stadt Wedel stellt ein Großteil des Änderungsbereichs als Fläche für Gemeinbedarf dar. Die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 105 „Hörnstraße/Teilbereich Süd“ weicht von der Darstellung im Flächennutzungsplan ab. Sie setzt Wohnbaufläche fest.

Laut § 13 a BauGB kann im beschleunigten Verfahren ein Bebauungsplan, der von den Darstellungen des Flächennutzungsplans abweicht, auch aufgestellt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert ist, die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets darf nicht beeinträchtigt werden, der Flächennutzungsplan ist im Wege der Berichtigung anzupassen. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Gemeindegebiets wird nicht beeinträchtigt, demzufolge wird der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst werden.

### Verbindlicher Landschaftsplan

Der am 26.01.2010 verbindlich gewordene Landschaftsplan der Stadt Wedel stellt analog zum Flächennutzungsplan das Plangebiet als Fläche für Gemeinbedarf dar. Der Landschaftsplan wird wie der Flächennutzungsplan im Wege der Berichtigung angepasst.

## 5 Städtebauliches Konzept



me di um Architekten     13

Abbildung 3: Perspektive Neubebauung

Das städtebauliche Konzept sieht für das neu zu überplanende Grundstück vier Baufenster mit einer II bis IV Geschossigkeit und einer GRZ von 0,3 und einer GFZ von 0,62 in offener Bauweise vor. Unterhalb der Gebäude soll sich die Tiefgarage erstrecken. Die Erschließung erfolgt über die Rudolf-Höckner-Straße. Das Plangebiet befindet sich in Hanglage.

Die Gebäude sind so ausgerichtet, dass die Sichtachse vom Kirchstieg in die Marsch gewahrt bleibt. Auch sind die Gebäude in die Topografie eingebunden. Der nördliche viergeschossige Gebäudekörper zum Beispiel wirkt vom Kirchstieg nur dreigeschossig. Von Ost nach West flacht die Bebauung ab, so dass sie sich an die Umgebung anpasst. In der Mitte der Wohnanlage befindet sich ein zentraler Platz mit einem Gemeinschaftspavillon mit Weitblick in die Marsch.

Die Wohnanlage ist zur Marsch hin offen.

Architektonisch wird nicht zwischen dem geförderten und frei finanzierten Wohnungsbau differenziert.

Das Grundstück soll im Sinne der Nachverdichtung im Bestand mit einer Wohnanlage mit 4 Baukörpern überbaut werden. Die Baukörper beinhalten 40 Wohneinheiten. Im nördlichen Baukörper werden 14 Wohneinheiten im öffentlich geförderten Wohnungsbau realisiert. In den anderen Baukörpern werden 26 Eigentumswohnungen errichtet, wobei 10 Wohneinheiten für ein Wohnprojekt zur Verfügung gestellt werden.

Darüber hinaus entsteht eine Tiefgarage mit 53 Stellplätzen, die den Stellplatzbedarf der Bewohner decken soll. Im Einfahrtbereich werden Besucherparkplätze entstehen.

## 5.1 Art der baulichen Nutzung

Als Art der baulichen Nutzung wird ein allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt.

## 5.2 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksfläche und Bauweise

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine Grundflächenzahl (GRZ) von 0,3 festgesetzt. Um eine optimale Ausnutzung der Fläche zu ermöglichen, kann die zulässige GRZ durch Nebenanlagen, Stellplätze und bauliche Anlagen oberhalb der Geländeoberfläche bis zu 50% überschritten werden.

Die Geschossflächenzahl (GFZ) für das neu zu bebauende Grundstück wird auf Grund der höher geschossigen Bebauung mit 0,62 festgesetzt.

Die Anzahl der zulässigen Vollgeschosse wird von maximal zwei im westlichen Bereich über zwei mit Staffel bis zu vier im östlichen Bereich festgesetzt, wobei bei den viergeschossigen Gebäuden ein Staffelgeschoss durch die Festsetzung der Gebäudehöhen ausgeschlossen ist.

Das Bauprojekt entsteht in offener Bauweise.

## 6 Verkehr

### Fließender Verkehr

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen erschlossen.

Die Anbindung der geplanten 40 zusätzlichen Wohneinheiten für den motorisierten Individualverkehr (MIV) erfolgt ausschließlich über die Rudolf-Höckner-Straße.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen beträgt rd. 110 Fahrten pro Tag (Verkehrstechnische Stellungnahme Büro ARGUS). Die zusätzlichen Verkehre sind am Knotenpunkt Rolandstraße/ Rudolf-Höckner-Straße leistungsgerecht abwickelbar. Es müssen am Knotenpunkt keine baulichen Maßnahmen ergriffen werden.

Die Rudolf-Höckner-Straße ist den Zielen der Altstadtsanierungsplanung entsprechend neu umgebaut worden. Da sie die zusätzlichen Verkehre aufnehmen kann, sind hier keine baulichen Maßnahmen notwendig.



Der südliche Abschnitt der Rudolf - Höckner - Straße, welcher sich als Feldweg darstellt, wird ausgebaut, um das neue Plangebiet anschließen zu können.

Für Rettungsfahrzeuge ist eine Überfahrtsmöglichkeit über den Kirchstieg vorgesehen. Die Feuerwehr wird das Gebiet von Norden über den Kirchstieg erreichen. Der westliche Bereich des Kirchstiegs wird hierfür entsprechend hergestellt. Die Müllabfuhr wird wie im Bestand bis zum Kirchstieg, Höhe Parkplatz der Seniorenwohnanlage fahren, und den bereitgestellten Müll aus dem neuen Wohngebiet an diesem Punkt abholen.

### **Alternativbetrachtungen**

Es sind noch zwei weitere Alternativen zur Plangebietserschließung geprüft worden. Zum einen von der Austraße über die Wedeler Marsch und zum anderen über den Kirchstieg. Die Variante über die Austraße scheidet aus, da die dafür benötigten Flächen nicht im Eigentum der Stadt Wedel sind. Mit dem politischen Beschluss die Südumfahrung (Trassenführung ist im rechtswirksamen B-Plan Nr. 105 „Hörnstraße, Teilbereich Süd“ festgesetzt) nicht umzusetzen, ist nun auf der ehemaligen Trassenführung durch Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 76 ein überörtlicher Radweg geplant.

Der Kirchstieg kommt für die Erschließung aus folgenden Gründen nicht in Betracht:

Er ist im rechtswirksamen Bebauungsplan Nr. 105 „Hörnstraße, Teilbereich Süd“ als nicht befahrbarer Wohnweg festgesetzt. Hierüber sind der Bürgerpark und die Naherholungsgebiete Marsch und Aotal in geringer Entfernung fußläufig erreichbar. Außerdem ist er eine Schulwegeverbindung von den westlich angrenzenden Wohngebieten. Er ist ein sicherer Fuß- und Radweg als Alternative zur B 431. In dieser Funktion soll er auch erhalten bleiben.

Sowohl in der Rudolf - Höckner - Straße als auch am Kirchstieg herrschen städtebaulich beengte Verhältnisse. Im Gegensatz zur Rudolf - Höckner - Straße liegen die privaten Gärten und Terrassen unmittelbar an der Wegetrasse.

Der Kirchstieg ist Teil des historischen Holmer Kirchstiegs. In historischen Plänen ist diese Wegeparzelle nachweisbar.

Mit der Aufgabe der Südumfahrungstrasse durch politischen Beschluss, eröffnet sich die Möglichkeit die Zufahrt zum Plangebiet über die ehemalige Trassenführung zu führen. Ein weiterer Grund ist die Hangsituation. Unter den 4 geplanten Gebäudekörpern befindet sich eine Tiefgarage. Es ist erschließungstechnisch sinnvoll die Tiefgarage am tiefsten Punkt anzufahren, um einen überproportionalen Geländeeinschnitt zu umgehen.

### **Ruhender Verkehr**

Die Unterbringung der erforderlichen privaten Stellplätze erfolgt auf den privaten Grundstücksflächen innerhalb der überbaubaren Flächen, soweit nicht gesonderte Anlagen für Stellplätze, Garagen und Tiefgaragen ausgewiesen sind.

Öffentliche Parkplätze sind entlang des neu herzustellenden Teilstücks der Rudolf - Höckner - Straße geplant.

### **Fußgänger- und Radfahrverkehr**

Die fußläufige Erschließung erfolgt über die vorhandenen Straßen, die als verkehrsberuhigte Bereiche ohne Trennung des Fahr- und Fußgängerverkehrs ausgebaut worden sind, sowie über den das Plangebiet in Ost-West-Richtung querenden Teil des historischen Holmer Kirchstiegs. Über den Kirchstieg sind der Bürgerpark und die Naherholungsgebiete Marsch und Aotal in geringer Entfernung fußläufig erreichbar.

Südlich angrenzend an das Plangebiet auf der ehemaligen Südumfahrungstrasse ist eine Rad- und Fußwegeverbindung geplant.

## 7 Schallschutz

Da die Rudolf-Höckner-Straße nur am südwestlichen Ende einen Ausbau bekommt, ist für diese Straße nicht von einer wesentlichen Änderung gemäß 16. BImSchV auszugehen. Dennoch wird an eine heutige Stichstraße ein Wohngebiet angeschlossen, wodurch zusätzlicher motorisierter Individualverkehr (MIV) auf der Rudolf-Höckner-Straße zu erwarten ist. Damit wirkt sich die B-Planänderung auch schalltechnisch auf die Rudolf-Höckner-Straße aus. Zu ermitteln ist nun, ob diese Auswirkungen schädliche Umweltbelastungen gemäß der 16. BImSchV verursachen (Grenzwertüberschreitung) bzw. ob eine Erhöhung des Beurteilungspegels um mindestens 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung des zulässigen Grenzwertes der 16. BImSchV erfolgt.

Es zeigt sich anhand der schalltechnischen Stellungnahme, dass die Grenzwerte der 16. BImSchV an den untersuchten Immissionsorten auch bei den Prognosebetrachtungen unter Berücksichtigung der Umsetzung des Bauvorhabens deutlich unterschritten werden. Damit sind gemäß 16. BImSchV keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch Verkehrslärm für die Bewohner an der Rudolf-Höckner-Straße zu erwarten. Die Notwendigkeit zur Ermittlung eines Pegelanstieges von 3 dB(A) ergibt sich nicht, da die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV nicht überschritten sind.

## 8 Ver- und Entsorgung

Die Energieversorgung für das neu zu überplanende Gebiet beruht auf einem effizienten Gesamtsystem, welches auf erneuerbare Energien setzt.

Die Versorgung der gesamten Wohnanlage erfolgt durch Erdwärmepumpen mit Pellet-Heizung oder alternativ Solarthermie mit Gasheizung oder Erdwärme.

Die Energie für das Gemeinschaftshaus wird aus Photovoltaik gewonnen.

Die Trinkwasserversorgung ist durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt.

### 8.1 Niederschlagswasser

Zur Verringerung des anfallenden Niederschlagswassers werden die Dächer auf dem neu zu überplanenden Grundstück als Gründächer ausgebildet.

Die Ableitung des Oberflächenwassers erfolgt in die Regenwasserleitung der Stadtentwässerung Wedel. Da die Kapazität der Leitung begrenzt ist, ist nur eine Einleitung von 10,0 l/s aus dem neu zu überplanenden Grundstück möglich. Folglich wird eine Rückhaltung auf dem Gelände des Bebauungsplans erforderlich.

Die Bestandsgebäude an der Rudolf – Höckner – Straße sind schon an das vorhandene System angeschlossen.

### 8.2 Schmutzwasser

Die Schmutzwasserableitung erfolgt leitungsgebunden im Freigefälle an die vorhandene

Schmutzwasserleitung der Stadtentwässerung Wedel in der Rudolf-Höckner-Straße. Es handelt sich um eine Grundstücksentwässerung im Sinne der Abwassersatzung. Es ist ein Kontrollschacht vorzusehen.

### **8.3 Müll/Abfall**

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.

Die Mülltonnen der geplanten Bebauung werden am Kirchstieg, Höhe Parkplatz der Seniorenanlage, bereitgestellt und an diesem Punkt abgeholt.

Für die Bestandsbebauung erfolgt die Abfallentsorgung wie bisher über die Rudolf - Höckner - Straße.

### **8.4 Telekommunikationsleitungen**

Im südlichen Bereich des Bebauungsplans befindet sich eine unterirdische Telekommunikationsleitung, welche nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen wurde.

### **8.5 Erdverlegte Wasserhochdruckleitung**

Im südlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine Wasserhochdruckleitung. Diese darf nicht überbaut werden. Mit der gesamten temporären Baustelleneinrichtung, Kränen, Baumpflanzungen usw. ist ein Abstand von min. 2.0 m zu den nach oben aufgehenden Armaturen einzuhalten. Der Freiraum ist in Absprache mit dem zuständigen Netzbetrieb festzulegen. Bei Vertikalbohrungen ist ein seitlicher Abstand von mindestens 1.0 m einzuhalten. Vor Beginn der Erdarbeiten ist die genaue Lage der Wasserleitungen und Kabel durch Aufgrabungen festzustellen. Die genaue Tiefenlage der Leitung ist durch Probeaufgrabungen zu ermitteln, in der Regel werden die Leitungen mit ca. 1,5 Meter Überdeckung verlegt, es liegen jedoch keine Kenntnisse über eventuell zwischenzeitlich durchgeführte Veränderungen der Geländeoberfläche vor. Die Leitung darf außerhalb befestigter Wegflächen nicht mit schweren Fahrzeugen überfahren werden. Beschädigungen an Versorgungsanlagen sind sofort und unmittelbar dem Entörungsdienst zu melden. Für Arbeiten an der Leitung muss ein Zuweg für schwere Geräte vorhanden sein.

Die Leitung ist mit einer Dienstbarkeit gesichert, im Abstand von jeweils ca. 5 Metern rechts und links der Rohrachse dürfen keine Bauwerke errichtet werden. Beim aktuell gültigen Bebauungsplan liegen die Baugrenzen direkt an den Leitungen. Die Bebauung auf dem Nachbargrundstück geht dichter als 5m an die Leitungen heran. Die Wasserhochdruckleitung wird daher in südliche Richtung verlegt.

## **9 Boden/Altlasten**

### **9.1 Altlasten**

Auf dem Plangebiet befand sich folgender Altstandort: Räucherei, Einstufung A 2 (Archivfall). Eine Bodenuntersuchung wird zur Zeit für nicht erforderlich gehalten.

Sollten bei Bauarbeiten Auffälligkeiten im Boden festgestellt werden, die auf schädliche Bodenverunreinigungen hindeuten, ist die untere Bodenschutzbehörde unverzüglich zu informieren, die Arbeiten sind zu unterbrechen.

## 9.2 Baugrund

Das Bodengutachten zeigt über schwerdurchlässigen Böden Sande. Diese Sande sind teilweise mit Wasser gefüllt. Auf Grund der Schichtung und der Wassersättigung ist nicht im ganzen Plangebiet eine Versickerung möglich.

## 9.3 Kampfmittel

Nach visueller Auswertung der dem Kampfmittelräumdienst zur Verfügung stehenden alliierten Krieglufbilder können auf dem Plangebiet keine Einwirkungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter, Zerstörungen) festgestellt werden.

Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt. Daher handelt es sich bei dem Plangebiet um keine Kampfmittelverdachtsfläche.

Zufallsfunde von Munition sind jedoch nicht gänzlich auszuschließen.

## 9.4 Archäologischer Denkmalschutz

Im Nahbereich der zu überplanenden Fläche sind archäologische Fundplätze bekannt, die nach dem § 1 DSchG in die archäologische Landesaufnahme des Landes Schleswig - Holstein eingetragen sind. Auf der zu überplanenden Fläche sind daher archäologische Funde möglich.

Es wird daher ausdrücklich auf § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) hingewiesen: 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. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

# 10 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

## 10.1 Rechtliche Grundlagen

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. Der zurzeit für das Plangebiet geltende Bebauungsplan setzt in einem kleineren Teil Allgemeines Wohngebiet und in einem größeren Teil Gemeinbedarfsfläche, Alteneinrichtung, WA I o, GRZ 0,3, GFZ 0,6 fest.

Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 i.V.m. Abs. 8 BauGB sind aber grundsätzlich 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 Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m § 21 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) betroffen sind. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Nach § 18 BNatSchG Abs. 2 ist auf Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang be-

bauten Ortsteile (Innenbereich) nach § 34 BauGB die Eingriffsregelung nicht anzuwenden. Somit wird das hier geplante Vorhaben nicht als ausgleichender Eingriff gewertet.

## 10.2 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung

Der Umgang mit den Belangen von Artenschutz und Landschaftspflege bezogen auf das Plangebiet werden hier erläutert.

Das Plangebiet liegt im südexponierten Geesthang und prägt als exponierter Siedlungsrand den Übergang zur Marsch.

Die folgenden Tabellen fassen für den Änderungsbereich die Beschreibung und Bewertung des Zustandes der Schutzgüter zusammen.  
In Anlehnung an den Gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 - IV 268/V 531 - 5310.23 wird im Bestand für jedes Schutzgut die ökologische Bedeutung bzw. die Empfindlichkeit gegenüber den planerischen Veränderungen dargelegt.

### Zustand der Schutzgüter im Bebauungsplanbereich

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Bestand	Biotoptypen der Stadtgebiete (SBe- Einzel- und Reihenhausbebauung), und Intensivgrünland-(GI südexponiert)
Gesamtbewertung	Die Hausgärten haben nur geringe bis allgemeine Bedeutung, das Grünland eine hohe Bedeutung für Natur und Umwelt auch als Standort für geschützte Arten.

Schutzgüter Boden und Grundwasser	
Bestand/ Vorbelastungen	Der Geltungsbereich ist Teil des Geesthangs mit sandgeprägten Böden. Der Hang wird durch die benachbarte Überbauung nicht mehr als schutzwürdiges Geotop gewertet. Hinweise auf gravierende Bodenbelastungen oder Altlasten liegen nicht vor. Die Lage ist für die Grundwasserneubildung/ Grundwasserfluß von Bedeutung.
Gesamtbewertung	Die potenzielle Bedeutung ist wegen der südexponierten Hanglage hoch. Sie ist durch die städtische Überformung des Umfeldes als beeinträchtigt zu werten.

Schutzgut Oberflächenwasser	

Bestand/ Vorbelastungen	Oberflächengewässer sind nicht vorhanden.
Gesamtbewertung	Durch die natürliche Topographie kann Oberflächenwasser schnell in die tiefergelegenen Gräben der Marsch ablaufen. Eine Rückhaltung des anfallenden Niederschlagswassers ist erforderlich um die Einleitstellen nicht zu überlasten.

<b>Schutzgüter Klima/Luft</b>	
Bestand/ Vorbelastungen	Das Mikroklima wird durch den Übergang zwischen der Marsch mit ihrem Feuchtigkeitsüberschuss (Kaltluftentstehung) und dem eher durch Trockenheit geprägtem Siedlungsklima der Geest (Aufheizung) geprägt.
Gesamtbewertung	Die Stellung der Gebäude ist günstig für Luftströmungen. Die Veränderungen durch die Bebauung sind sehr gering und daher nicht messbar.

<b>Schutzgüter Landschafts-/Ortsbild</b>	
Bestand/ Vorbelastungen	Der Geesthang ist als Naturraumprägender Landschaftsbestandteil auch stark ortsbildprägend. Er markiert in der Marsch den weithin sichtbaren Beginn der Geest. Das Gelände steigt von NN + 2,5 m auf NN + 9 m an. Die Bedeutung des Geesthanges aus geowissenschaftlicher Sicht wird vom Landesamt für Natur und Umwelt Schleswig-Holstein (LANU) als „mittelmäßig“ eingestuft. Der Hang ist durch die vorhandene Bebauung bereits stark überprägt.
Gesamtbewertung	Die regionale Bedeutung des Geesthangbereiches ist für die Stadt Wedel vor allem unter dem Aspekt der Landschaftsbildwirkung hoch einzuordnen. Die geplante Bebauung ist ein Eingriff ins bestehende Landschaftsbild. Der Hang wird zum Siedlungsrand umgestaltet. Das übergeordnete Landschaftserlebnis der Geest - Marsch Gegensatz bleibt durch die Festsetzungen im Bebauungsplan erkennbar.

<b>Schutzgut Mensch</b>	
Bestand/ Vorbelastungen	Aus zu erwartenden Verkehrsbelastungen

	<p>bestehen keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm. Außer einer möglichen Räucherei, deren exakter Standort nicht bekannt ist, sind keine weiteren Hinweise auf Altablagerungen im Plangebiet bekannt.</p> <p>Hinsichtlich einer nur im Extremfall denkbaren Bedrohung durch Hochwasser (Bruch des Landesschutzdeiches) und Überflutung der Marsch ist mit keinerlei Gefahr für den Menschen zu rechnen. Laut Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume würde das Wasser, sollte der Deich brechen, eine Höhe von 4,64 m über NN erreichen. Dies wurde durch ein Deichbruchszenario ermittelt. Die Gebäude im Plangebiet stehen bei 6,00 m über NN, die Tiefgarage entsprechend darunter. Für die Tiefgarage vorsorgliche Flutschutzmaßnahmen zu treffen (für den unwahrscheinlichen Fall, dass der Landesschutzdeich bricht oder dass die Marsch als Polder festgesetzt wird) steht in keinem Verhältnis.</p>
Gesamtbewertung	Die Auswirkungen die durch den Bebauungsplan ermöglicht werden, verursachen keine Beeinträchtigungen für das Schutzgut Mensch.

<b>Schutzgüter Kultur- und Sachgüter</b>	
Bestand/ Vorbelastungen	Auf der zu überplanenden Fläche sind archäologische Funde möglich.
Gesamtbewertung	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. § 14 DSchG der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.

### 10.3 Artenschutz

Das Büro Planula wurde von der Stadt Wedel mit der Erstellung eines Artenschutz-Fachbeitrags für die 2. Änderung „Kirchstieg“ des Bebauungsplans Nr. 105 „Hörnstraße, Teilbereich Süd“ beauftragt.

Zur Ermittlung des (potenziell) durch das Vorhaben betroffenen relevanten Artenspektrums wurden am 2. und 24. April sowie am 07. Mai 2013 Ortsbegehungen durchgeführt. Hierbei wurden die wesentlichen Biotop- und Habitatbestandteile ermittelt, um potenzielle Vorkommen relevanter Arten ableiten zu können.





Im blau umrandeten und schraffierten Bereich wird die intensive Grünlandnutzung aufgegeben. Teilflächen sind von einer Bebauung freizuhalten, hier wird eine zukünftige Nutzung als Grünfläche angestrebt.

Die Eingriffsflächen sind in Abb. 4 rot umrandet und schraffiert dargestellt.

Für den Artenschutz wird ein Verlust sämtlicher derzeit in den rot gekennzeichneten Bereichen vorhandener Vegetationsbestände sowie eine Veränderung der innerhalb der blauen Signaturen befindlichen Strukturen zugrunde gelegt.

### **Biotop- und Habitat Ausstattung**

Der Geltungsbereich der 2. Änderung „Kirchstieg“ des Bebauungsplans Nr. 105 „Hörnstraße, Teilbereich Süd“ liegt im Bereich des Geesthangs und ist daher sandgeprägt und süd-exponiert.

Der Planungsraum ist geprägt durch artenarmes Intensivgrünland, das als Schafweide genutzt wird. Die Fläche ist an drei Seiten von Bebauung bzw. Siedlungsstrukturen eingefasst.

Am Nordwestrand des Planungsraumes stehen zwei Wohngebäude mit angrenzenden Gärten, die Wohngebäude dürfen sich aufgrund der Festsetzungen des Bebauungsplans geringfügig erweitern.

Die im Planungsraum vorhandenen Verkehrsflächen haben als Lebensräume keine Bedeutung. Am westlichen Rand ragt die B-Plan-Grenze aufgrund eines geplanten Wendehammers in die angrenzenden Streuobstwiesen hinein. Im Bereich des Planungsraumes befinden sich junge Gebüschbestände aus Kirschen sowie ein älterer aber niedriger Kirschbaum (*Prunus spec.*) mit geringem Durchmesser (bis zu 0,2 m) am Wegesrand, die Gehölzfreibrütern als Lebensraum dienen können.

Aufgrund der geringen Flächenausdehnung und der Lage mit unmittelbar angrenzender Bebauung, der gärtnerischen Nutzung sowie der vorhandenen Wegenutzung mit entsprechender Störintensität bietet der Untersuchungsraum faunistisch nur wenigen störungsunempfindlichen Arten geeignete Lebensräume.

### **Potenzialanalyse**

Die Potenzialanalyse bezieht sich auf streng geschützte Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie sowie auf europäische Vogelarten. Für weitere besonders geschützte Arten kommen artenschutzrechtliche Verbotstatbestände nicht zum Tragen.

Vorkommen und artenschutzrelevante Betroffenheiten einer Vielzahl von rezent in Schleswig-Holstein nachgewiesenen Arten können von vornherein offensichtlich ausgeschlossen werden, da sie im zu betrachtenden Raum aufgrund fehlender geeigneter Habitate und der Vorbelastungen durch Störungen in der Siedlungsrandlage nicht vorkommen können.

Die in der Relevanzprüfung nachgewiesenen, im bzw. nahe dem B-Plan-Gebiet potenziell vorkommender Arten(gruppen), die vom Vorhaben artenschutzrechtlich betroffen sein könnten, sind im Anhang des Fachbeitrages in tabellarischer Form detailliert aufgeführt. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst.

### **Arten des Anhang IV der FFH-Richtlinie**

Als streng geschützte Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, die potenzielle Vorkommen in Bereich des B-Plan-Gebiets besitzen, sind lediglich die Fledermäuse zu nennen. Für alle übrigen rezent in Schleswig-Holstein vorkommenden streng geschützten Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie sind Vorkommen aufgrund mangelnder Habitateignung auszuschließen.

Potenzielle Fledermausarten des Gebiets, die überwiegend Gebäudequartiere bewohnen und im Planungsraum oder in der näheren Umgebung nachgewiesen wurden, sind die Breitflügelfledermaus und Zwergfledermaus.

An den beiden an der Rudolf-Höckner-Straße gelegenen Wohnhäusern waren bei den Ortsbegehungen keine offensichtlichen Quartiermöglichkeiten für Fledermäuse erkennbar. Ein Teil der vom NABU (Jahre 2004 / 2006) unweit des Planungsraumes in westlicher Richtung erfassten Fledermäuse (Breitflügel-Fledermaus) wird mit hoher Wahrscheinlichkeit die dort vorhandenen Fledermauskästen nutzen, kann jedoch auch im B-Plan-Gebiet vorkommen. Die genannten potenziell als Fledermausquartiere geeigneten Gebäude sind von dem geplanten Vorhaben nicht betroffen. Als Nahrungshabitat hat der kleinräumige von einer Veränderung betroffene Bereich im Vergleich zu umgebenden Flächen eine untergeordnete Bedeutung.

Teile des Planungsraumes werden potenziell von Fledermäusen als Quartierstandorte genutzt. Diese bleiben jedoch auch bei Umsetzung der B-Plan-Festsetzungen unverändert, so dass artenschutzrechtliche Verbotstatbestände ausgeschlossen sind und eine Konfliktanalyse für die genannten Arten nicht notwendig wird.

### Europäische Vogelarten

Gemäß den Vorgaben des LBV-SH (2013) ist bei der Beurteilung von artenschutzrelevanten Auswirkungen von Vorhaben auf Brutvögel eine unterschiedliche Betrachtungstiefe von seltenen/gefährdeten/spezialisierten Arten und ungefährdeten/ubiquitären/unspezialisierten Vogelarten vorzunehmen. Während erstere als Einzelarten zu betrachten sind, ist eine Beurteilung der letztgenannten zusammenfassend in ökologischen Gilden mit gleichen oder ähnlichen Habitatansprüchen ausreichend.

### Fazit

Durch das geplante Vorhaben werden keine potenzielle Lebensräume seltener/gefährdeter/ spezialisierter Arten verändert. Da die Wohngebäude an der Rudolf-Höckner-Straße unangetastet bleiben, sind keine Habitate streng geschützter Arten nach Anhang IV der FFH-Richtlinie betroffen. Tötungen sowie die Zerstörung von Lebensstätten kommen daher nicht zum Tragen. Verluste von Nahrungshabitaten für Fledermäuse sind aufgrund der Kleinflächigkeit des Vorhabens und des Vorhandenseins von deutlich besser ausgeprägten Gebieten in der Umgebung nicht relevant. Über die derzeitige Nutzung hinausgehende Störwirkungen können allenfalls während der Bauphase auftreten. Verbotstatbestände nach § 44 (1) BNatSchG sind für die potenziell vorkommenden Fledermausarten auszuschließen.

Durch die kleinflächige von Bebauung freizuhalten Fläche wird neues Nahrungspotenzial geschaffen. Eine potenzielle direkte Betroffenheit ergibt sich für Bodenbrüter des Grünlandes (hier nur Fasan) sowie für allgemein häufige und ungefährdete Brutvögel der Gehölze.

### Tötungsverbot (§ 44 (1) Nr. 1 BNatSchG) , Störungsverbot (§ 44 (1) Nr. 2 BNatSchG)

Soweit im Baufeld besetzte Nester vorhanden sind, in denen sich Gelege oder nicht flügge Jungvögel befinden, besteht die Möglichkeit, dass diese bei Beseitigung beschädigt, zerstört bzw. verletzt oder getötet werden könnten.

Um eine potenzielle Zerstörung von Gelegen bzw. eine Tötung von Jungvögeln des Fasans sowie der Gehölzfreibrüter weitgehend zu vermeiden, wird folgendes Vorgehen für notwendig erachtet:

- Einhaltung der gemäß § 27a LNatSchG SH vorgesehenen Zeiträume zur Fällung der Gehölze: Kein Abschneiden in der Zeit vom 15. März bis 30. September.
- Baufeldräumung außerhalb der Brutzeit. Kein Beginn der Arbeiten zwischen dem 15. März und dem 01. Juli.

Soweit nicht möglich, im übrigen Zeitraum:

- Kontrolle der Grünland-Randbereiche sowie der betroffenen Gehölzbestände auf Brutvorkommen vor dem Beginn der Bauarbeiten. Bei positivem Befund: Erarbeitung von Präventions- und/oder Schutzmaßnahmen durch fachlich geeignete Sachverständige in Abstimmung mit den Fachbehörden sowie ggf. baubiologische Begleitung.

Durch das dargestellte Vorgehen kann ein Vermeiden der Zerstörung von Gelegen bzw. eine Tötung von Jungvögeln und damit das Gebot des § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG eingehalten werden.

#### 10.4 Ziele der Landschaftsplanung und der Grünordnung

Eine Teilfläche, der im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 105 „Hörnstraße, Teilbereich Süd“ vom 20.02.1998 festgesetzten Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung „Alten- und Sozialeinrichtungen“, soll in Allgemeines Wohngebiet umgewandelt werden. Für die nicht überbaubaren Grundstücksflächen mit Bindungen für Bepflanzungen von 1.170 m<sup>2</sup> war vorgesehen, diese mit standortgerechten Gehölzen, Kräutern und Gräsern gärtnerisch anzulegen und auf Dauer zu unterhalten. Diese Fläche geht durch die Bebauung verloren.

In der 2. Änderung „Kirchstieg“ des Bebauungsplans Nr. 105 „Hörnstraße, Teilbereich Süd“ ist als Ersatz eine Fläche von 2772 m<sup>2</sup> als von „Bebauung freizuhalten“ festgesetzt. Sie ist im mittleren Bereich als wichtige Sichtbeziehungen von Bebauung jeglicher Art und Bewuchs, höher als 1,00 m, freizuhalten, um die Sichtbeziehungen vom Kirchstieg (Geestrand) in die Wedeler Marsch nicht zu beeinträchtigen. Der eingeschossige Pavillon darf die Sichtbeziehung nicht beeinträchtigen. Eine unterirdische Bebauung, wie Tiefgarage, ist zulässig. Weiterhin verbleiben im südlichen Teilbereich 1730 m<sup>2</sup> die als Übergang von der Geestkante zur Marsch landschaftsgerecht zu gestalten ist. Diese Fläche ist von Bebauung und Bewuchs, höher als 1,50 m, freizuhalten

Der erlebbare Übergang von der Geestkante zur Marsch und umgekehrt der Blick von der Marsch auf die Geestkante wird als wertvolles Landschaftsbild eingestuft. Dieses wertvolle Landschaftserlebnis soll auch nach der Bebauung soweit wie möglich erhalten bleiben. Dies wird insbesondere durch die mittlere Blickachse und durch eine landschaftsgerechte Gestaltung der südlichen Freifläche ermöglicht. Die Freiraumgestaltung hat dies durch Material und Pflanzenwahl sowie durch die Modellierung des Geländes zu berücksichtigen. Sichtversperrende Gehölze sind nicht gestattet. Die Gestaltung einer offenen Regenwasserrückhaltung innerhalb der Fläche ist möglich. Die Ausführungsplanung zur Freiraumgestaltung ist mit dem Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung frühzeitig abzustimmen.

#### 10.5 Auswirkungen des Bebauungsplanes

Veränderungen durch das geplante Vorhaben:

- Reduzierung landwirtschaftlicher Nutzfläche
- Versiegelung und Bodenauftrag, somit Veränderung der Bodenfunktionen, des Oberflächenabflusses und der Verdunstungsrate
- Beeinflussung vorhandener Lebensräume
- Veränderung des Landschaftsbildes

## 10.6 Belange des Umweltschutzes

### Bodenschutz

Auf dem Plangebiet befand sich folgender Altstandort: Räumerei, Einstufung A 2 (Archivfall). Eine Bodenuntersuchung wird zurzeit für nicht erforderlich gehalten.

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits baulich genutzte Flächen handelt, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten.

### Gewässerschutz

Das Plangebiet liegt teilweise in der Zone III A des Wasserschutzgebiets Haseldorfer Marsch. Die Verwendung von wassergefährdenden Materialien ist daher unzulässig. Um den Schutzziele gerecht zu werden, wurde ein entsprechender Hinweis im Bebauungsplan aufgenommen.

### Stadtklima und Luftreinhaltung

Da das Plangebiet teilweise bebaut und sich zudem in einem von Bebauung umgebenen Bereich befindet, wird davon ausgegangen, dass der Fläche keine klimatische Schutzfunktion zuzuweisen ist, die es zu erhalten gälte.

Auch sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da es sich um eine Arrondierung innerhalb des gebauten Stadtgebietes handelt.

## 10.7 Kompensationsmaßnahmen

Die Belange des Artenschutzes sind zu beachten. Kompensationsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

## 11 Flächenbilanz

Wohnbaufläche	8.881 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen	1.085 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen: Fuß-/Radwege	192 m <sup>2</sup>
Geltungsbereichsfläche	10.158 m <sup>2</sup>

## 12    **Kosten**

Für das Bebauungsplanverfahren entstehen Kosten für Fachgutachten. Außerdem entstehen Kosten für den Straßenbau. Die Rudolf - Höckner - Straße muss im südlichen Bereich weiter ausgebaut werden, hierfür sind 110.000 € vorgesehen.

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

Wedel, den .....

.....  
Der Bürgermeister

## Anhang

### Abbildungen

Abbildung 1: Städtebauliches Konzept - Stand 28.02.2013 (ohne Maßstab)

Abbildung 2: Luftbild mit Geltungsbereich

Abbildung 3: Perspektive Neubebauung

Abbildung 4: Darstellung der geplanten Eingriffsbereiche (grün: Festsetzung Bestand, blau: Bestandsveränderung, rot: Eingriffsflächen), Stand Januar 2013, ohne Maßstab

### Gutachten

Folgende Unterlagen sind im Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung einsehbar:

- Artenschutzfachbeitrag anhand einer faunistischen Potenzialabschätzung, 2013
- Verkehrliche Untersuchung, 2013, aktualisiert 2014
- Wasserwirtschaftliche Studie, 2014
- Schalltechnische Stellungnahme, 2014