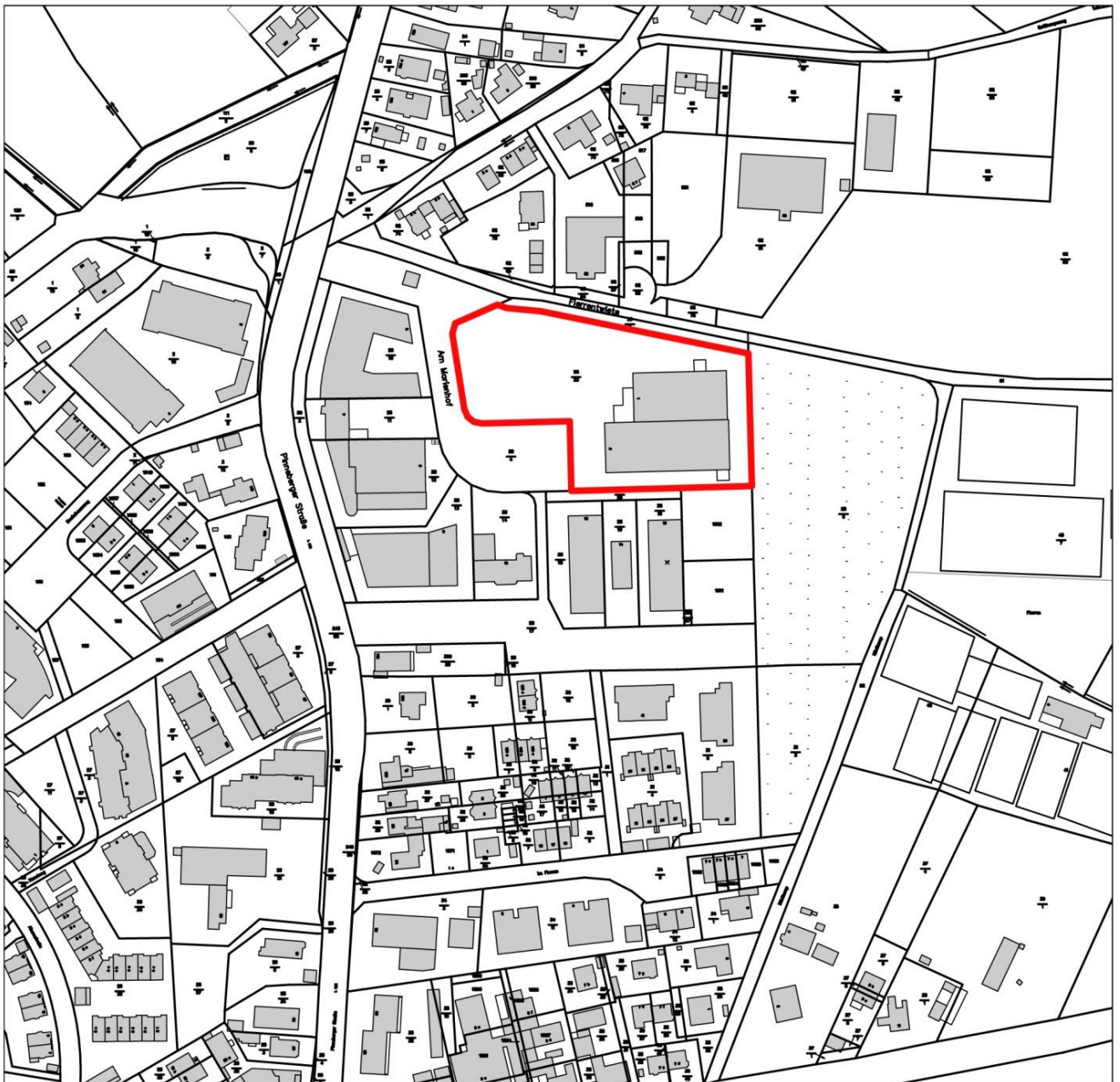


Stadt Wedel

Kreis Pinneberg



Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung „Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel“



Auszug aus der Liegenchaftskarte

Stand 26.09.2019

1	Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung	3
2	Rechtliche Grundlagen der Planung.....	4
3	Lage und Begrenzung des Plangebietes.....	5
4	Bestandssituation.....	5
4.1	Städtebaulicher Bestand.....	5
4.2	Landschaftsplanerischer Bestand.....	6
5	Planerische Rahmenbedingungen	7
5.1	Ziele der Raumordnung und Landesplanung	7
5.2	Flächennutzungsplan Wedel (FNP 2010)	9
5.3	Landschaftsplan Wedel (LP 2010).....	9
5.4	Fachplanerische Grundlagen.....	11
5.5	Umweltbelange.....	13
5.6	Artenschutz	14
5.7	Eingriffsregelung.....	15
6	Städtebauliche Planinhalte.....	15
6.1	Art und Maß der baulichen Nutzung	15
6.2	Verkehrerschließung.....	17
6.3	Ver- und Entsorgung	18
6.4	Lärmschutz.....	19
6.5	Grünordnung	20
7	Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung.....	20
8	Städtebauliche Kenndaten	21

1 Anlass, Erfordernis und Ziele der Planung

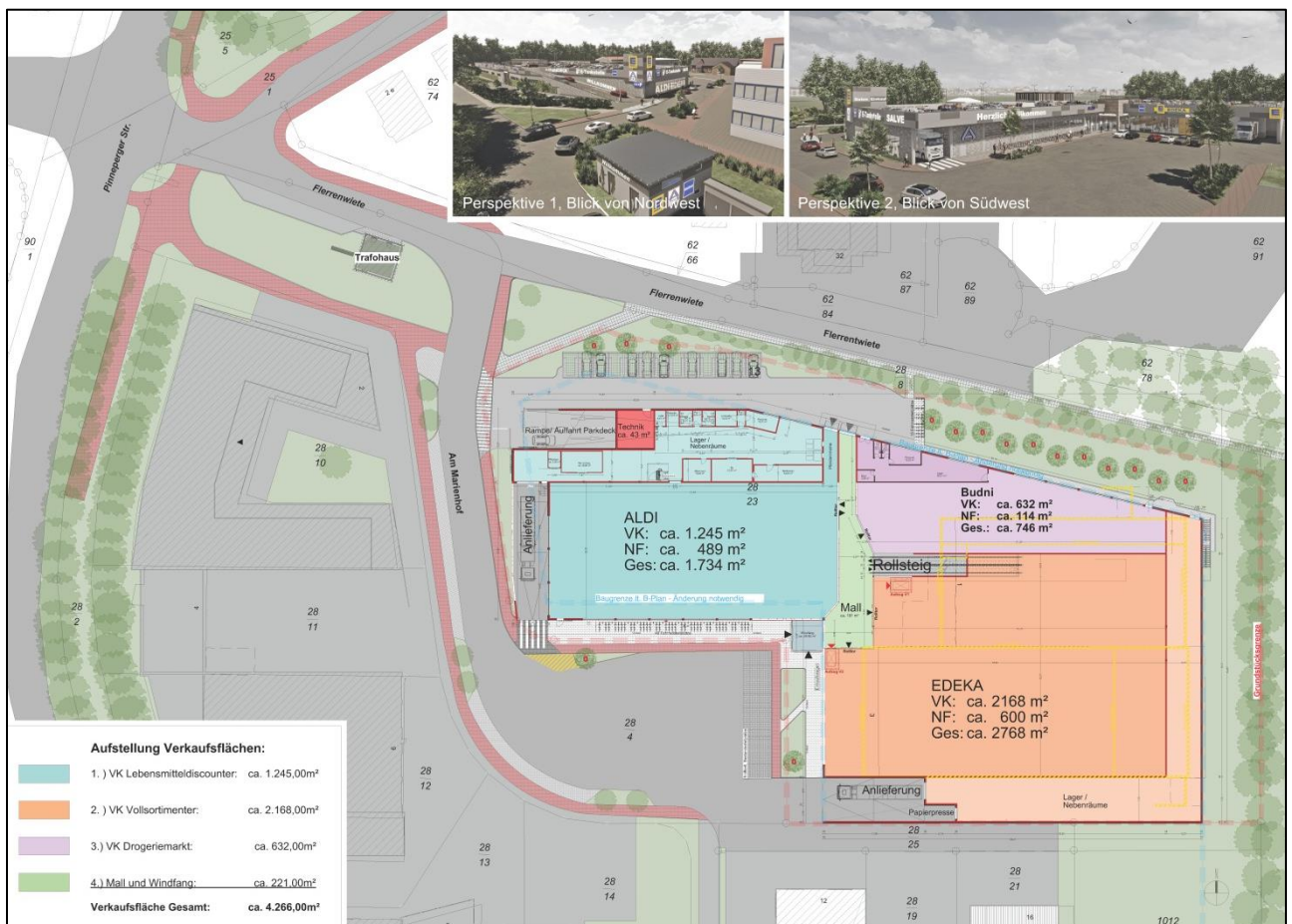
Die vorhandene Einzelhandelsnutzung auf dem Flurstück 28/23, Gemarkung Wedel, Flur 18, mit Mietflächen von 952 m² für einen Lebensmitteldiscounter und 1.270 m² für einen Lebensmittelmarkt als Vollsortimenter ist für eine zeitgemäße Nahversorgung der Umgebung sowie vor dem Hintergrund der geplanten Siedlungsentwicklung in Wedel-Nord nicht ausreichend.

Daher ist beabsichtigt den Discounter auf eine Verkaufsfläche von ca. 1.245 m² und den Vollsortimenter auf ca. 2.168 m² zu erweitern sowie zusätzlich einen Drogeriemarkt mit ca. 632 m² Verkaufsfläche zu schaffen. Insgesamt werden inkl. der Mall zu internen Erschließung der drei Ladengeschäfte Verkaufsflächen von ca. 4.266 m² geplant. Die Gebäudegrundfläche beträgt einschließlich der Rampe zum Parkdeck, den Vordachzonen und den Anlieferungsbereichen ca. 6.480 m².

Auf dem Dach des geplanten Gebäudekomplexes sollen ca. 170 jeweils 2,80 m breite Stellplätze tlw. mit Ladestationen für Elektrofahrzeuge entstehen, um den Kundenansprüchen für ein zeitgemäßes, bequemes Parken Rechnung zu tragen. Darüber hinaus werden ca. 60 Fahrradstellplätze und eine Techniksäule als Fahrradreparaturstation geplant.

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung der bestehenden Einzelhandelsflächen geschaffen werden. Die geplante Erhöhung der Verkaufsfläche/ bzw. Gesamtfläche ist derzeit planungsrechtlich nicht abgesichert.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung wird im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ ohne Durchführung einer Umweltprüfung durchgeführt. Das Bebauungskonzept ist als Vorhaben- und Erschließungsplan (V+E Plan) Bestandteil dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.



Vorhaben- und Erschließungsplan zum vorhabenbezogenen B-Plan 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung (Stand: Februar 2019)

2 Rechtliche Grundlagen der Planung

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan wird auf Basis folgender Rechtsgrundlagen aufgestellt:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 03.11.2017 (BGBl. I S. 3634),
- Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 21.11.2017 (BGBl. I S. 3786),
- Planzeichenverordnung 1990 – (PlanZV) vom 18.12.1990 (BGBl. 1991 I S. 58), zuletzt geändert durch Artikel 3 des Gesetzes vom 04.05.2017 (BGBl. I S. 1057),
- Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 24.02.2010 (BGBl. I S. 94), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 08.09.2017 (BGBl. I S. 3370),
- Landesplanungsgesetz (LaplaG) in der Fassung vom 10.02.1996 (GVOBl. Schl.-H. S.232), zuletzt geändert am 13.12.2018, (GVOBl. S. 773),
- Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung vom 22.01.2009 (GVOBl. S. 6), zuletzt geändert am 16.01.2019, GVOBl. S. 30,
- Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung vom 28.02.2003, zuletzt geändert am 04.01.2018, (GVOBl. S. 6).

Die artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 Bundesnaturschutzgesetz in der Fassung vom 29.07.2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15.09.2017 (BGBl. I S. 3434).

Die vorhabenbezogene 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 64 „Flerrentwiete“ dient der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Wedel und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Die Voraussetzungen des § 13a Abs. 1 BauGB für das beschleunigte Verfahren werden erfüllt:

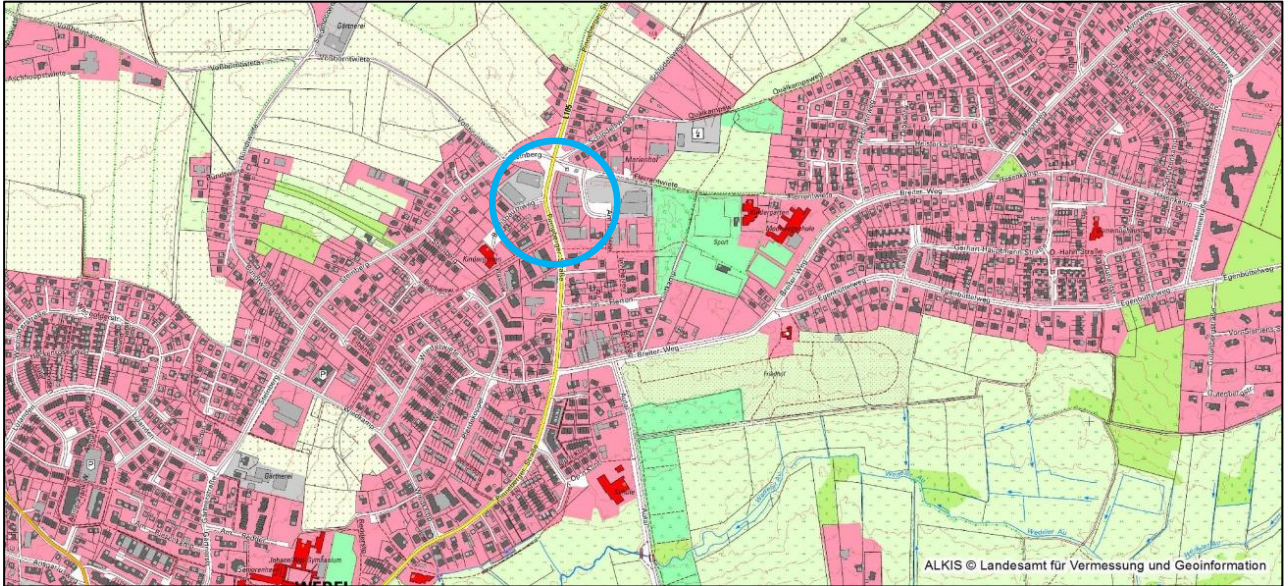
- zulässige Grundfläche < 20.000 m²
- keine Beeinträchtigungen Schutzgüter nach § 1 (6) Nr. 7b BauGB (Natura 2000 Gebiete)
- keine erheblichen Umweltbeeinträchtigungen nach Vorprüfung des Einzelfalls gemäß Anlage 1 Ziff. 18.6. i.V.m. Ziff. 18.8 zum UVPG

Da der Bebauungsplan der Realisierung eines konkreten Vorhabens dient, erfolgt das Änderungsverfahren als vorhabenbezogener Bebauungsplan gemäß § 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.

Die den Festsetzungen dieses Bebauungsplans zugrunde liegenden technischen Normen und gesetzlichen Bestimmungen können bei der Verwaltung der Stadt Wedel während der Dienstzeiten eingesehen werden.

3 Lage und Begrenzung des Plangebietes

Das Plangebiet umfasst das Flurstück 28/23, Flur 18 in der Gemarkung Wedel und liegt ca. 1,5 km nördlich des Stadtzentrums (Bahnhof / Rathaus) in unmittelbarer Nähe zur Landesstraße L105. Es wird begrenzt im Norden durch die „Flerrentwiete“, im Westen durch die Straße „Am Marienhof“, im Süden durch ein bestehendes Gewerbegebiet sowie im Osten durch eine öffentliche Grünfläche. Der Flächenumfang beträgt ca. 8.660 m².



Lage des Plangebiets

4 Bestandssituation

4.1 Städtebaulicher Bestand

Das Plangebiet liegt im nördlichen Teil des durch den Verlauf der Wedeler Au geteilten Stadtgebietes Wedel in verkehrsgünstiger Lage nahe der Landesstraße 105 und in guter Zuordnung zu den umliegenden Wohngebieten. Das direkte Standortumfeld ist gewerblich geprägt.

Die östliche Hälfte des Plangebiets ist mit zwei eingeschossigen Gebäuden eines Discounters und eines Vollsortimenters überbaut, denen in der westlichen Hälfte ca. 124 oberirdische Kundenstellplätze vorgelagert sind. An den Längsseiten der beiden Lebensmittelmärkte befinden sich jeweils die Anlieferungszonen. Ergänzend sind an den Eingangsseiten Stellplätze für Einkaufswagen und rückwärtig Müllsammelplätze/ Kartonagenpressen angelagert.

An das Plangebiet grenzen im Westen und Süden mehrere Gewerbebetriebe mit ein- und zweigeschossigen Produktions- und Bürogebäuden an. Nördlich der Flerrentwiete sind gemischte überwiegend eingeschossige Baustrukturen mit Gewerbe- und Wohnnutzungen vorhanden.

4.2 Landschaftsplanerischer Bestand

In den südlichen, westlichen und nördlichen Randzonen des Plangebietes befinden sich kleinteilige Grünflächen mit kleineren Bäumen. Am nördlichen und östlichen Rand stehen dichte Gehölz-/Baumreihen (geschützte Knicks). Nordöstlich des Plangebietes befindet sich auf dem Flurstück 62/83 ein gesetzlich geschütztes Biotop (Nr. 325465938-001).

Das östlich an das Plangebiet angrenzende Flurstück wird als öffentliche Grünflächen genutzt. In der naturnah angelegten Fläche (extensive Mähwiese) befinden sich auch mehrere miteinander verbundene wechselfeuchte bis nasse Mulden, die u.a. durch Regenwasser aus dem Plangebiet gespeist werden. Die dreieckige Grünfläche ist allseitig von Bäumen eingefasst. Daran östlich angrenzend befindet sich eine umfangreiche Sportanlage mit Tennisplätzen.

In der Umgebung des Vorhabens prägen mehrere Grünzüge das Plangebiet, die als öffentliche Grünflächen sowie als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt sind. Diese Freiflächen sind Bestandteil des Wedeler Freiraumnetzes. Von überregionaler Bedeutung ist der angrenzende Nord-Süd verlaufende Grünzug als Verbindung zum Landschaftsraum Aulal. Dieser, den Siedlungsraum gliedernde Freiraum zwischen Alt Wedel und der Moorwegsiedlung, ist auch als Ziel der regionalen Raumordnung ausgewiesen. Östlich am Grünzug angrenzend befinden sich, über Fuß- und Radweg erreichbar, die Moorwegschiele und eine Kindertagesstätte.



Bestandsplan (Darstellung mit Teilflächen aus „Bericht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG“)

5 Planerische Rahmenbedingungen

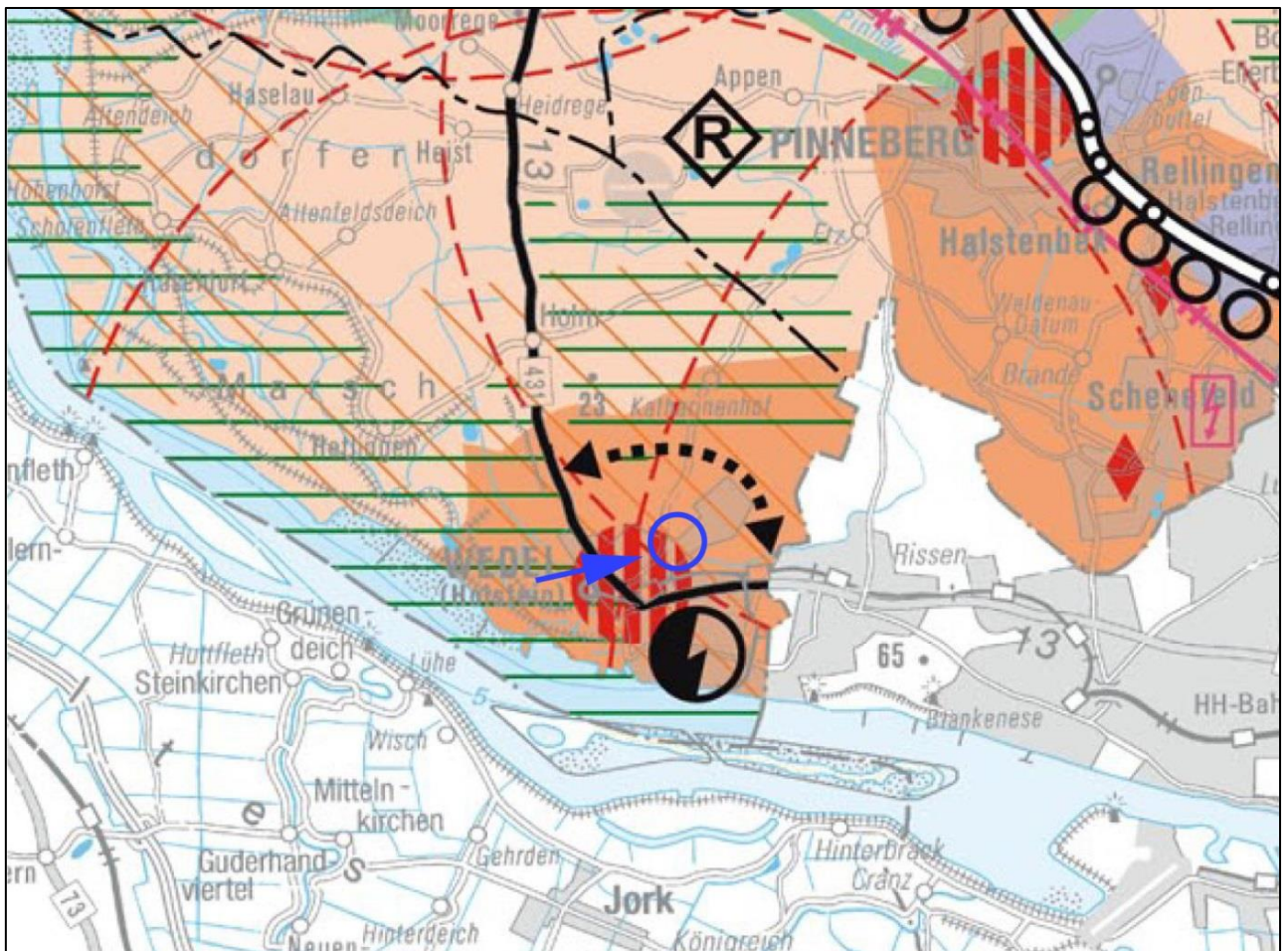
5.1 Ziele der Raumordnung und Landesplanung

Die Planung ist gemäß § 1 Abs. 4 BauGB an die Ziele der Raumordnung und der Landesplanung anzupassen. Für die Planung maßgeblich sind die Festlegungen im Landesentwicklungsplan (LEP) Schleswig-Holstein von 2010 sowie im Regionalplan für den Planungsraum I (Schleswig-Holstein Süd) von 1998.

5.1.1 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP 2010)

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). Großflächige Einzelhandelseinrichtungen wie der geplante Kombinationsstandort „Am Marienhof“ sind dem Makrostandort Mittelzentrum Wedel räumlich-funktional richtig zugeordnet (Kongruenzgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP 2010). Der Mikrostandort außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entspricht als solitärer Nahversorgungsstandort dem siedlungsstrukturellen Integrationsgebot gemäß Ziffer 2.8 Abs. 6 LEP 2010.

Das Planvorhaben ist grundsätzlich geeignet, die Nahversorgung im nördlichen Stadtgebiet von Wedel sowie im angrenzenden Verflechtungsbereich des Mittelzentrums nachhaltig zu sichern bzw. zu stärken, ohne dass die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgung im Sinne einer Funktionsstörung wesentlich beeinträchtigt werden.

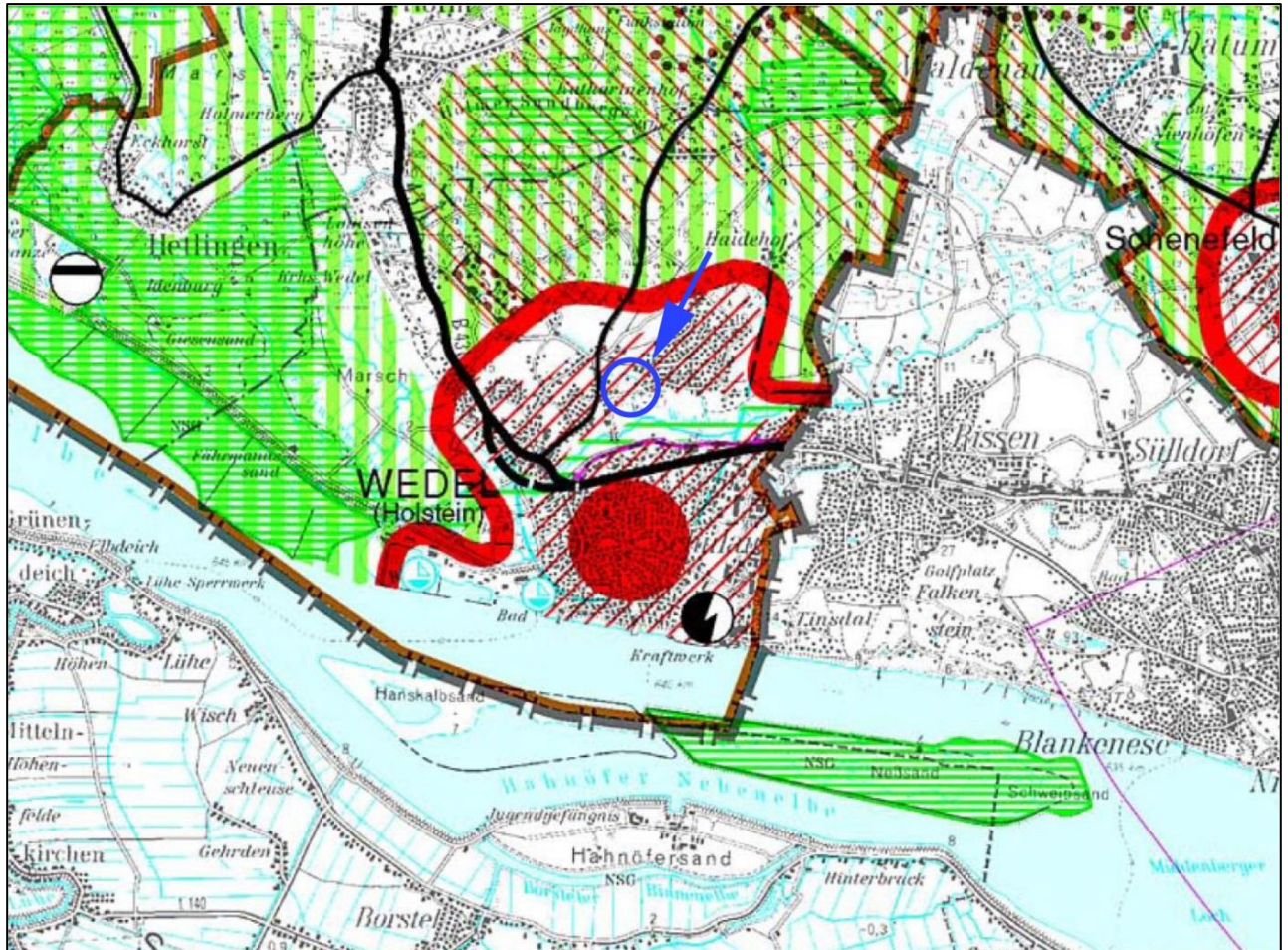


Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplan (LEP 2010)

5.1.2 Regionalplan – Planungsraum I 1998 (RP I 1998)

In der Fortschreibung des Regionalplanes für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein-Süd (RegPI.) 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 Geestrücker stattfinden, die gliedernde Grünzäsur des Autales und eine weitere bauliche Nutzung des landschaftsprägenden Geesthanges sollen vermieden werden. (vgl. Kap. 5.3 und 5.6 RegPI.).

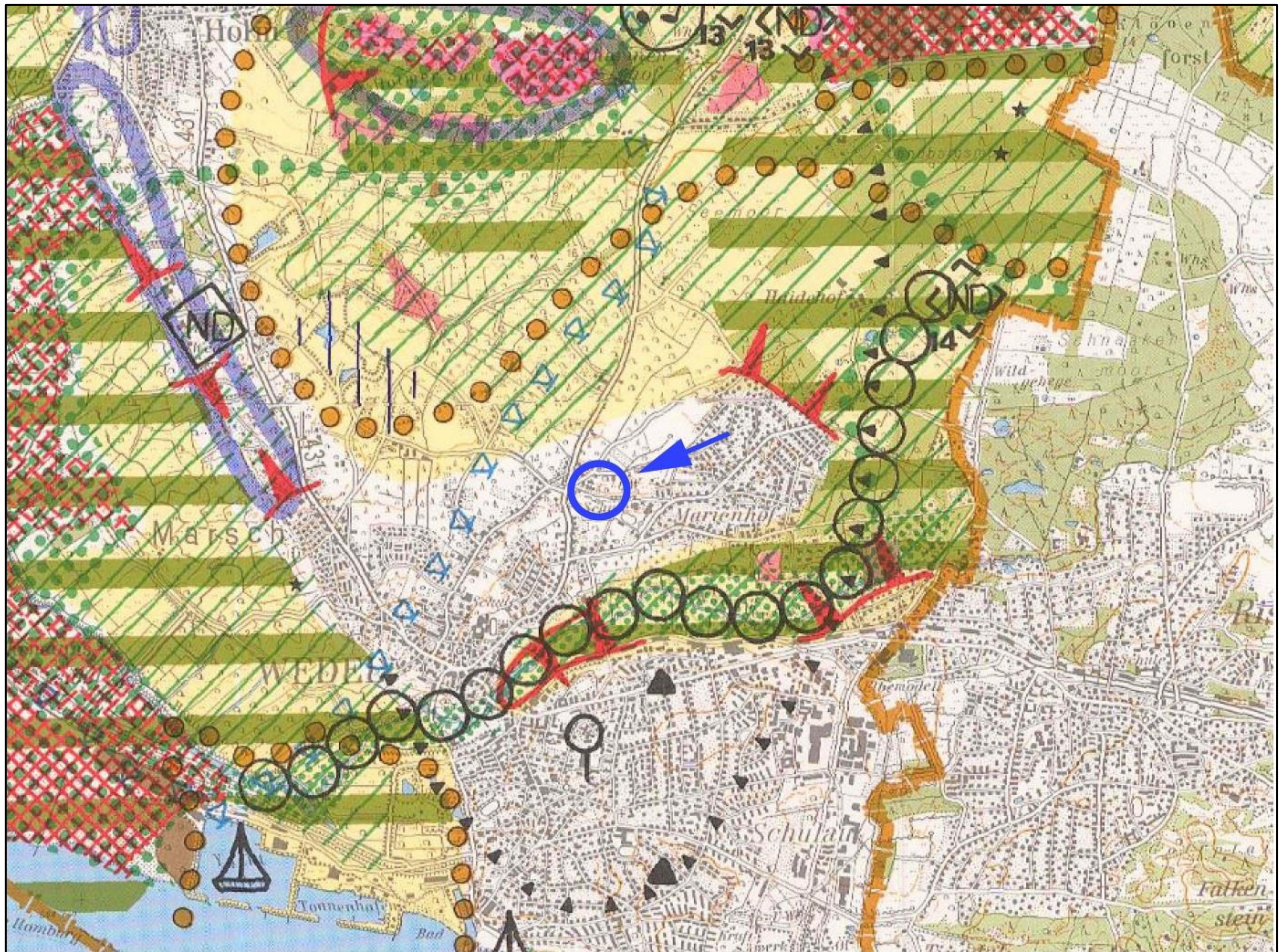
Der Bereich des Plangebietes liegt als Teil eines baulich zusammenhängenden Siedlungsbandes in der Siedlungsachse und innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes eines zentralen Ortes (Wedel). Darüber hinaus liegt der B-Plan in einem Gebiet mit besonderer Bedeutung für den Grundwasserschutz.



Ausschnitt aus dem Regionalplan I (RP I 1998)

5.1.3 Landschaftsrahmenplan Planungsraum I (LRP I 1998)

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I von 1998 (LRP I 1998) werden keine standort-spezifischen Aussagen für den Bereich des Plangebietes getroffen.



Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan I (LRP I 1998)

5.2 Flächennutzungsplan Wedel (FNP 2010)

Das Bebauungsplangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan (FNP 2010) der Stadt Wedel als Sonderbaufläche Einzelhandel (EH) dargestellt.

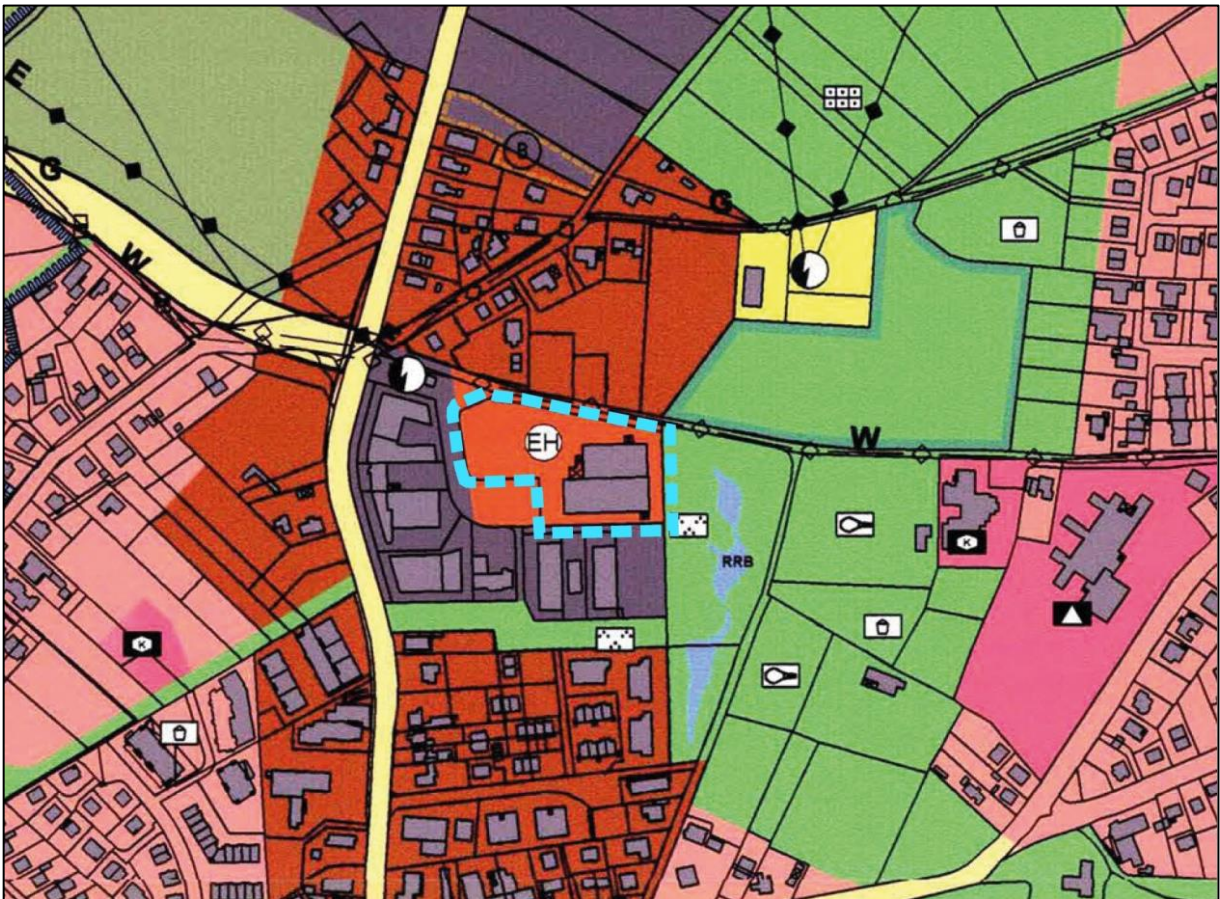
Westlich und nördlich angrenzend sind gemischte Bauflächen dargestellt und südlich gewerbliche Bauflächen. Östlich angrenzend ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und einem integrierten Regenrückhaltebecken (RRB) dargestellt.

Damit kann der Bebauungsplan gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan entwickelt werden.

5.3 Landschaftsplan Wedel (LP 2010)

Das Bebauungsplangebiet ist im verbindlichen Landschaftsplan (LP 2010) der Stadt Wedel als Baufläche für ein Sondergebiet mit der Zweckbestimmung Einzelhandel (EH) dargestellt.

Westlich und nördlich angrenzend sind gemischte Bauflächen dargestellt und südlich gewerbliche Bauflächen. Östlich angrenzend ist eine Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage und einem integrierten Regenrückhaltebecken (RRB) als eine von der Bebauung freizuhalten Fläche dargestellt. Die Straße „Am Marienhof“ ist als Straßenverkehrsfläche dargestellt.



Ausschnitt aus dem Flächennutzungsplan Wedel (FNP 2010)



Ausschnitt aus dem Landschaftsplan Wedel (LP 2010)

5.4 Fachplanerische Grundlagen

5.4.1 Allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG

Da mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung ein bereits überplanter Bereich in ein Sondergebiet "Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m² geändert werden soll, wurde gemäß Anlage 1 Ziff. 18.6. i.V.m. Ziff. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) durch eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls¹ die Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung geprüft.

Als Ergebnis der Vorprüfung wurde festgestellt, dass bei einer Realisierung des Vorhabens unter Berücksichtigung der im Bebauungsplan festgesetzten bzw. im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelten Maßnahmen zur Minderung umweltrelevanter Beeinträchtigungen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen auf die Umwelt zu erwarten sind. Erhebliche negative Auswirkungen durch das Vorhaben auf die einzelnen Schutzgüter sind nicht erkennbar. Die Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung ist vor diesem Hintergrund nicht erforderlich.

5.4.2 Verträglichkeitsgutachten zum Einzelhandelsvorhaben

Das Vorhaben ist gemäß § 11 (3) BauNVO, § 1 (6) Nr. 4, 8a und 11 BauGB sowie nach § 1 (4) BauGB und § 2 (2) BauGB in Verbindung mit den regional- und landesplanerischen Bestimmungen zu beurteilen. Durch die Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Darüber hinaus ist die Kompatibilität des Vorhabens mit dem kommunalen Einzelhandelsentwicklungskonzept der Stadt Wedel zu bewerten. Zur Ermittlung der Auswirkungen des Vorhabens wurde im Dezember 2017 ein Verträglichkeitsgutachten² zuzüglich einer ergänzenden Stellungnahme mit Bewertungen unterschiedlicher Varianten in der Verkaufsflächen- und Sortimentsstruktur erstellt.

Der Standort ist bereits lange im Bewusstsein der Verbraucher als Nahversorgungsstandort etabliert und wird entsprechend nachgefragt. Die sozioökonomischen Rahmenbedingungen im Untersuchungsraum induzieren insbesondere aufgrund der positiven Einwohnerentwicklung sowie der überdurchschnittlichen Kaufkraft zusätzliche Impulse für die künftige Einzelhandelsentwicklung in Wedel. Die Kommune ist raumordnerisch als Mittelzentrum im Verdichtungsraum eingestuft und übernimmt damit Versorgungsfunktionen für seinen Mittelbereich.

Für das geplante Vorhaben ist von einer moderaten Wettbewerbssituation im engeren Standortumfeld sowie von einer intensiven Wettbewerbssituation im östlichen Wedeler Stadtgebiet (Innenstadt und Rissener Straße) sowie Richtung Norden auszugehen, die sich insgesamt limitierend auf die Ausdehnung des Einzugsgebiets auswirkt. Insgesamt beträgt das prognostizierbare Kundenpotenzial des Vorhabens im Jahr 2020 etwa 12.700 Personen.

Sowohl die Verkaufsflächendichte als auch die nahversorgungsrelevante Zentralität weisen z.Zt. auf deutliche Nachfrageabflüsse aus dem Einzugsgebiet – v.a. in die Wedeler Innenstadt sowie zu den Betrieben an der Rissener Straße hin.

Ein Umschlagen der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen durch das Vorhaben in städtebauliche oder raumordnerische Wirkungen im Sinne einer Funktionsstörung der Nahversorgung sowie der zentralen Versorgungsbereiche kann aufgrund der Dimension und Sortimentsstruktur des Vorhabens aber ausgeschlossen werden. Die im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger festgelegten Vorhabenkomponenten sowie deren geplante, zulässige Verkaufsflächen (Erweiterung des Vollsortimenters auf 2.168 m² Verkaufsfläche, Erweiterung des Discounters auf 1.245 m² Verkaufsfläche und Neuansiedlung eines Drogeriemarktes mit 632 m² Verkaufsfläche) bewegen sich innerhalb des gutachterlich als verträglich gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und der Nahversorgung ermittelten Korridors.

¹ Bericht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVPG, Stadt Wedel, April 2019

² Am Marienhof in Wedel als Einzelhandelsstandort, Verträglichkeitsgutachten zu einem Einzelhandelsvorhaben, Dr. Lademann & Partner - Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH, Hamburg 2017

Das Vorhaben ist mit dem landesplanerischen Zentralitäts- sowie dem Kongruenzgebot kompatibel und entspricht der Versorgungsfunktion eines Mittelzentrums. Die Verkaufsflächendimensionierung überschreitet nicht die landesplanerischen Schwellenwerte. Das Vorhaben entspricht mit seiner siedlungsintegrierten Lage dem Integrationsgebot.

5.4.3 Kommunales Einzelhandelskonzept Wedel

Das kommunale Einzelhandelskonzept der Stadt Wedel aus dem Jahre 2010³ stuft den Nahversorgungsstandort aufgrund bisher fehlender ergänzender Nutzungen nicht als zentralen Versorgungsbereich, sondern als integrierten solitären Nahversorgungsstandort ein. Das Einzelhandelskonzept beinhaltet in diesem Kontext aber auch die Empfehlung, die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in regelmäßigen Abständen zu überprüfen und ggf. um weitere Bereiche zu ergänzen. Für die solitären Nahversorgungsstandorte der Stadt Wedel besteht durch die zusätzliche Ansiedlung von Dienstleistern und weiteren Einzelhandelsbetrieben des ergänzenden Grundbedarfs die Chance, zu einem Nahversorgungszentrum aufgestuft zu werden. Dadurch erhalten auch diese Standorte den Status und die Privilegien eines geschützten zentralen Versorgungsbereichs.

Im Rahmen der ersten Teilfortschreibung des kommunalen Einzelhandelskonzeptes wurde daher am 06.12.2018 durch Beschluss des Rates der Stadt Wedel der Standort „Am Marienhof“ aufgestuft. Er übernimmt zukünftig die Funktion eines zentralen Versorgungsbereiches.

Mit dieser geänderten Einstufung wird die geplante Erweiterung der bestehenden Lebensmittelmärkte und die ergänzende Neuansiedlung eines Drogeriefachmarktes ermöglicht, weil der Standort sich in einer siedlungsstrukturell integrierten Lage befindet. Sowohl in südlicher als auch westlicher Ausrichtung grenzen weitläufige Wohnbereiche an. Darüber hinaus besteht eine direkte fußläufige Anbindung an die im Osten gelegene Moorwegsiedlung. Die städtebaulichen Kriterien einer integrierten Lage (angrenzende Wohnbebauung, Erreichbarkeit für Fußgänger, ÖPNV-Nutzer etc.) sind grundsätzlich erfüllt.

Auch die ökonomischen Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches in der Funktion eines Nahversorgungszentrums (Lebensmitteleinzelhandel, ergänzende Angebote des nahversorgungsrelevanten Bedarfs etc.) sind gegeben. Der Standort übernimmt eine wichtige Nahversorgungsaufgabe für die Bewohner in den Bereichen Marienhof und Moorwegsiedlung sowie z.T. auch für die Siedlung Lüländen. Während die Versorgung der Wohnbevölkerung im Bereich Marienhof durch den vorhandenen Lebensmittelfrischemarkt und den ergänzenden Discounter z. Zt. sichergestellt ist, ist in der Moorwegsiedlung aktuell nur ein kleiner Nahversorger vorhanden. Im südlichen Teil der Siedlung Lüländen existiert ein weiterer Lebensmitteldiscounter. Insgesamt leben fast 10.000 Einwohner innerhalb des Nahbereiches um das Plangebiet. Mittelfristig sollen im Bereich „Wedel Nord“ zudem mehr als 1.000 neue Wohneinheiten entstehen; die vorhabenrelevante Nachfrage nach Nahversorgungsangeboten wird somit perspektivisch weiter ansteigen.

Mit der geplanten Erweiterung und Modernisierung des Nahversorgungsstandortes Am Marienhof könnte einerseits die Nahversorgungssituation im Nahbereich (Stadtgebiete Marienhof, Moorwegsiedlung und Siedlung Lüländen) verbessert werden, andererseits wird ein attraktiver Wettbewerb zu den nicht integrierten Standortlagen u.a. am Sonderstandort Rissener Straße geschaffen.

Das geplante Vorhaben zur Modernisierung und zum Ausbau des Nahversorgungsangebotes Am Marienhof bietet die Chance einen modernen und leistungsfähigen Nahversorgungsstandort im Norden der Stadt Wedel zu entwickeln und damit eine der wesentlichen Empfehlungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wedel (Verbesserung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet Nord) umzusetzen.

5.4.4 Verkehrstechnische Untersuchung

Im Februar 2019 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung⁴ für das Vorhabengebiet erarbeitet. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.2.1 dargestellt.

³ Einzelhandelskonzept für die Stadt Wedel, CIMA Beratung + Management GmbH, Lübeck 2010

⁴ Erweiterung des Einzelhandelsstandortes am Marienhof Wedel - Verkehrstechnische Untersuchung mit Datenaufbereitungen für Lärmuntersuchung, ARGUS Stadt und Verkehr GmbH, Hamburg, Februar 2019

5.4.5 Lärmtechnische Untersuchung

Im März 2019 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung⁵ für das Vorhabengebiet erarbeitet. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.2.1 dargestellt.

5.4.6 Wasserwirtschaftliches Konzept

Im Dezember 2018 wurde ein wasserwirtschaftliches Konzept⁶ für das Vorhabengebiet erarbeitet. Die Ergebnisse sind in Kapitel 6.3.3 dargestellt.

5.4.7 Kampfmittel

Eine Belastung des Plangebietes durch Kampfmittel kann nicht ausgeschlossen werden. Eigentümer oder Nutzungsberechtigte sind verpflichtet, vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen wie z.B. Baugruben / Kanalisation / Gas / Wasser / Strom und Straßenbau das Plangebiet gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein kostenpflichtig auf Kampfmittel untersuchen zu lassen

5.5 Umweltbelange

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 Biotop gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) betroffen sind.

Da mit dem Bebauungsplan ein bereits überplanter Bereich in ein Sondergebiet "großflächige Einzelhandelsbetriebe" mit einer zulässigen Geschossfläche von mehr als 5.000 m² geändert werden soll, wurde gemäß Anlage 1 Ziff. 18.6. i.V.m. Ziff. 18.8 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) eine allgemeine Vorprüfung des Einzelfalls⁷ durchgeführt (s. a. Kap 5.4.1).

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.

Im Plangebiet gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel in der jeweils gültigen Fassung. Die Belange, die an das Plangebiet angrenzenden gesetzlich geschützten Knicks, sind zu beachten.

Das nächst liegende Landschaftsschutzgebiet „Holmer Sandberge und Moorbereiche“ (LSG 05) liegt in ca. 500 m Entfernung ebenso wie das FFH-Gebiet DE 2323-392 Schleswig-Holsteinische Elbästaur und angrenzende Flächen. Der Mindestabstand zum Wasserschutzgebiet/Zone III a (Wasserschutzgebiet für das Wasserwerk Haseldorfer Marsch) beträgt ca. 400 m. Die nächstliegenden gesetzlich geschützten Biotop nach § 15 a LNatSchG, bzw. § 20 c BNatSchG sowie Rote-Listen Pflanzen befinden sich in 700 m Entfernung (Aural).

Aufgrund der Entfernung sind für diese Schutzgebiete Auswirkungen durch die Planungen des Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64, "Flerrentwiete", 2. Änderung "Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel" auszuschließen.

Der an das Vorhaben östlich angrenzende gesetzlich geschützte Knick ist nicht betroffen. Ein neuer Durchgang durch den nördlich angrenzenden Knick soll den bestehenden Durchgang ersetzen. Dieser wird zurückgebaut und die Fläche wird wieder als Knick angelegt. Die Maßnahme ist mit der Stadt Wedel abzustimmen.

Kulturdenkmale im Sinne des § 1 Abs. 2 des Denkmalschutzgesetzes, Denkmalbereiche im Sinne des § 1 Abs. 3 des Denkmalschutzgesetzes, die Umgebung von Kulturdenkmälern oder Denkmalbereichen und Grabungsschutzgebiete im Sinne des § 20 des Denkmalschutzgesetzes sind im Plangebiet und dessen Umfeld nicht bekannt.

⁵ Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung Müller-BBM GmbH, Hamburg, März 2019

⁶ Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 64 „Flerrentwiete“ 2. Änderung „Weiterentwicklung großflächiger Einzelhandel“ in der Stadt Wedel, Wasserwirtschaftliches Konzept, Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, Elmshorn, Dezember 2018

⁷ Bericht zur Allgemeinen Vorprüfung des Einzelfalls gemäß UVP, Stadt Wedel, April 2019

Das Einzugsgebiet des Vorhabens erstreckt sich über das nördliche und westliche Wedeler Stadtgebiet und wird von den südlichen Siedlungsflächen durch den Verlauf der Wedeler Au abgegrenzt. Eine besondere ökologische Empfindlichkeit des Vorhabens auch im Zusammenhang mit anderen Vorhaben (Kumulierung) in ihrem gemeinsamen Einwirkungsbereich kann nicht festgestellt werden.

Östlich an das Plangebiet angrenzend befindet sich auf dem Flurstück 28/9 eine Ausgleichsfläche der Stadt Wedel. Hergestellt wurde ein Grünzug mit offener Oberflächenentwässerung, ein ca. 2.900 m² großer Knick, 2.900 m² artenreiche Gras- und Krautflur sowie eine 4.300 m² große extensive Mähwiese. Negative Auswirkungen auf die Ausgleichsfläche durch das Vorhaben sind nicht erkennbar. Nördlich grenzt der Vorhabenbereich an ein Mischgebiet. Negative Auswirkungen insbesondere auf Wohngebäude sind nicht erkennbar.

Als baubedingte Wirkfaktoren sind zu erwarten:

- eventuell ist eine vorübergehende Flächeninanspruchnahme durch Baustelleneinrichtung erforderlich.
- Schallemissionen / Erschütterungen und visuelle Störreize durch Baufahrzeuge und Baumaschinen.

Da diese Beeinträchtigungen nur in der Bauphase auftreten, ist eine erhebliche Beeinträchtigung der Schutzgüter nicht zu erwarten.

Durch den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 64, "Flerrentwiete", 2. Änderung wurden einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen keine erhebliche Beeinträchtigungen für die prüfungsrelevanten Schutzgüter oder negative Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern festgestellt. Ein umweltverträgliches Einfügen des Vorhabens in die bestehenden Strukturen des Umfeldes ist gegeben.

5.6 Artenschutz

Durch das Vorhaben können Arten, die nach § 7 (2) Nr. 13 und 14 BNatSchG besonders oder streng geschützt sind, betroffen sein. Als artenschutzrechtlich relevante Arten kommen hier Fledermäuse sowie gebäudebewohnende Vogelarten in Betracht. Deshalb wurde eine artenschutzrechtliche Stellungnahme⁸ erstellt. Dazu erfolgte am 03.04.2019 eine Begehung der bestehenden Gebäude sowie des Geländes inklusive Endoskopierung von Spalten, um mögliche bestehende Quartiere/Nester oder Hinweise für einen zurückliegenden Besatz zu finden.

Im Ergebnis wurde kein aktueller Besatz durch Fledermäuse oder gebäudebewohnenden Vogelarten innerhalb der Gebäude festgestellt. Auch wurden keine Hinweise für einen zurückliegenden Besatz (z.B. Kot oder alte Nester) entdeckt. Das Potenzial für Fledermausquartiere oder gebäudebewohnende Vogelarten ist gering. Ein Fledermauswinterquartierpotenzial besitzen die Gebäude nicht. Es wurden auch keine Hinweise für einen zurückliegenden Besatz in Form von Fledermauskot, Fraß- oder Urinspuren ermittelt.

Bei der Begutachtung der Gebäude außen wurden drei Bereiche ermittelt, die als Ein-/ Ausflugöffnungen dienen könnten. Die Bereiche wurden auf einen aktuellen Besatz hin, teilweise mit Endoskop, ohne Befund kontrolliert. Auch wurden hier keine Hinweise für einen zurückliegenden Besatz ermittelt. Die drei Öffnungen könnten aber Potenziale als Tagesquartiere für Fledermausindividuen oder für Gebäudebrüter darstellen. Zur Vermeidung von Tötungen oder Verletzungen müssten vor Abriss der Gebäude diese Bereiche auf einen aktuellen Besatz durch Fledermäuse oder gebäudebewohnende Vogelarten kontrolliert werden. Möglich ist es auch, die drei Öffnungen zeitnah zu verschließen, um einen Neubesatz zu verhindern.

⁸ Gebäudekontrolle auf Fledermaus- und Gebäudebrüterpotenzial sowie artenschutzrechtliche Stellungnahme, Dipl.- Biol. Björn Leupolt, Heidmühlen, April 2019

5.7 Eingriffsregelung

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 Städtebauliche Planinhalte

6.1 Art und Maß der baulichen Nutzung

6.1.1 Sondergebiet Großflächige Einzelhandelsbetriebe

Art der baulichen Nutzung

Die vorhandene Einzelhandelsnutzung im Plangebiet mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Lebensmittelvollsortimenter ist für eine zeitgemäße Nahversorgung der Umgebung sowie vor dem Hintergrund der geplanten Siedlungsentwicklung in Wedel-Nord nicht ausreichend. Daher ist beabsichtigt den Discounter und den Vollsortimenter flächenmäßig zu erweitern sowie zusätzlich einen Drogeriemarkt anzusiedeln, nachdem die grundsätzliche Verträglichkeit dieser zusätzlichen Einzelhandelsansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche in Wedel gutachterlich nachgewiesen wurde (s. Kap. 5.4.2).

Um die entsprechend dem Vorhaben geplante Verkaufsfläche realisieren zu können, wird für das gesamte Plangebiet gemäß § 11 BauNVO ein sonstiges Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ und folgender Flächenbegrenzung festgesetzt:

„Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind Verkaufsflächen mit einer Gesamtfläche von maximal 4.300 m² zulässig.“

Die Wedeler Innenstadt hat gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Wedel eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung. Sie verfügt in vielen Warengruppen über bedeutende Verkaufsflächenanteile. Die Innenstadt ist durch einen hohen Anteil an inhabergeführten Geschäften mit kleinteiligen Strukturen geprägt, was ihr einen spezifischen Charakter verleiht. Dieser wird aus städtebaulichen Gründen als schützenswert betrachtet. Auch im Bereich der Grundversorgung der Wedeler Bevölkerung spielt die Innenstadt eine wichtige Rolle. Um Beeinträchtigungen der Innenstadt durch Umsatzverdrängungen zu vermeiden, ist neben den vorgenannten flächenmäßigen Beschränkungen neuer Verkaufsflächen im Plangebiet auch die Zulässigkeit der Verkaufssortimente detailliert zu steuern.

Zum Schutz und zur Stärkung der Attraktivität und Einzelhandelsfunktion des Ortszentrums in der Stadt Wedel wird daher der Verkauf bestimmter Sortimente im Plangebiet begrenzt. Dazu wird die „Wedeler Liste“ der zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente zugrunde gelegt, die auf den Bestandsdaten und Analyseergebnissen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wedel aufbaut.

Die Begrenzung umfasst die Sortimente, deren Verkauf typischerweise in der Wedeler Innenstadt erfolgt und die gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Wedeler Innenstadt von erheblicher Bedeutung sind.

Als zentrenrelevant für die Stadt Wedel werden die Sortimente definiert, die

- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen (z. B. als Frequenzbringer),
- vom Kunden ohne Probleme transportiert werden können,
- i.d.R. einer zentralen Lage bedürfen, da sie auf eine gewisse Kundenfrequenz angewiesen sind,
- „Erlebniseinkauf“ nach sich ziehen können
- Konkurrenz vor Ort benötigen, um positive Agglomerationseffekte entstehen zu lassen,
- vorwiegend im Ortszentrum angeboten werden und prägend für das Ortszentrum sind.

Innerhalb der drei geplanten Ladengeschäfte mit den nahversorgungsrelevanten Hauptsortimenten sollen jedoch auf einer begrenzten Fläche auch zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente angeboten werden können, weil diese für die Betriebe von erheblicher wirtschaftlicher Bedeutung sind. Auch im Bestand weisen die vorhandenen zwei Betriebe bereits heute zentrenrelevante Randsortimente auf.

Als Randsortimente kommen nur solche Waren in Betracht, die zu den spezifischen Kernsortimenten auch in Form teils wechselnder Aktionswareangebote lediglich untergeordnet hinzutreten. Dazu wird textlich festgesetzt:

„Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind zentrenrelevante Randsortimente auf höchstens 10 vom Hundert der Verkaufsfläche zulässig. Zentrenrelevante Sortimente sind laut Einzelhandelskonzept der Stadt Wedel:

- *Bekleidung (Damen, Herren, Kinder)*
- *Bücher*
- *Computer und Zubehör, Telekommunikation*
- *Elektroartikel (Elektrokleingeräte), Leuchten*
- *Foto, Film*
- *Papier und Schreibwaren, Bürobedarf*
- *Geschenkartikel*
- *Glas/Porzellan/Keramik, Hausrat*
- *Heimtextilien, Kurzwaren, Teppiche (Stapelware), Handarbeitsbedarf*
- *Kunstgegenstände*
- *Lederwaren, Kürschnerwaren*
- *Musikinstrumente*
- *Optik*
- *Schuhe*
- *Sportartikel, Sportschuhe, Sportkleidung*
- *Schreibwaren*
- *Spielwaren (inkl. Hobbybedarf, Basteln)*
- *Sanitätswaren*
- *Unterhaltungselektronik (TV, HiFi, Video, Ton- und Datenträger)*
- *Uhren und Schmuck,*
- *Wäsche, Strümpfe, sonstige Bekleidung“*

Maß der baulichen Nutzung

Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ werden eine GRZ von 0,75 und eine Firsthöhe von 7,0 m über Gelände als Höchstmaß festgesetzt. Damit orientiert sich das Maß der baulichen Nutzung hier an der Planung des Vorhabenträgers und entspricht in etwa der überwiegend zweigeschossigen Gewerbebebauung in der unmittelbaren Nachbarschaft des Vorhabengebietes und fügt sich damit städtebaulich in die Umgebung ein.

Um die im Sondergebiet außerhalb der Baugrenzen geplanten Fußwege sowie die KFZ Stellplätze für das beschäftigte Personal und die Fahrradstellplätze für die Kunden und deren Zufahrten zu ermöglichen, wird ergänzend textlich festgesetzt:

„Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,75 für Fußwege, Stellplätze und Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,85 überschritten werden.“

Zur Verwirklichung der geplanten Gebäude und Freiflächen ist im Sondergebiet aus städtebaulichen Gründen eine höhere GRZ, als nach § 17 Absatz 1 BauNVO vorgegeben, erforderlich. Eine Überschreitung der GRZ ist nach § 17 Absatz 2 BauNVO möglich, wenn städtebauliche Gründe dies erfordern, gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewährleistet sind und öffentliche Belange nicht entgegenstehen. Dies trifft in diesem Fall zu.

Öffentliche Belange stehen dieser Überschreitung der Grundflächenzahl nicht entgegen, sondern sprechen für eine höhere Dichte im Plangebiet. Insbesondere gut erschlossene Flächen wie das

Plangebiet können durch eine Innenentwicklung dazu beitragen, das Ziel des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden zu erreichen.

Darüber hinaus entspricht die geplante Flächenversiegelung in etwa dem heutigen Bestand mit den beiden Einzelhandelsbetrieben und den davor gelagerten ebenerdigen Kundenstellplätzen, die durch das Vorhaben überbaut werden sollen. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind durch die Dichteüberschreitung nicht zu erwarten, da überwiegend bereits im Bestand versiegelte Flächen betroffen sind.

Eine öffentliche Grünfläche liegt unmittelbar östlich an das Plangebiet angrenzend, sodass die Pausennaherholung für Beschäftigte des Plangebiets auch bei einer hohen baulichen Ausnutzung des Grundstücks gesichert ist.

Aus den vorgenannten Gründen ist eine Überschreitung der GRZ nach BauNVO an diesem Standort städtebaulich vertretbar.

Durch die Begrenzung der Flächenversiegelung auf ein Maß von 0,85 wird zudem ein Mindestanteil an nicht versiegeltem und nicht unterbautem Boden gesichert, der neben Begrünungsanteilen auch Maßnahmen zur Rückhaltung von Oberflächenwasser aufnehmen kann.

Um auf der Dachfläche neben den dort geplanten Kundenstellplätzen auch die zum Betrieb der Einzelhandelsnutzungen notwendigen überdachten Zugänge, Fahrstuhlüberfahrten, Lüftungs- und / Klimaanlage etc. errichten zu können, wird ergänzend textlich festgesetzt:

„Oberhalb der festgesetzten Firsthöhe sind Dachaufbauten sowie technische Anlagen bis zu einer Höhe von 11,0 m über Gelände zulässig.“

Die Baugrenzen werden entsprechend der Vorhabenplanung festgesetzt und umfassen den Hauptbaukörper mit der innenliegenden „Mall“ zur internen Erschließung der drei Geschäftseinheiten sowie deren überdachte Anlieferungszonen und die Vordächer im Eingangsbereich. Im Norden und Osten des Plangebiets wird eine ca. 10 m breite Zone von den Baugrenzen ausgespart, um dort neben Stellplätzen auch Flächen für die (unterirdische) Rückhaltung von Regenwasser nutzen zu können.

Es wird eine abweichende Bauweise (a) festgesetzt. Diese lässt eine Grenzbebauung an der südöstlichen Grundstücksgrenze zu. Damit wird ermöglicht, dass wie im Ursprungsbebauungsplan Nr. 64 eine geschlossene Bebauung fortgeführt werden kann.

6.2 Verkehrserschließung

6.2.1 Straßenverkehr

Die Erschließung des Plangebiets erfolgt wie bisher über die Pinneberger Straße / Flerrentwiete / Steinberg und die Stichstraße Am Marienhof. Änderungen sind hier nicht geplant, da das Plangebiet im Vergleich zur umgebenden gewerblichen Bestandsbebauung eine nur geringe bauliche Verdichtung ermöglicht, so dass die Dimensionierung der Straßenverkehrsflächen ausreicht.

Durch die Erweiterung des Einzelhandelsstandortes Am Marienhof ist gemäß der verkehrstechnischen Untersuchung keine Anpassung am westlich des Plangebiets gelegenen Knotenpunkt Pinneberger Straße / Flerrentwiete / Steinberg erforderlich. Der südlich des Plangebiets gelegene Knotenpunkt Pinneberger Straße / Breiter Weg / Wiedetwiete ist durch den zu- und abfließenden Mehrverkehr im Verhältnis zum Bestandsverkehr nur gering betroffen. Dort bereits bestehende geringfügige Mängel in der Verkehrsqualität können durch eine Anpassung der Signalisierung behoben werden, was auch im Prognosezustand zu einer zufriedenstellenden Bewertung führen würde. Die durch das Vorhaben erzeugten Verkehre in der Größenordnung von ca. 1.000 Kfz Fahrten pro Tag (d.h. ca. 500 Kfz-Fahrten pro Richtung (Hin- und Rückweg)) können unter diesen Prämissen insgesamt leistungsgerecht abgewickelt werden.

6.2.2 Öffentlicher Nahverkehr

Das Plangebiet ist mit der alle 20 Minuten verkehrenden HVV Buslinie 289 über die Haltstelle Autil an den öffentlichen Nahverkehr der Stadt Wedel angebunden. Die Fahrzeit ins Stadtzentrum (S-Bahnhof Wedel) beträgt ca. 11 Minuten plus ca. 8 Minuten Fußweg.

6.2.3 Fuß- / Radverkehr

Über den Fuß- / und Radweg in der Flerrentwiete ist das Plangebiet unabhängig vom Autoverkehr für die nicht motorisierten Verkehrsteilnehmer sehr gut erschlossen. Deshalb wird im Norden der Ladengeschäfte ein zusätzlicher Eingang in die zentrale Erschließungsmall geplant und eine Treppe / Rampe zur etwas höher gelegenen Flerrentwiete errichtet.

6.2.4 Ruhender Verkehr

Die bisher ebenerdig angeordneten Kundenstellplätze sollen zukünftig, über eine Rampe erreichbar, auf der Dachfläche über den Ladengeschäften errichtet werden. Es werden dort ca. 170 Kundenstellplätze geplant, wovon 6 Stellplätze mit Lademöglichkeit für Elektrofahrzeuge vorgesehen sind. Ein überdachter Rollsteig und Fahrstühle führen vom Parkdeck in die zentrale Erschließungsmall. Weitere 13 Stellplätze für das Personal der Betriebe werden im Nordwesten des Plangebiets ebenerdig geplant. Um die nicht überbauten Flächen des Grundstücks von weiteren Stellplätzen freizuhalten wird ergänzend textlich festgesetzt:

„Stellplätze sind nur auf den dafür festgesetzten Flächen sowie auf den Dachflächen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen zulässig.“

Für die Kunden werden ca. 48 Fahrradstellplätze mit einer Techniksäule (Fahrradreparaturstation) unter einem Vordach am westlichen Eingang in die zentrale Erschließungsmall errichtet. Darüber hinaus werden am nördlichen Eingang der Mall weitere ca. 13 Fahrradstellplätze vorgesehen.

6.3 Ver- und Entsorgung

6.3.1 Wasser-, Gas-, und Stromversorgung

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung ist für das Plangebiet durch Leitungen der Stadtwerke Wedel bereits gesichert. Die geplanten Neubauten können ebenfalls an die örtlichen Versorgungsnetze angeschlossen werden.

6.3.2 Schmutzwasserentsorgung

Die Abwasserentsorgung der geplanten Gebäude kann über die Schmutzwasserkanäle der Stadtentwässerung Wedel (SEW) in der Straße Am Marienhof erfolgen.

6.3.3 Oberflächenentwässerung

Das im Plangebiet bisher anfallende Regenwasser wird im Bestand getrennt nach den Dachflächen im Osten und den Stellplatzflächen im Westen abgeleitet. Die Dachflächen und die Rampen der bisherigen Einzelhandelsgebäude sind über eine Anschlussleitung an einen Regenwasserkanal angeschlossen, der in das östlich angrenzende Flurstück 28/9 (Feuchtwiese) mündet. Die Stellplatzflächen entwässern über eine Anschlussleitung in der Straße „Flerrentwiete“ mit Vorflut in Richtung „Am Marienhof“.

Die öffentlichen Regenwasserkanäle der Stadtentwässerung Wedel (SEW) sind bereits heute aus- bzw. überlastet. Daher darf die hydraulische Situation in der Umgebung des Plangebiets durch zusätzliche Flächenversiegelungen nicht verschlechtert werden.

Im Plangebiet sind deshalb aufgrund der mit der Neubebauung verbundenen zusätzlichen Flächenversiegelung Rückhaltevolumina im Umfang von ca. 50 m³ nachzuweisen. Diese werden zusammen mit den notwendigen Anlagen zur Reinigung des Regenwassers aufgrund fehlender Flächen für oberirdische Entwässerungsmulden als Rigolen oder Staukanäle unterhalb der nicht überbauten Flächen im Norden des Plangebiets vorgesehen.

Die Ableitung des Regenwassers erfolgt wie bisher als private Grundstücksentwässerung getrennt über die Einleitung in das östlich angrenzende Flurstück 28/9 (Feuchtwiese) mit einer Drosselung auf 30 Liter / Sekunde bzw. im Westen zum Regenwasserkanal DN 400 in der „Flerrentwiete“ mit einer Drosselung auf rund 40 Liter / Sekunde“.

Die Details der Entwässerung werden im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

Um auf den nicht überbauten Flächen im Plangebiet die Neubildung von Grundwasser zu fördern, werden für das Schutzgut Wasser folgende Festsetzungen getroffen:

„Im Plangebiet sind Feuerwehrumfahrten außerhalb befestigter Lagerflächen und ebenerdige, nichtüberdachte Stellplätze in luft- und wasserdurchlässigem Aufbau wie z.B. aus Rasengitterstein, Rasenfugenpflaster oder Schotterrasen herzustellen, sofern Belange des Grundwasserschutzes dem nicht entgegenstehen.“

„Im Plangebiet ist die Durchlässigkeit des Bodens nach baubedingter Verdichtung auf allen nicht versiegelten Flächen wieder herzustellen.“

6.4 Lärmschutz

Im Zuge einer schalltechnischen Untersuchung erfolgte eine Beurteilung der Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets durch den Betrieb des Vorhabens. Die Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung sind nachfolgend für die jeweiligen Lärmarten zusammengefasst.

6.4.1 Verkehrslärm

Das Plangebiet und die Nachbarschaft sind durch die Verkehrslärmimmissionen der anliegenden Straßen, insbesondere Pinnberger Straße (L 105), Flerrentwiete und Am Marienhof vorbelastet. Für diese Straßen liegen Angaben zu den Verkehrsmengen aus einer Verkehrsuntersuchung vor. Für die Beurteilung wurden die Orientierungswerte des Beiblattes¹ zur DIN 18005, Teil 1 sowie die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung herangezogen.

Untersucht wurden die Lärmauswirkungen des zusätzlichen Verkehrs, der durch die Umsetzung des Bebauungsplans auf die Umgebung des Plangebiets hervorgerufen wird. Dabei wurden für den hier zu berücksichtigenden Prognose-Horizont 2030 zwei Szenarien der künftigen Verkehrsentwicklung betrachtet:

- Verkehrsszenario 1: mit städtebaulicher Entwicklung Wedel Nord, jedoch ohne Nordumfahrung, Prognosehorizont 2030
- Verkehrsszenario 2: mit städtebaulicher Entwicklung Nord und mit Nordumfahrung, Prognosehorizont 2030.

Für die beiden Verkehrsszenarien liegen jeweils Verkehrsbelastungen zum Prognose-Nullfall (ohne Umsetzung des Vorhabens) und zum Prognose-Planfall (mit Umsetzung des Vorhabens) vor.

Aus der Prognose und Beurteilung zeigt sich, dass bereits im Prognose-Nullfall der Immissionsgrenzwert der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) von 64 dB(A) tags an den Immissionsorten im Nahbereich zur Pinneberger Straße (L 105) zum Teil überschritten wird. Im Prognose-Planfall ergeben sich am Tage gegenüber dem Prognose-Nullfall Zunahmen der Beurteilungspegel von höchstens 1 dB. Die Zunahmen liegen somit tags unterhalb der sogenannten „Wahrnehmbarkeitsgrenze“ (Zunahmen ≤ 1 dB).

Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefahr von ≥ 70 dB(A) tags werden im Verkehrsszenario 1 nicht erreicht. Im Verkehrsszenario 2 wird am Immissionsort Buchsbaumweg 2a im Prognose-Nullfall ein Beurteilungspegel von 71 dB(A) prognostiziert. Im Prognose-Planfall ergibt sich an diesem Immissionsort jedoch keine rechnerische Zunahme des Beurteilungspegels.

Im Nachtzeitraum wird der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts im Prognose-Nullfall an den Immissionsorten im Nahbereich zur Pinneberger Straße (L 105) überwiegend überschritten. Im Prognose-Planfall ergeben sich nachts gegenüber dem Prognose-Nullfall nahezu keine relevanten Zunahmen der Beurteilungspegel von 0 bis 1 dB. Lediglich am Immissionsort Flerrentwiete 32 ergibt sich eine geringfügige Zunahme des Beurteilungspegels von bis zu 1 dB. Der Immissionsgrenzwert für Mischgebiete von 54 dB(A) nachts wird dort eingehalten. Die Anhaltswerte für eine Gesundheitsgefahr von ≥ 60 dB(A) nachts werden nicht überschritten.

Zum Schutz gewerblicher Aufenthaltsräumen (z. B. Büroräumen) vor Geräuschimmissionen ist die Luftschalldämmung der Außenbauteile gemäß der Regelungen der zum Zeitpunkt des Bauantrags gültigen Technischen Baubestimmungen (eingeführt durch die Bauordnung des Landes Schleswig-Holstein – LBO) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens nachzuweisen.

6.4.2 Gewerbelärm

Die aus dem Betrieb des Vorhabens resultierenden Geräuschimmissionen in der Nachbarschaft des Plangebiets wurden auf Grundlage der TA Lärm prognostiziert und beurteilt. Hierfür liegen Angaben zu den künftigen Verkehrsströmen (Kunden- und Mitarbeiter-Pkw sowie Lkw-Lieferverkehre) mit Bezug zu den jeweiligen Einzelhandelsbetrieben vor.

Weiterhin wurde die Geräuschvorbelastung durch gewerbliche Nutzungen in der Nachbarschaft an der Straße Am Marienhof zu berücksichtigen. Hierfür wurden die im Bebauungsplan Nr. 64 der Stadt Wedel festgesetzten Geräuschkontingente für die Gewerbegebiete mit flächenbezogenen Schalleistungspegeln von $LW'' = 60 \text{ dB(A)/m}^2$ tags und $LW'' = 45 \text{ dB(A)/m}^2$ nachts in Ansatz gebracht.

Es zeigte sich, dass an den maßgebenden Immissionsorten die Immissionsrichtwerte der TA Lärm unter Einbeziehung der Geräuschvorbelastung von bestehenden Gewerbegebieten tags und nachts eingehalten werden. In Hinblick auf kurzzeitige Geräuschspitzen und tieffrequente Geräusche wird den Anforderungen der TA Lärm genügt.

Im Nachtzeitraum (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) sind Anlieferungen mittels Lkw an die nördliche Anlieferzone (Lieferbereich des künftigen Drogeriemarktes) auszuschließen. Gelegentliche nächtlichen Anlieferungen mittels Pkw oder Kleintransportern (z. B. Sprinter) kombiniert mit einer lärmarmen Handentladung sind in der nördlichen Anlieferzone zulässig. Ein Nachtbetrieb mit Pkw-Fahrten auf dem Parkdeck zwischen 22:00 Uhr und 6:00 Uhr ist auszuschließen. Dies wird im Durchführungsvertrag mit dem Vorhabenträger geregelt.

6.5 Grünordnung

Im Norden und Osten an das Plangebiet angrenzend befinden sich Knicks, die als Ausgleichsmaßnahmen für die Eingriffe des bisherigen B-Plans angelegt wurden. Diese Knicks sollen weiterhin frei in der Landschaft stehen und besonnt sein, damit sich nach den periodischen Pflegearbeiten (Knicken) die Krautschicht am Wallfuß neu entwickeln kann. Eine Beschattung durch Gebäude oder zusätzliche Baum- / Gehölzbepflanzungen ist zu vermeiden. Im Kronenbereich der vorhandenen Überhälter (Bäume) zzgl. 1,5 m Schutzabstand sollen gemäß DIN 18920 keine Anpflanzungen vorgenommen werden.

Aufgrund des hohen Versiegelungsgrades im Plangebiet und zur Eingrünung der am Rand eines Grünzugs stehenden Gebäude wird folgende Festsetzung zur Fassadenbegrünung getroffen:

„Im Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ sind fensterlose Fassaden und Fassadenbereiche, deren Fensterabstand mehr als 5 Meter beträgt, mit Schling-, Rank- oder Kletterpflanzen zu begrünen. Je 2 Meter Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden.“

7 Örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung

Die Errichtung von Werbeanlagen soll so eingegrenzt werden, dass davon ausgegangen werden kann, dass von ihnen keine Störungen oder Belästigungen auf die nähere Umgebung ausgehen werden. Werbeanlagen sollen sich in ihrer Ausgestaltung der Umgebung unterordnen und nicht dominierend auf die hier an das Plangebiet angrenzenden Grün- / und Freiflächen wirken. Die Westseite des Plangebiets definiert das Entree zu den Ladengeschäften wo Werbeanlagen zur Ansprache der Kunden städtebaulich sinnvoll angeordnet werden können. Zur planerischen Steuerung der Werbeanlagen entsprechend den unterschiedlichen städtebaulichen Milieus in der Umgebung des Plangebiets wird deshalb festgesetzt:

„Werbeanlagen sind an der Ostfassade unzulässig. An der Nordfassade sind nur unbeleuchtete Werbeanlagen zulässig. Werbeanlagen mit Wechsellicht sind im Plangebiet unzulässig.“

Städtebauliche Kenndaten

Nutzungen	Hektar	Flächenanteil
Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“	0,87 ha	100,0 %
Summe	0,87 ha	100,0 %

Die Begründung wurde durch den Rat der Stadt Wedel in seiner Sitzung am 26.09.2019 gebilligt.

Wedel, den *13.12.19*

Dienstsiegel



.....
Der Bürgermeister