

# Bebauungsplan Nr. 72 "Einkaufszentrum Rissener Straße"

Aufgrund des §10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach §92 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschluss durch den Rat vom 01.09.2005 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr.72 für das Gebiet "Einkaufszentrum Rissener Straße", bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.

Planzeichnung (Teil A) Gemarkung Schulau-Spitzerdorf, Flur 10



Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 27.05.2004. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wedeler-Schulauer-Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung- am 05.06.2004 erfolgt.

Die frühzeitige Bürgerbeteiligung nach § 3 (1) BauGB ist vom 14.06. bis zum 28.06.2004 durchgeführt worden.

Die von der Planung berührten Träger öffentlicher Belange sind mit Schreiben vom 08.06.2004 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert worden.

Der Planungsausschuss hat am 07.12.2004 den Entwurf des Bebauungsplanes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des Bebauungsplanes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wurde am 01.09.2005 vom Rat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Rates vom 01.09.2005 gebilligt.

Der Rat hat die vorgebrachten Anregungen sowie die Stellungnahmen der Träger öffentlicher Belange am 01.09.2005 geprüft. Das Ergebnis ist mitgeteilt worden.

Der Bebauungsplan bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) wurde am 01.09.2005 vom Rat als Satzung beschlossen. Die Begründung zum Bebauungsplan wurde mit Beschluss des Rates vom 01.09.2005 gebilligt.

Die Durchführung des Anzeigeverfahrens zum Bebauungsplan sowie die Stelle, bei der der Plan auf Dauer während der Dienststunden von jedermann eingesehen werden kann und über den Inhalt Auskunft zu erhalten ist, sind am 17.2.2006 ortsüblich bekanntgemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Geltendmachung der Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und Mängeln in der Abwägung sowie auf die Rechtsfolgen (§ 215 (2) BauGB) und weiter auf Fälligkeit und Erlöschen von Schadensersatzansprüchen (§44 BauGB) hingewiesen worden. Die Satzung ist mithin am 18.02.2006 in Kraft getreten.

Wedel, den 29.11.2005  
Der Bürgermeister  
i. A. [Signature]

Wedel, den 29.11.2005  
Der Bürgermeister  
i. A. [Signature]

Wedel, den 29.11.2005  
Der Bürgermeister  
i. A. [Signature]

Wedel, den 29.11.2005  
Der Bürgermeister  
i. A. [Signature]

Wedel, den 29.11.2005  
Der Bürgermeister  
i. A. [Signature]

Elmshorn, den 05. DEZ. 2005  
Katasteramt  
[Signature]

Wedel, den 08.12.2005  
Der Bürgermeister  
[Signature]

Wedel, den 08.12.2005  
Der Bürgermeister  
[Signature]

Wedel, den 08.12.2005  
Der Bürgermeister  
[Signature]

Wedel, den 23.03.2006  
Der Bürgermeister  
[Signature]

Wedel, den 23.03.2006  
Der Bürgermeister  
[Signature]

## Zeichenerklärung

Gemäß Planzeichenverordnung 1990  
Es gilt die Bauzeichnungsverordnung 1990

### I. Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

- GE Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
SO Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 BauNVO)

Maß der baulichen Nutzung (§ 9 (1) 1 BauGB)

GRZ 0,9 Grundflächenzahl (§ 10 BauNVO)

max. Geb.höhe: +26,00m ü.NN maximale Gebäudehöhe (§ 16 BauNVO)

Bauweise, Baugrenzen (§ 9 (1) 2 BauGB)

- o offene Bauweise (§ 22 (2) BauNVO)
a abweichende Bauweise (§ 22 (4) BauNVO)

Baugrenze (§ 23 BauNVO)

Verkehrsflächen (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenverkehrsfläche (§ 9 (1) 11 BauGB)

Straßenbegrenzungslinie (§ 9 (1) 11 BauGB)

Ein- bzw. Ausfahrt (§ 9 (1) 14 BauGB)

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereichs des Bebauungsplans (§ 9 (7) BauGB)

Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 4 (1) BauNVO)

Abgrenzung vorhandene Bahnanlagen/vorgesehene Bahnanlagen

Abgrenzung Lärmpegelbereich

mit Geh- und Fahrrechten zu belastende Flächen zugunsten der Stadt Wedel für die Allgemeinheit (§ 9 (1) 21 BauGB)

### II. Darstellung ohne Normcharakter

- vorhandene Gebäude
künftig entfallende Gebäude
vorhandene Flurstücksgrenzen
Abgrenzung S-Bahnhof

### III. Nachrichtliche Übernahmen

- Bahnanlagen (§ 5 (4) BauGB)
Landschaftsschutzgebiet/Natura2000-Gebiet

## Text (Teil B)

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 (1) BauGB)

- 1.1 Sondergebiet Einkaufszentrum (§ 11 (3) BauNVO)
1.2 Gewerbegebiet (§ 8 BauNVO)
2.0 Maß der baulichen Nutzung
2.1 Stellplätze und Garagen sind bei der Berechnung der GRZ mit anzurechnen.
3.0 überbaubare Grundstücksfläche
3.1 Stellplätze und notwendige Anlage zur Ver- und Entsorgung sind außerhalb der Baugrenzen zugelassen.
4.0 Bauweise
4.1 Für das Sondergebiet Einkaufszentrum gilt abweichende Bauweise.
5.0 Festsetzungen über die äußere Gestalt baulicher Anlagen (§ 92 LBO)
5.1 Für die Bebauung sind Flachdächer mit einer Neigung von max. 5° vorgeschrieben.
5.2 Für untergeordnete Bauteile sind andere Dachformen und Dachneigungen zugelassen.
6.0 Sonstige Festsetzungen
6.1 Werbeanlagen (§ 92 LBO)
6.2 Technische Aufbauten
6.3 Eine Rückhaltung des Niederschlagswassers ist vorzusehen.

## 7.0 Schallschutz

7.1 Zum Schutz der an den Geltungsbereich anschließenden Misch- und Wohngebietsflächen werden sowohl für das Sondergebiet Einkaufszentrum als auch für das Gewerbegebiet Emissionsbeschränkungen in Form von immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegeln Lw festgesetzt. (§ 1 Abs. 4 Satz 1 Nummer 2 BauNVO in Verbindung mit § 11 Abs. 2 Satz 1 BauNVO).

Table with 3 columns: Teilfläche, Immissionswirksame flächenbezogene Schalleistungspegel Lw [dB (A)], tags, nachts. Rows I, II, III.

7.2 Entlang der Rissener Straße, B 431, wird baulicher Schallschutz entsprechend der DIN 4109 festgesetzt:

Table with 4 columns: Abstand zur B 431 (m), Lärmpegelbereich, Aufenthaltsräume in Wohnungen u.a., Büroräume und ähnliches Rw [dB]. Rows: bis 25, 25 bis 60, ab 60.

Von den Festsetzungen zum passiven Schallschutz kann befreit werden, wenn im Baugenehmigungsverfahren ein konkreter Nachweis vorgelegt wird.

### 8.0 Grünordnerische Festsetzungen

- 8.1 Es ist ein mindestens 5 Meter breiter Gehölzstreifen anzulegen bzw. zu erhalten oder wiederherzustellen, der zur Abgrenzung der unterschiedlichen Nutzungen Sondergebiet, Gewerbegebiet und Bahnlage vom Landschaftsschutzgebiet Holmer Sandberge und Moorbereiche und dem Natura 2000 - Gebiet dient.
8.2 Der Eingriff in die vorhandene Grünfläche auf den Flurstücken 30/12 und 30/14, Flur 10 wird anteilig auf dem Flurstück 29/9, Flur 10 und auf den städtischen Flurstücken 1/4, 53/4, Flur 10 und 8/3, 8/5, 9/3, 60/9, Flur 11 mit der Herstellung einer 675 m² großen Grünfläche und der Neupflanzung von Bäumen ausgeglichen.

## Bebauungsplan Nr. 72 "Einkaufszentrum Rissener Straße"

