

Stadt Wedel (Kreis Pinneberg)

Bebauungsplan Nr. 82  
„Gewerbegebiet  
Kronskamp – Rissener Straße“

# Begründung

Stand: 14.04.2003

**Stadt Wedel**  
**Bebauungsplan Nr. 82**  
**„Gewerbegebiet Krons Kamp-Rissener Straße“**

**Auftraggeberin:**

Stadt Wedel  
Rathausplatz 3-5  
22880 Wedel

**Auftragnehmer:**

d+p dänekamp und partner  
STADTPLANUNG      Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld  
Nienhöfener Straße 29-37      Dipl.-Ing. Paul v. Drathen  
25421 Pinneberg      Dipl.-Ing. Hans Krohn

**Bearbeiter:**

Dipl.-Ing. Bärbel Blunk  
Sabine Blöcker  
Dipl. Geogr. Ralf Hennings  
Michaela Lühr  
Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld

TÖB-BETEILIGUNG	1. AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>ALLGEMEINES, PLANUNGSZIELE</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>BESONDERE MERKMALE</b>	<b>5</b>
2.1	Lage und Begrenzung	5
2.2	Naturraum und anthropogene Überformung	5
2.3	Vorhandene Bebauung und derzeitige Nutzung	6
2.4	Flächenausweisung im Flächennutzungsplan	6
<b>3</b>	<b>PLANERISCHE LEITGEDANKEN</b>	<b>6</b>
<b>4</b>	<b>STÄDTEBAULICHE MAßNAHMEN UND FESTSETZUNGEN</b>	<b>7</b>
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.2	Beschränkung des Einzelhandels	8
4.3	Maß der baulichen Nutzung	9
4.4	Überbaubare Grundstücksflächen	9
4.5	Bauweise	10
4.6	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
4.7	Äußere Gestaltung	11
<b>5</b>	<b>VER- UND ENTSORGUNG</b>	<b>11</b>
<b>6</b>	<b>ERSCHLIEßUNG UND VERKEHR</b>	<b>12</b>
6.1	Fahrverkehr	12
6.2	Ruhender Verkehr	12
6.3	Sichtfelder	12
<b>7</b>	<b>ANPFLANZUNGEN UND EINGRIFFSREGELUNG</b>	<b>13</b>
7.1	Erhalt von Anpflanzungen	13
7.2	Neuanpflanzungen	13
7.3	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	14
<b>8</b>	<b>FLÄCHEN FÜR WALD</b>	<b>14</b>

---

<b>9</b>	<b>IMMISSIONSSCHUTZ</b>	<b>15</b>
<b>9.1</b>	<b>Baulicher Schallschutz</b>	<b>15</b>
<b>9.2</b>	<b>Eingeschränkte Gewerbegebiete</b>	<b>15</b>
<b>10</b>	<b>ALTABLAGERUNGEN</b>	<b>16</b>
<b>11</b>	<b>PRÜFUNG DER UMWELTVERTRÄGLICHKEIT</b>	<b>18</b>
<b>12</b>	<b>FLÄCHENBILANZ</b>	<b>18</b>
<b>13</b>	<b>KOSTEN</b>	<b>19</b>
<b>14</b>	<b>ORDNUNGSMÄßNAHMEN</b>	<b>19</b>

# 1 Allgemeines, Planungsziele

---

Der Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Krons-kamp - Rissener Straße“ wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 ff Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27. August 1997 (BGBl. I S.2141), zuletzt geändert durch das "Gesetz zur Umsetzung der UVP-Änderungsrichtlinie, der IVU-Richtlinie und weiterer EG-Richtlinien zum Umweltschutz" vom 27. Juli 2001 (BGBl. I, S. 1950), in Kraft getreten am 03. August 2001 aufgestellt.

Die Einleitung des Bebauungsplanverfahren wurde notwendig, um eine geordnete städtebauliche Entwicklung sicherzustellen. Obwohl das Plangebiet weitestgehend bebaut ist und einzelne Baulücken durchaus auch nach § 34 BauGB bebaut werden könnten, ist eine bestands-abdeckende Überplanung mit ergänzenden Festsetzungen vor allem zum Maß und zur Art der baulichen Nutzung dringend geboten, um z.B. konkurrierende Nutzungsansprüche zu regeln und so eine aus gesamtstädtischer Sicht sinnvolle städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten.

Hauptplanungsziele des vorliegenden Bebauungsplanes sind die Beschränkung des Einzelhandels, die Verhinderung einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung sowie die Ausweisung einer für den Busverkehr geeigneten öffentlichen Straße zwischen Krons-kamp und Rissener Straße (B431).

## 2 Besondere Merkmale

---

### 2.1 Lage und Begrenzung

Das ca. 8,0 ha große Plangebiet liegt ca. 1.800 m östlich des Wedeler Stadtzentrums. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Croningstraße, im Süden durch den Krons-kamp, im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 28/43 und 28/34 aus Flur 11, Gemarkung Schulau und im Norden durch die Rissener Straße (B 431) begrenzt.

Von den im Plangebiet vorhandenen Straßenverkehrsflächen befindet sich die des Krons-kamp vollständig im Geltungsbereich, die der Rissener Straße und der Croningstraße jeweils bis zur Straßenmitte.

### 2.2 Naturraum und anthropogene Überformung

Das Plangebiet liegt auf dem südlichen Teil der Wedeler Geest und grenzt direkt an das Tal der Wedeler Au, das sich nördlich der Rissener Straße anschließt. Glaziale und postglaziale Sedimente sowie Moorflächen bilden die oberflächennahe Geologie. Als natürliche Deck-schicht des Bodens ist vorwiegend Braunerde-Podsol anzutreffen.

Im südöstlichen Bereich des Plangebietes befindet sich eine größere Gehölz-/Waldfläche.

Das Plangebiet ist größtenteils anthropogen überformt: Aufschüttungen und Nivellierungen wurden vereinzelt bereits zur Errichtung der Baracken für die Außenstelle Wedel des KZ Neuengammes vorgenommen. In der Nachkriegszeit sind in Teilbereichen unkontrollierte Auffüllungen mit Hausmüll und Bauschutt vorgenommen worden. Vermutlich sind auch gewerbliche Abfälle abgelagert worden.

## 2.3 Vorhandene Bebauung und derzeitige Nutzung

Das Plangebiet ist überwiegend bebaut. Vorherrschend sind sog. Gemengelagen mit verschiedenen gewerblichen Nutzungen. Das Nutzungsspektrum umfasst z.B. ein Fastfood-Restaurant, eine Tankstelle, Autohäuser, ein Recycling-Unternehmen sowie zwei Discountmärkte. Darüber hinaus sind diverse Büro-, Produktions- und Lagergebäude gebietsprägend. Teilweise befinden sich auf den einzelnen Betriebsgeländen auch Wohnhäuser.

Im südwestlichen, durch Wohnnutzung geprägten Bereich an der Croningstraße befinden sich drei Mehrfamilienhäuser.

## 2.4 Flächenausweisung im Flächennutzungsplan

Im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel ist das Plangebiet überwiegend als Industriegebiet mit einer Baumassenzahl von 6,0 dargestellt. Der Bereich der Wohnnutzung an der Croningstraße ist im Flächennutzungsplan als Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,7 dargestellt.

Bebauungsplan Nr. 82 wird aus der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt, die im Parallelverfahren aufgestellt werden soll. Der Änderungsbereich entspricht weitgehend dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes; nicht im Änderungsbereich liegt das Allgemeine Wohngebiet an der Croningstraße. Mit der 26. Änderung sollen überwiegend Gewerbegebiete mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 und ein kleines Mischgebiet (GFZ 0,7) dargestellt werden.

# 3 Planerische Leitgedanken

---

Mit dem Bebauungsplan soll eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Dabei werden die bestehenden Nutzungsstrukturen bestandsabdeckend überplant. Dies gilt sowohl für die gewerblichen Baugrundstücke als auch für die Wohnnutzung und die vorhandenen Grünstrukturen.

Als übergeordnete Ziele gelten:

- die Beschränkung des Einzelhandels auf ein mit der Entwicklung der vorhandenen Einzelhandelszentren verträgliches Maß

- Die Verhinderung einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung, die in der Gemengelage zu Nutzungskonflikten führen würde
- die Verbesserung der verkehrstechnischen Erschließung durch die Festsetzung einer für den Busverkehr nutzbaren öffentlichen Erschließungsstraße als „Durchbruch“ zwischen Kronskamp und Rissener Straße als Voraussetzung dafür, dass die ÖPNV-Anbindung des weiter zu entwickelnden Einkaufszentrums nördlich der Rissener Straße wesentlich verbessert werden kann
- den Schutz der Nachbarschaft vor unzumutbaren Emissionen (insbesondere Lärm) aus dem Gewerbegebiet
- die Kennzeichnung und Gefahrenabschätzung der im Plangebiet vorhandenen Altlasten bzw. altlastverdächtigen Flächen

Am 25.02.1999 fasste der Rat der Stadt Wedel den Aufstellungsbeschluss.

Ferner beschloss der Rat der Gemeinde für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes eine Veränderungssperre.

## **4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen**

---

Aufgrund der spezifischen Merkmale und zur besseren Strukturierung der unterschiedlich zu treffenden planungsrechtlichen Festsetzungen ist das Plangebiet in zehn Teilgebiete (Quartiere Qu. 1 bis Qu. 10) eingeteilt.

### **4.1 Art der baulichen Nutzung**

Die Teilgebiete QU. 5 und QU. 6 werden als Gewerbegebiete (§ 8 Baunutzungsverordnung), die Teilgebiete QU. 1 bis 4 als eingeschränkte Gewerbegebiete festgesetzt. Gewerbegebiete dienen vorwiegend der Unterbringung von nicht erheblich störenden Gewerbe. Andere Nutzungen (insbesondere das Wohnen) sind nur ausnahmsweise zulässig. Die Ausweisung von Gewerbegebieten entspricht somit der anfangs erwähnten Zielsetzung, die gewerblichen Strukturen bestandsabdeckend zu überplanen. Zugleich wird durch den mit dieser Festsetzung verbundenen Ausschluss erheblich störender Gewerbebetriebe (wie sie in einem Industriegebiet zulässig wären) vermieden, dass vor allem die unmittelbare Nachbarschaft unzumutbar durch Emissionen jeder Art belastet werden kann.

In einem Gewerbegebiet ist das Wohnen nur noch ausnahmsweise und als sog. betriebsgebundenes Wohnen zulässig. Damit wird verhindert, dass auf noch unbebauten Flächen oder Umnutzung evt. Gewerbebrachen eine wohnbauliche Entwicklung stattfindet, die zu einer Verstärkung der Gemengelage und damit zu Nutzungskonflikten und letztlich zu einer Verdrängung des Gewerbes aus seinem angestammten Quartier führen würde. Die gewerbliche Nutzung der so überplanten Flächen wird damit für die Zukunft gesichert.

Im wirksamen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet als Industriegebiet dargestellt. Tatsächlich handelt es sich jedoch um ein Gewerbegebiet, da kaum einer der ansässigen Betriebe als „industriegbietstypisch“ anzusprechen ist. Eine Änderung der faktischen planungsrechtlichen Situation ist damit für die bestehenden Gewerbebetriebe mit der Festsetzung als Gewerbegebiet nicht verbunden.

Durch die Festsetzung von eingeschränkten Gewerbegebieten wird der besonderen Nähe zu Wohnnutzungen entsprochen. Zum Schutz der Wohnnutzung werden diese Gebiete nach den zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert (siehe weiter unten).

Die Teilgebiete QU. 7 bis QU. 9 werden (entsprechend ihrer Nutzung) bestandsabdeckend als Allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Das Quartier 10 am Übergang zwischen dem allgemeinen Wohngebiet und dem Gewerbegebiet wird als Mischgebiet (§ 6 BauNVO) festgesetzt. Das so überplante Gebäude Krons Kamp 95 war von jeher gemischt genutzt.

## 4.2 Beschränkung des Einzelhandels

Im Gewerbegebiet sind grundsätzlich auch Einzelhandelsbetriebe zulässig, soweit diese nicht die Kriterien des § 11 Baunutzungsverordnung erfüllen und damit ohnehin nur in dafür festgesetzten Sondergebieten oder in sog. Kerngebieten zulässig wären (sog. großflächiger Einzelhandel mit in der Regel über 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche). Im Hinblick auf die bestehende und zu erhaltende Versorgungsfunktion des Stadtzentrums von Wedel (Bereich der Bahnhofstraße) und die geplante Weiterentwicklung des Versorgungszentrums nördlich der Rissener Straße) soll jedoch im Geltungsbereich des Bebauungsplanes der Einzelhandel ausgeschlossen werden, damit sich bestehende Ansätze zur Etablierung des Einzelhandels nicht weiter verfestigen und entwickeln. Ausgenommen wird jedoch der Handel mit Kraftfahrzeugen und Kraftfahrzeugteilen; dabei handelt es sich um eine im Gebiet bzw. in angrenzenden Bereichen bereits vertretene und planerisch gewollte Branche. Ferner der Elektronikfachhandel zulässig sein.

Unter Einzelhandel ist der gewerbsmäßige Ankauf von Waren und unveränderte Verkauf in einer offenen Verkaufsstelle an letzte Verbraucher zu verstehen. Vom Ausschluss erfasst wird der Einzelhandel nur insoweit, wie er ausschließlich oder deutlich überwiegend Gegenstand eines Unternehmens/ Betriebes ist. Nicht erfasst werden beispielsweise Handwerksbetriebe, die Waren oder eigene Erzeugnisse auch an Endverbraucher abgeben (z. B. Brötchenverkauf aus der Backstube). Ferner werden auch Großhandelsbetriebe (Großhandel = Verkauf an Wiederverkäufer, Weiterverarbeiter, gewerbliche Verwender oder Großverbraucher), sofern der Großhandel den Einzelhandel überwiegt, nicht vom Ausschluss erfasst.

Bestehende Einrichtungen genießen Bestandsschutz und werden insoweit von dieser Begrenzung nicht berührt.



### 4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird zunächst durch die **Grundflächenzahl (GRZ)** bestimmt.

§ 17 der Baunutzungsverordnung gibt als Obergrenze für die Grundflächenzahl in Gewerbegebieten den Wert 0,8 vor. Dies bedeutet, dass maximal 80% des jeweiligen Baugrundstücks bebaut werden dürfen.

Der Bebauungsplan sieht für alle gewerblichen Baugrundstücke (QU.1 bis QU.6) eine GRZ von 0,6 vor. Garagen und Stellplätze (einschließlich ihrer Zufahrten) sowie Nebenanlagen werden mit Ausnahme der in §14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet, wobei durch diese Anlagen und Einrichtungen die zulässige GRZ um maximal 50 %, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden darf. Es ist davon auszugehen, dass faktisch die von der BauNVO vorgegebene Obergrenze ausgeschöpft ist bzw. wird, was angesichts einer effektiven Nutzung der Gewerbeflächen auch sinnvoll ist.

Die GRZ für die Teil(wohn)gebiete QU. 7, QU. 8 und Qu. 9 wird entsprechend ihrer realen Wohnbebauung auf 0,25 festgesetzt. Garagen und Stellplätze (einschließlich ihrer Zufahrten) sowie Nebenanlagen werden auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet. Dafür kann hier die zulässige Grundfläche um maximal 50 %, höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,4 überschritten werden. Angesichts dieser Überschreitungsmöglichkeit ist auch hier davon auszugehen, dass faktisch die von der BauNVO vorgegebene Obergrenze ausgeschöpft ist bzw. wird.

Als zweiter Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird in den Gewerbe- und Mischgebieten die zulässige **Gebäudehöhe** festgesetzt. Die Gebäudehöhen werden bezogen auf die Höhenlage der nächstgelegenen Verkehrsfläche festgesetzt .

In den Gewerbe- und Mischgebieten kann mit Ausnahme der Teilgebiete Qu. 1 und 5 die Gebäudehöhe max. 10,0 m betragen. Damit wird dem Ziel einer bestandsabdeckenden Überplanung entsprochen. In QU. 1 und 5 sind dagegen max. 15 m zulässig. Damit wird über den Bestand hinaus eine Höhenentwicklung ermöglicht, die der Lage an der Hauptzufahrt in die Stadt Wedel aus Richtung Hamburg entspricht.

Als weiterer Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wird in den allgemeinen Wohngebieten QU. 7 und Qu. 9 die **Anzahl der Vollgeschosse** auf max. drei und in QU. 8 auf max. zwei festgesetzt.

Insgesamt wird durch diese Festsetzungen den Bedürfnissen einer üblichen Gewerbebebauung bzw. Wohnnutzung entsprochen.

### 4.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen waren insbesondere folgende Gesichtspunkte zu berücksichtigen:

Die Grundstücke werden bestandsabdeckend überplant. Die Baugrenzen sind deshalb so gewählt, dass der vorhandene Gebäudebestand abgesichert ist und auch im Falle einer Neu-

bebauung eine optimale Nutzung der Grundstücke möglich ist. Auf eine kleinteilige Untergliederung der Baufelder wurde deshalb im Interesse einer flexiblen Nutzung und Aufteilung verzichtet. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind damit insgesamt so geschnitten, dass die Baugrundstücke auch zukünftig gut bebaubar sind.

Mit Rücksicht auf die Belange von Naturschutz und Landschaftspflege ist ein ausreichender Abstand der Bebauung von bestehenden Gehölzbeständen und erhaltenswerten Einzelbäumen einzuhalten. Gleiches gilt auch für die vorhandene Waldfläche (siehe unten).

## 4.5 Bauweise

Festsetzungen zur Bauweise werden entsprechend der bestehenden Strukturen für die allgemeinen Wohngebiete vorgenommen: In QU.8 und QU.9 ist eine offene Bauweise festgesetzt, in QU.7 ist bestandsabdeckend eine abweichende Bauweise festgesetzt.

Für das Mischgebiet wird die offene Bauweise festgesetzt.

Für die Gewerbegebiete wird ebenfalls eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sollen zwar in der sogenannten "offenen" Bauweise - also mit Gebäude- und Grenzabständen nach Maßgabe der Landesbauordnung - errichtet werden. Die in der Definition der offenen Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung) enthaltene Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m ist angesichts der gewerblichen Nutzung und der sich hieraus möglicherweise zwingend ergebenden Baukörper nicht sinnvoll; diese Beschränkung entfällt deshalb.

## 4.6 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Gewerbegebiet werden Nebenanlagen – mit Ausnahme von Einfriedigungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO – auf die großzügig geschnittenen überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt.

Im Allgemeinen Wohngebiet sind Nebenanlagen auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch mit Ausnahme von Einfriedigungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO nicht zwischen öffentlichen Verkehrsflächen und der nächstgelegenen Baugrenze.

Garagen sind in allen Teilgebieten nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Stellplätze sind außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen. Von öffentlichen Verkehrsflächen müssen Stellplätze einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten, um Platz für die Eingrünung durch freiwachsende Gehölze und Bäume der Gewerbegrundstücke zur Straße hin freizuhalten.

## 4.7 Äußere Gestaltung

Das Plangebiet ist weitgehend bebaut. Aus dem heterogenen Gebäudebestand lässt sich ein verbindlich festzulegender Gestaltungsrahmen nicht ableiten. Die gestalterischen Festsetzungen beschränken sich deshalb auf Regelungen zu Werbeanlagen und Fassadenbegrünung.

Danach dürfen im Gewerbegebiet die **Werbeanlagen** nur flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Eine freistehende Werbeanlage (auch als Gemeinschaftswerbeanlage) ist nur zulässig, soweit ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird. Eine freistehende Werbeanlage darf maximal 7,00 m hoch ausgeführt werden (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straße).

Hinsichtlich der **Fassadenbegrünung** gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind im Gewerbegebiet Außenwände oder Außenwandteile, die im Erdgeschoss über mehr als 10,00 m Länge keine Fenster oder Türen aufweisen, mit Schling- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Anstelle einer Fassadenbegrünung ist auch eine Gehölzvorpflanzung zulässig,

## 5 Ver- und Entsorgung

---

Alle erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind bereits vorhanden. Diese Aussage gilt nur für die momentane Bebauung und Nutzung. Bei entsprechenden Leistungsanforderungen im Bereich der Strom-, Gas- oder Wasserversorgung werden ggf. Erweiterungen bzw. Erneuerungen der Anlagen erforderlich. Die genaue Dimensionierung und die Standortwahl der einzelnen Objekte müsste bei Bedarf gesondert erfolgen.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel.

Im Plangebiet befinden sich diverse Transformatorenstationen. In Absprache mit den Stadtwerken wird für die einzige öffentliche Trafostation am „Kronskamp“ eine Versorgungsfläche mit entsprechender Zweckbestimmung festgesetzt.

Für die örtliche Entsorgung wird das Schmutz- und Regenwasser durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über das bestehende Regenklärbecken an der Wedeler Au. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 werden die öffentlichen Niederschlagswasserkanäle im Kronskamp an den Quartieren Qu. 4, Qu. 6, Qu. 9 und Qu. 10 durch den jetzigen Versiegelungsgrad auf den Teilflächen überlastet. Weitergehende Befestigungen und Versiegelungen können hier deshalb nur in Verbindung mit Rückhaltemaßnahmen auf den Grundstücken realisiert werden.

Bei offenen Hofflächen, die durch die Art der ihrer Nutzung stark verschmutzt werden, ist zu prüfen, ob das Wasser aufgrund seiner Qualität noch dem Regenkanal zugeleitet werden kann.

Die Boden- und Grundwasserverhältnisse im Plangebiet lassen die Versickerung des Niederschlagswassers in nennenswertem Umfang bereits auf den Baugrundstücken nicht zu.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen. Diese sollten so gestaltet werden, dass die Müllgefäße von der öffentlichen Verkehrsfläche nicht direkt sichtbar sind.

Alle Verkehrsflächen im bzw. am Plangebiet können auch von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden.

## **6 Erschließung und Verkehr**

---

### **6.1 Fahrverkehr**

Das Plangebiet ist mit der nördlich angrenzenden Bundesstraße B 431 (Rissener Straße) direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden. Der Kronskamp und dessen westliche Verlängerung, die in die Rissener Straße mündende Croningstraße, erschließen den südlichen Bereich des Plangebietes.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes wird durch eine neue, für den Busverkehr geeignete öffentliche Straße als „Querspange“ zwischen Kronskamp und Rissener Straße ergänzt. Diese zusätzliche Erschließung benutzt im wesentlichen eine vorhandene Zufahrt zu einem Lebensmittelmarkt. Eine Verbreiterung auf 8 m ist jedoch erforderlich und vorgesehen, damit neben einer 6,5 m Fahrspur zum Schutz von Fußgängern auch ein 1,5 m breiter Gehweg angelegt werden kann. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wurde bereits eine durch eine Lichtsignalanlage geregelte Einmündung in die stark frequentierte Rissener Straße ausgebaut. Unter anderem wurde diese auch mit einer Fahrbahn für Linksabbieger in Richtung Wedeler Stadtzentrum ausgestattet. Somit kann künftig auch der ÖPNV-Verkehr (Bus) aus Richtung Kronskamp in Richtung Wedeler Stadtzentrum auf die B 431 abbiegen, womit eine wesentliche Optimierung des ÖPNV-Liniennetzes im Stadtgebiet Wedel ermöglicht wird.

### **6.2 Ruhender Verkehr**

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken zu decken.

### **6.3 Sichtfelder**

An den Straßeneinmündungen im Plangebiet sind Sichtfelder festgesetzt, in denen Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten dürfen. Dadurch haben die Fahrer einbiegender Fahrzeuge eine ausreichende Sicht nicht nur auf die Fahrbahn der übergeordneten Straße, sondern auch auf die straßenbegleitend angeordneten Geh- und Radwege.

## **7 Anpflanzungen und Eingriffsregelung**

### **7.1 Erhalt von Anpflanzungen**

Schützenswerte Einzelbäume werden aufgrund ihrer Bedeutung für das Orts- und Landschaftsbild als zu erhalten festgesetzt.

Die in Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Straßen, RAS – LP4, sind zu beachten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten.

Im Plangebiet sind darüber hinaus weitere erhaltenswerte Grün- und Gehölzstrukturen vorhanden. Diese Vegetationsstrukturen benötigen als Pufferzone einen (baulich) ungenutzten Bereich, da sie bei zu starker Beschattung keine Entwicklungschancen haben. Diese Bereiche werden überlagernd zu der Baugebietsausweisung zusätzlich flächenhaft als erhaltenswerte Anpflanzungen festgesetzt.

### **7.2 Neuanpflanzungen**

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist je angefangene 500 m<sup>2</sup> Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 – 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.

Zur weiteren Verbesserung des Ortsbildes sowie des Kleinklimas im Plangebiet wird auf den privaten PKW-Stellplätzen die Pflanzung je eines heimischen Laubbaumes für jeden vierten Stellplatz vorgeschrieben. Bei LKW-Stellplätzen gilt eine Pflanzverpflichtung von zwei großkronigen Laubbäumen für je angefangene 4 Stellplätze. Auch hier wird außerdem durch den Schattenwurf der Bäume eine zu große Erhitzung der Fläche verhindert.

Die textlichen Festsetzungen über Anpflanzungen im Plangebiet enthalten als Vorschlag Pflanzenlisten, aus denen im Rahmen der jeweiligen Pflanzverpflichtung die zu pflanzenden Arten ausgewählt werden sollten. Nur durch Verwendung heimischer, standortgerechter Gehölze können z. B. Ersatzlebensräume und Nahrungshabitate für Kleintiere entstehen.

Auch im Rahmen der sonstigen Freiflächengestaltung ist es im Grundsatz wünschenswert, auf die Vorschläge in den Pflanzenlisten zurückzugreifen. Es können hierbei aber auch andere, in den Pflanzlisten nicht erwähnte Arten Verwendung finden.

### 7.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitplanverfahren zu entscheiden (§ 8 a Bundesnaturschutzgesetz und § 1a Abs. 2 Baugesetzbuch). Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplans auszugleichen, zu ersetzen oder zu mindern.

Die Bebauung im Plangebiet ist weitgehend abgeschlossen. Im Bebauungsplangebiet können zur Zeit Bauvorhaben nach §34 BauGB bewertet und zugelassen werden. §34 BauGB enthält die Regelung für die planungsrechtliche Zulässigkeit eines Vorhabens innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile.

In einem im Zusammenhang bebauten Ortsteil ist die Eingriffsregelung nicht bzw. nur insoweit anzuwenden, wie durch den Bebauungsplan Eingriffe vorbereitet werden, die über bereits getätigte Eingriffe hinausgehen und die nicht auch bereits ohne Bebauungsplan zulässig wären. Durch den Bebauungsplan werden jedoch keine (zusätzlichen) Eingriffe vorbereitet, die nicht auch ohne die Planaufstellung zulässig wären. Eine rechnerische Bilanzierung von Eingriff und Ausgleich ist deshalb für Bebauungsplan Nr. 82 nicht erforderlich.

## 8 Flächen für Wald

---

Im östlichen Plangebiet befindet sich eine mit Bäumen stark bewachsene Fläche, bei der es sich laut Landschaftsplan der Stadt Wedel um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Die Abgrenzung der Waldfläche wurde aus einem aktuellen Luftbild im Maßstab 1:1.000 übertragen.

Gemäß § 32 Abs. 5 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist grundsätzlich ein Regelabstand zwischen Wald und Bebauung von 30 m einzuhalten. In der Planzeichnung ist mit Rücksicht auf die bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen ein aus Sicht der Stadt Wedel ausreichender Waldschutzstreifen von 10 m eingetragen.

Dieser Waldschutzstreifen ist gemäß § 3 Abs. 5 der Landesverordnung zum Schutze der Wälder, Moore und Heiden von jeglicher Bebauung, Aufforstung und sonstigem leicht entflammabaren Bewuchs, insbesondere Nadelbäumen und Heidekräutern freizuhalten.

Teile der vorhandenen Bebauung liegen trotzdem noch auch in diesem reduzierten Waldschutzstreifen. Erforderlich wird deshalb (z. B. bei Nutzungsänderungen) die Zustimmung zur Unterschreitung des Waldabstandes. Ansonsten genießen diese Gebäude bzw. Gebäudeteile Bestandsschutz.

## 9 Immissionsschutz

---

### 9.1 Baulicher Schallschutz

Das Plangebiet liegt an der B 431 (Rissener Straße) und an den Straßen Krons Kamp bzw. Croningstraße.

Die Lärmemissionen wurden im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung<sup>1</sup> ermittelt. Demnach sind durch die angrenzenden Straßen sowohl für den Tages- als auch für den Nachtzeitraum an den jeweils straßenzugewandten Gebäudefassaden Überschreitungen der 16. BimSchV für Wohngebiete in den Allgemeinen Wohngebieten QU. 7 und QU. 9 bzw. für Gewerbegebiete in den festgesetzten Gewerbegebieten QU. 1 und Qu. 5 zu erwarten.

Für zukünftig zu errichtende Neubauten sind deshalb in den betroffenen Teilen des Allgemeinen Wohngebietes und des Gewerbegebietes passive (bauliche) Lärmschutzmaßnahmen festgesetzt. In den betroffenen Teilgebieten sind zu den jeweiligen Straßen orientierte Aufenthaltsräume mit einem baulichen Schallschutz gemäss den Bestimmungen der DIN 4109 (Abschnitt 5) zu versehen. Maßgeblich sind je nach Lage des Gebäudes dabei die Lärmpegelbereiche III bis V.

Vorhandene Gebäude genießen Bestandsschutz. Die Festsetzungen zum baulichen Schallschutz werden deshalb nur bei Neubauten oder wirklich durchgreifenden baulichen Maßnahmen an bestehenden Gebäuden zum Tragen kommen.

### 9.2 Eingeschränkte Gewerbegebiete

Das bestehende Allgemeine Wohngebiet muss vor den Emissionen des angrenzenden Gewerbegebietes geschützt werden. Dabei ist einerseits ein möglichst hoher Schallschutz erstrebenswert, andererseits sind aber auch die Belange der Gewerbebetriebe angemessen zu berücksichtigen.

Zum Schutz der Wohnbebauung werden die benachbarten (eingeschränkten) Gewerbegebiete nach den maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln gegliedert. Grundlage hierfür ist ebenfalls die bereits erwähnte schalltechnische Untersuchung.

In den eingeschränkten Gewerbegebieten sind damit nur Betriebe und Anlagen zulässig, die das Wohnen nicht wesentlich stören können. Die maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel für die eingeschränkten Gewerbegebiete betragen:

In den Teilgebieten Qu. 1, Qu. 2 und Qu. 4:

---

<sup>1</sup> LÄRMKONTOR GmbH (Hamburg): Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Krons Kamp/Rissener Straße“ in Wedel (05.02.2002)

Tags:  $L_{W''} = 57 \text{ dB(A)}$   
Nachts:  $L_{W''} = 45 \text{ dB(A)}$

Im Teilgebiet Qu. 3:

Tags:  $L_{W''} = 48 \text{ dB(A)}$   
Nachts:  $L_{W''} = 37 \text{ dB(A)}$

Durch diese Festsetzung wird gewährleistet, dass an den Wohngebäuden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete eingehalten werden können. Die nach den Anforderungen der TA Lärm maximal zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel wurden aber auch mit den im Bestand durch die vorhandenen Gewerbebetriebe erzeugten Schallemissionen anhand von überschlägigen Erfahrungswerten überprüft. Im Ergebnis werden die bestehenden bzw. in nächster Zukunft geplanten Gewerbebetriebe keine Beschränkungen in Ihren Betriebsabläufen erfahren.

Eine Teilfläche des Quartiers Qu. 3 wurde während des Aufstellungsverfahrens von einem (eingeschränkten) Gewerbegebiet in ein Mischgebiet umgewandelt. Damit entfällt hier die Festsetzung zum zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegel. Ein Mischgebiet hat allerdings im Vergleich zu einem Gewerbegebiet ohnehin einen niedrigeren zulässigen Störgrad, so dass für die zu schützende Wohnbebauung eine Verschlechterung nicht eintritt.

## 10 Altablagerungen

---

Es liegen konkrete Hinweise oder Verdachtsmomente für Bodenverunreinigungen im Geltungsbereich des Plangebietes vor. Diese Flächen sind im Bebauungsplan entsprechend gekennzeichnet. Es handelt sich um folgende Verdachtsflächen:

- **Altablagerung W15A**

Im Untergrund kommen Auffüllungen aus ortsfremden Materialien vor, die dort zwischen 1952 und 1962 abgelagert wurden. Es liegen Hinweise vor, dass Hausmüll verfüllt wurde. Die Ablagerung von Gewerbemüll kann nicht völlig ausgeschlossen werden. Deponietypische Abbauprozesse können vorkommen. Die Fläche ist bereits überbaut.

- **Altablagerung W15B**

Ein ehemaliges Löschwasserbecken des Kriegsgefangenenlagers Wedel wurde zwischen 1952 und 1962 verfüllt. Über die verfüllten Materialien liegen keine Informationen vor. Die Fläche wurde bereits bebaut mit u.a. Wohnbebauung.



- **Altablagerung W15C**

Ein weiteres Löschwasserbecken des ehemaligen Kriegsgefangenenlagers wurde mit unbekanntem Materialen verfüllt. Die heutige Oberfläche ist weitgehend versiegelt. Eine unmittelbare Gefährdung der derzeitigen Nutzung Straße und gewerbliche Halle ist nicht erkennbar.

- **Altablagerung W15D**

Eine ehemalige Kiesgrube wurde zwischen 1927 und 1945 mit Hausmüll und Klärschlamm aufgefüllt. Die Fläche ist zum Teil bebaut, zum Teil Grünanlage.

- **Altablagerung W15E**

Eine Grube auf dem ehemaligen Gelände des Kriegsgefangenenlagers Wedel wurde zwischen 1952 und 1962 verfüllt. Die Verfüllung erfolgte offensichtlich mit inertem tragfähigen Material. Über die Fläche führt heute die Croningstraße.

Die Flächen wurden im Jahr 1997 im Auftrag des Kreises Pinneberg (Wasserbehörde) historisch erkundet und deren Gefahrenpotenzial, soweit möglich, abgeschätzt. Eine Dokumentation der Altlastverdachtsflächen liegt vor<sup>2</sup>. Da die betroffenen Bereiche bereits alle baulich genutzt sind, besteht im Zusammenhang mit der Aufstellung und Realisierung des Bebauungsplanes kein unmittelbarer Handlungsbedarf. Im Vorfeld von geplanten Bauarbeiten sollten die Flächen der Altablagerungen W15A, W15B und W15D zur Sicherstellung gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse hinsichtlich des Stoffinventars und auf das Vorkommen von Deponiegas untersucht werden. Erdarbeiten in den gekennzeichneten Gebieten sollten grundsätzlich der Bodenschutzbehörde angezeigt und von der zuständigen Bodenschutzbehörde begleitet werden.

Sollten im Zuge einer Baumaßnahme in den gekennzeichneten Bereichen oder an anderer Stelle weitere Auffälligkeiten im Untergrund festgestellt werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Belastung oder Kontamination des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen. Die nach dem Bundesbodenschutzgesetz erforderlichen Maßnahmen sind dann mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/verunreinigter Bodenaushub ist bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück separat zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen (z. B. durch Folien oder Container).

Bei Funden oder auffälligen Erdarbeiten ist die Arbeit zu unterbrechen; die Bodenschutzbehörde ist unverzüglich zu benachrichtigen.

---

<sup>2</sup> PANIGAEA Gesellschaft für angewandte Geowissenschaften mbH (Hamburg): Historische Erkundung von Verdachtsflächen im Landkreis Pinneberg – Stadt Wedel, Sachstand 10.09.1997

## 11 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Nach Ziffer 18.7 der Anlage 1 zum UVP-Gesetz ist ein Bebauungsplan einer Prüfung der Umweltverträglichkeit (UVP) zu unterziehen, durch den im bisherigen Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB eine zulässige Grundfläche im Sinne des §19 Abs. 2 BauNVO von mehr als 100.000 m<sup>2</sup> ermöglicht wird. Bei einer zulässigen Grundfläche zwischen 20.000 m<sup>2</sup> und 100.000 m<sup>2</sup> ist durch eine allgemeine Vorprüfung abzuklären, ob eine UVP erforderlich ist. Eine UVP ist bei einem solchen Bebauungsplan dann durchzuführen, wenn das Vorhaben nach Einschätzung der zuständigen Behörde (hier: die Stadt) aufgrund überschlägiger Prüfung erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen haben kann.

Das Plangebiet ist größtenteils bebaut und liegt im Innenbereich der Stadt Wedel nach § 34 BauGB. Damit fehlt es an der Lage im bisherigen Außenbereich als einem entscheidenden Kriterium für die Notwendigkeit einer Prüfung der Umweltverträglichkeit.

Eine Prüfung der Umweltverträglichkeit nach dem UVP-Gesetz erfolgt deshalb nicht.

## 12 Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in Bebauungsplan Nr. 82 festgesetzten Flächen wieder.

<b>Gewerbegebiete (GE)</b>		
Qu. 1	16.660 m <sup>2</sup>	
Qu. 2	1.970 m <sup>2</sup>	
Qu. 3	1.320 m <sup>2</sup>	
Qu. 4	6.620 m <sup>2</sup>	
Qu. 5	20.660 m <sup>2</sup>	
Qu. 6	18.000 m <sup>2</sup>	
<b>GE insgesamt</b>	<b>65.230 m<sup>2</sup></b>	
<b>Mischgebiete (MI)</b>		
Qu. 10	985 m <sup>2</sup>	
<b>MI insgesamt</b>	<b>985 m<sup>2</sup></b>	
<b>Allgemeine Wohngebiete (WA)</b>		
Qu. 7	3.400 m <sup>2</sup>	
Qu. 8	1.670 m <sup>2</sup>	
Qu. 9	1.530 m <sup>2</sup>	
<b>WA insgesamt</b>	<b>6.600 m<sup>2</sup></b>	
<b>Bauflächen insgesamt</b>	<b>72.815 m<sup>2</sup></b>	<b>83,2%</b>
Verkehrsflächen	10.050 m <sup>2</sup>	11,5%
Versorgungsfläche	50 m <sup>2</sup>	0,1%
Flächen für Wald	4.590 m <sup>2</sup>	5,2%
<b>Plangebiet insgesamt</b>	<b>87.505 m<sup>2</sup></b>	<b>100,0%</b>

Stand: 16.10.2002

## 13 Kosten

---

Über die Kosten, die der Stadt Wedel evt. aus dem Vollzug des Bebauungsplanes entstehen werden, können zur Zeit noch keine Angaben gemacht werden.

## 14 Ordnungsmaßnahmen

---

Über die Notwendigkeit von Maßnahmen zur Bodenordnung bzw. ein Enteignungsverfahren können derzeit noch keine Angaben gemacht werden.

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Wedel am ..... gebilligt.

Wedel, den .....

.....  
Bürgermeister