

Begründung

zum Bebauungsplan Nr. 30 „Rosengarten“,

4. Änderung Teilbereich Mitte

der Stadt Wedel

Für das Gebiet nordwestlich der Theaterstraße und südöstlich der Bahnlinie
Hamburg Altona - Wedel

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

Dipl.-Ing. Anja Gomilar

M.Sc. Sebastian Schützner

Dipl.-Ing. Berthold Eckebrecht

Inhalt

1	Allgemeines	5
1.1	Planungsanlass	5
1.2	Planverfahren	5
1.3	Lage des Plangebietes / Bestand.....	5
2	Planungsvorgaben.....	8
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan.....	8
2.2	Landschaftsrahmenplan	9
2.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	10
2.4	Vorhandene Bebauungspläne	12
2.5	Archäologie.....	13
2.6	Baumschutz	13
2.7	Bahnanlagen.....	13
2.8	Trinkwassergewinnungsgebiet.....	14
3	Städtebauliches Konzept	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	15
3.2	Maß der baulichen Nutzung	16
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	18
3.4	Besondere Bauweise / Abstandsflächen.....	19
3.5	Grünordnerische Festsetzungen	19
3.6	Grundwasserschutz	21
3.7	Artenschutzrechtliche Maßnahmen.....	21
3.8	Klimaschutz	23
4	Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO)	23
5	Verkehrsflächen / Erschließung / Geh-, Fahr und Leitungsrechte.....	24
5.1	Verkehrsuntersuchung.....	25
5.2	Ruhender Verkehr / Tiefgarage / Fahrräder	27
5.3	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	27
6	Altlasten / Bodenschutz / Kampfmittel	28
6.1	Altlasten	28
6.2	Bodenschutz	29
6.3	Kampfmittel.....	32
7	Ver- und Entsorgung.....	32
8	Umspannwerk / Trafogebäude	34
9	Immissionsschutz	34
10	Besonnung.....	35

11 Umweltbericht	36
11.1 Einleitung.....	36
11.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans.....	36
11.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang.	36
11.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	37
11.1.4 Umweltbelange in übergeordneten Planungen	37
11.2 Vorhandene Bebauungspläne	38
11.2.1 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes	38
11.2.2 Referenzliste/ Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen.....	40
11.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen	41
11.3.1 Schutzgut Mensch	41
11.3.2 Schutzgut Luft.....	42
11.3.3 Schutzgut Klima	42
11.3.4 Schutzgut Fläche.....	43
11.3.5 Schutzgut Boden.....	43
11.3.6 Schutzgut Wasser	44
11.3.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt	45
11.3.8 Schutzgut Landschaft und Stadtbild	48
11.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter	50
11.3.10 Wechselwirkungen	50
11.4 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	50
11.4.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	51
11.4.2 Eingesetzte Techniken und Stoffe	51
11.4.3 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	51
11.5 Planungsalternativen und Nullvariante.....	52
11.5.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	52
11.5.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung.....	52
11.6 Zusätzliche Angaben.....	52
11.6.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung	52
11.6.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)	52
11.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	53
11.8 Eingriffsregelung, Kompensationsdarf	57
12 Flächen und Kosten	60
13 Städtebaulicher Vertrag	60

Anhang 1: Übersicht der verwendeten Gutachten

Anhang 2: Städtebauliches Konzept- Freiflächenplan des Vorhabens

Anhang 3: Städtebauliches Konzept- Visualisierung / Ansichten des Vorhabens

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Anlass für die vierte Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Rosengarten“, Teilbereich Mitte ist das Vorhaben des auf dem Nachbargrundstück an der Theaterstraße ansässigen Pharmaunternehmens (medac Gesellschaft für klinische Spezialpräparate mbH) den Unternehmenssitz mit einem Erweiterungsbau zu ergänzen. Das Pharmaunternehmen beabsichtigt die Fläche zwischen Theaterstraße und Bahnanlagen, die derzeit als Parkplatz genutzt wird, von der Stadt Wedel zu erwerben und dort ein 13-geschossiges Verwaltungsgebäude zu errichten.

Die Stadt Wedel möchte ihre Position als attraktiver Wirtschaftsstandort durch die Sicherung und Schaffung von modernen Büroarbeitsplätzen erhalten und für die hiesigen Unternehmen langfristige Perspektiven bieten.

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll das bislang bezüglich seines stadträumlichen Potenzials untergenutzte Plangebiet intensiver und der zentralen Lage entsprechend genutzt und aufgewertet werden. Auf Grund der guten Erschließung und der zentrumsnahen Lage wird eine solche Nachverdichtung aus städtebaulicher Sicht als sinnvoll betrachtet. Ziel ist es, neben der Schaffung eines Verwaltungsgebäudes die Aufenthaltsqualität im Umfeld sowie die Fußwegeverbindungen zu verbessern.

Mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen und die zukünftige Bebauung bauleitplanerisch gesteuert werden.

1.2 Planverfahren

Der Planungsausschuss der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 30.11.2021 empfohlen, dass Bebauungsplanverfahren für die 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Rosengarten“ aufzunehmen.

Da im Zuge der Bearbeitung Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung des benachbarten Gebietes von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) DE 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ nicht ausgeschlossen werden konnten, wurde das Bauleitplanverfahren von einem Verfahren nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) in ein Vollverfahren mit Umweltbericht einschließlich Anwendung der Eingriff- /Ausgleichsregelung umgestellt. Gemäß § 2 Abs. 4 BauGB wird für die Belange des Umweltschutzes eine Umweltprüfung durchgeführt (siehe Kapitel 11).

1.3 Lage des Plangebietes / Bestand

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Zentrum der Stadt Wedel unmittelbar östlich des S-Bahnhofs Wedel.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 6.745 m² und umfasst die Flurstücke 42/68, 42/67, 42/84 sowie Teilflächen der Flurstücke 42/85, 42/86, 42/65 der Flur 11, Gemarkung Wedel.

Begrenzt wird das Plangebiet im Westen durch das Bahngelände der Linie Hamburg Altona – Wedel, im Norden durch das Grundstück mit Trafogebäude der Stadtwerke Wedel (Flurstück 42/45) und das

Gelände des Umspannwerks der Schleswig-Holstein Netz AG (Flurstück 42/31) sowie das Firmengelände mit dem Gebäudekomplex des Pharmaunternehmens (medac Gesellschaft für klinische Spezialpräparate mbH), im Süden durch die Theaterstraße sowie das Grundstück des ehemaligen Arbeitsamtes (Flurstücke 42/77 und 42/78) und im Südwesten durch die Grenzen zu den Grundstücken des Theaters Wedel (Flurstück 42/50) sowie einer Gasreglerstation (Flurstück 42/43).

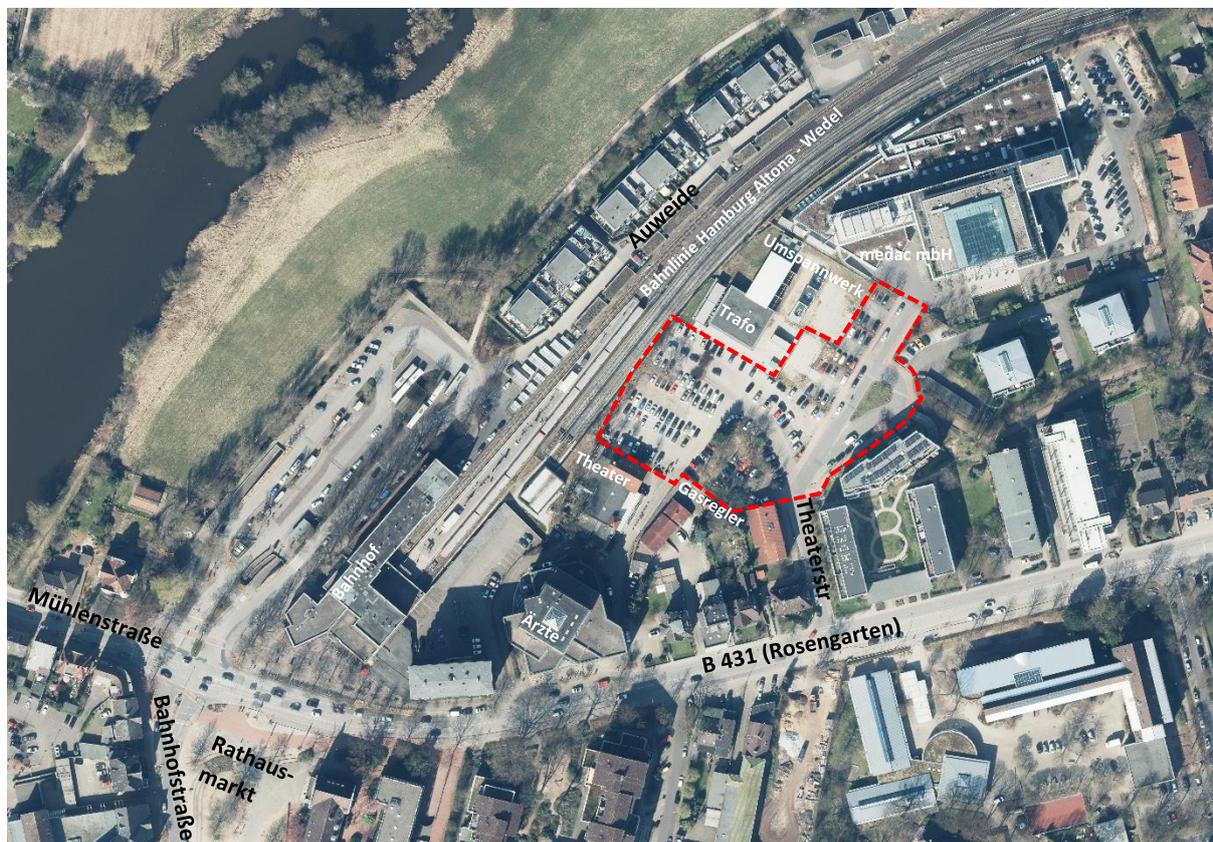


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab,
© GeoBasis-DE/LVermGeo SH (www.LVermGeoSH.schleswig-holstein.de)

Bestand

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Parkplatz und öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt. Über die Theaterstraße bestehen direkte Zufahrten zum Firmengelände des Pharmaunternehmens, zum Gelände des Umspannwerks der Schleswig-Holstein Netz AG und zum Grundstück mit Traggebäude der Stadtwerke Wedel. Die Theaterstraße endet als Sackgasse mit einer Wendeschleife.

Die Zufahrt zum Parkplatz erfolgt auf der Südostseite, von der Theaterstraße aus. Das Grundstück fällt von Süd nach Nord um ca. 1,00 m ab. Im südlichen Bereich des Plangebietes ist eine Baumgruppe vorhanden.

Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt (gepflastert oder asphaltiert), ein Teil der als Parkplatz genutzten Flächen ist unversiegelt und die Parkplatzflächen sind nicht markiert. Innerhalb des Plangebietes sind insgesamt 183 Parkplätze vorhanden, die zum Teil umliegenden Nutzungen zugeordnet sind.

Die Nutzung/ Aufteilung der Parkplätze innerhalb des Plangebietes stellt sich derzeit wie folgt dar:

	Parkplätze durch umliegende Nutzungen belegt		Öffentliche Parkplätze zur freien Verfügung		Parkplätze Anzahl gesamt
für das Ärztehaus am Rosengarten Nr. 5-7	46				
Theater (Rosengarten Nr. 9, Flurstück 42/50)	13				
Dienstleistungsbetrieb auf dem Grundstück des ehem. Arbeitsamtes (Theaterstraße Nr. 1, Flurstück 42/77) auf einer bisher eigenen Stellplatzanlage auf Flurstück 42/67	14				
gewerbliche Nutzung Grundstück Rosengarten Nr. 17 (Flurstück 42/108)	6				
Insgesamt belegte Plätze		79			
Innerhalb der Theaterstraße einschl. seitliche Parkflächen			43		
Auf der Parkplatzfläche (Flurstücke 42/68 und 42/65)			61		
Insgesamt Parkplätze zur freien Verfügung				104	
Summe Parkplätze Bestand					183

Umgeben ist das Plangebiet von heterogenen städtebaulichen Strukturen. Im Norden befinden sich die Verwaltungs- und Laborgebäude des Pharmaunternehmens medac und jenseits der Bahnlinie im Nordwesten zweigeschossiger Wohnungsbau entlang der Straße Auweide. Östlich des Plangebiets ist überwiegend Geschosswohnungsbau (bis zu viergeschossig plus Staffelgeschoss) vorzufinden. Im Süden entlang der Bundesstraße B 431 gibt es einzelne kleinteilige Siedlungsbauten mit gemischten urbanen Nutzungen aus Gewerbe, Dienstleistung und Wohnen. Westlich des Plangebiets liegt unmittelbar benachbart das Gebäude des Theaters Wedel und dahinterliegend ein mehrgeschossiges Ärztezentrum sowie der S-Bahnhof Wedel. Eine Fußwegeverbindung führt von Parkplatz aus in Richtung Ärztezentrum und Bahnhof. Die Zufahrt zum Theater erfolgt derzeit zum einen über das Grundstück des Ärztehauses und zum anderen über die Theaterstraße mit Überfahrt über den Parkplatz.

Baulasten

Innerhalb des Plangebietes sind mehrerer Baulasten eingetragen. Diese betreffen die Sicherung von Leitungsrechten, Geh- und Fahrrechten, Abstandsflächen und Stellplatzflächen. Im Zuge der Neubebauung müssen die Leitungsrechte umgelegt werden.



Abb. 2: Übersichtsplan Baulasten (Quelle: Stadt Wedel), unverbindlich, ohne Maßstab

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021) ist die Stadt Wedel im zentral-örtlichen System als Mittelzentrum im Verdichtungsraum gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes, welches als Teil des Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung dargestellt ist, das entlang der Elbe dargestellt ist.

Im **Regionalplan** für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist der Bereich des Plangebietes als Teil des Verdichtungsraums kategorisiert. Der Regionalplan stellt diesen Bereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet im Bereich eines Siedlungsraums um das Mittelzentrum Wedel dar (siehe Abb. 3). Als Ziel der Raumordnung wird definiert, die Voraussetzung zur Ansiedlung und Erweiterung von

Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im Bereich der gewerblichen Siedlungsentwicklung aufgrund der Lage und Struktur zu schaffen. Zugleich wird die planerische Erhöhung von Beschäftigtenzahlen angestrebt.

In der unmittelbaren Umgebung des Plangebiets sind die Bahnlinie Hamburg Altona – Wedel und die Bundesstraße B 431 als regionale Infrastrukturen gekennzeichnet.

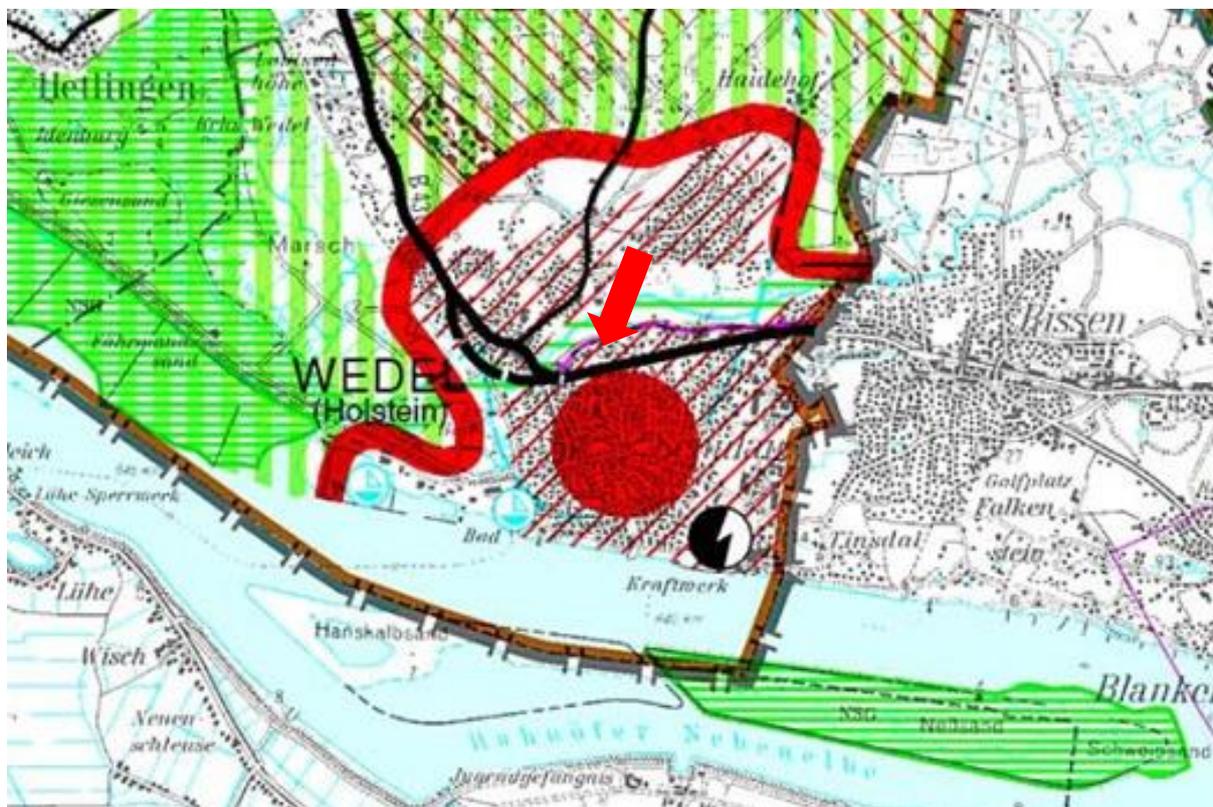


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998), mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Pfeil), ohne Maßstab

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Die mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen als Kerngebiet und Verkehrsflächen stehen den Aussagen des Landesentwicklungsplan und des Regionalplans nicht entgegen.

2.2 Landschaftsrahmenplan

In der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans 2020 für den Planungsraum III (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 29 vom 13.07.2020 für Schleswig-Holstein) ist der Bereich des Plangebietes als Teil eines Trinkwassergewinnungsgebietes gekennzeichnet.

Bei der Planung von Maßnahmen in Trinkwassergewinnungsgebieten ist von der Wasserbehörde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen, ob die Maßnahme dem Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage zuwiderläuft oder welche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen.

Nördlich des Plangebiets ist der Bereich der Wedeler Au als FFH-Gebiet „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ (FFH DE 2323-392) und zusätzlich als Verbundachse von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gekennzeichnet.

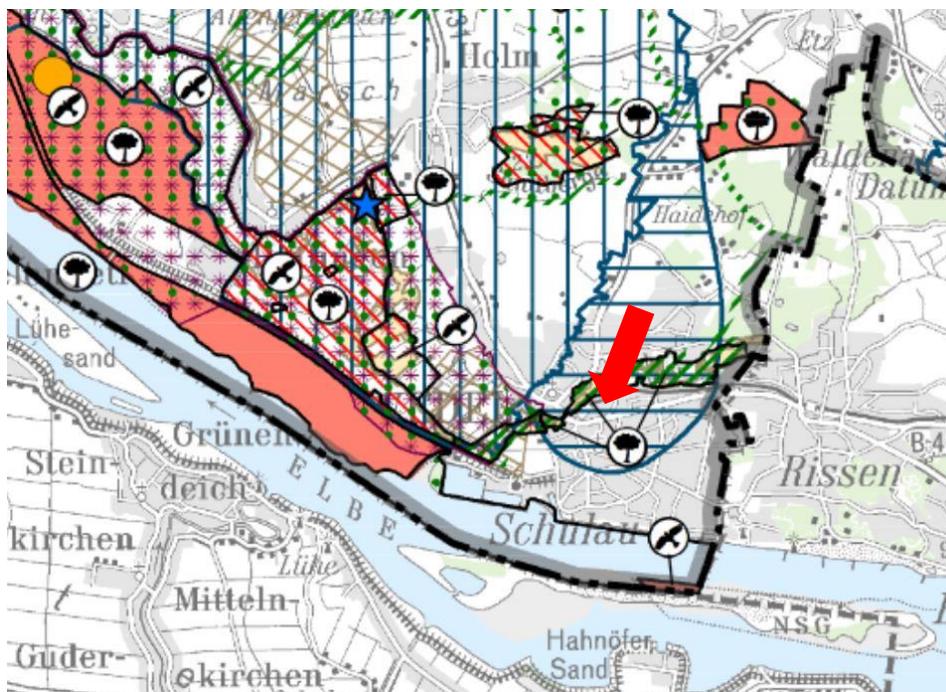


Abb. 4: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2020, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig, mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Pfeil), ohne Maßstab

Aufgrund der Nachbarschaft des Plangebiets zum FFH-Gebiet „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzenden Flächen“ wurde im Zusammenhang mit dem Planverfahren ein Gutachten zur FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) erstellt (Näheres siehe Umweltbericht Kapitel 11).

2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Wedel als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abb. 5). Der Parkplatz ist gekennzeichnet.

Die mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 getroffenen Festsetzungen als Kerngebiet und Verkehrsflächen lassen sich aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln.

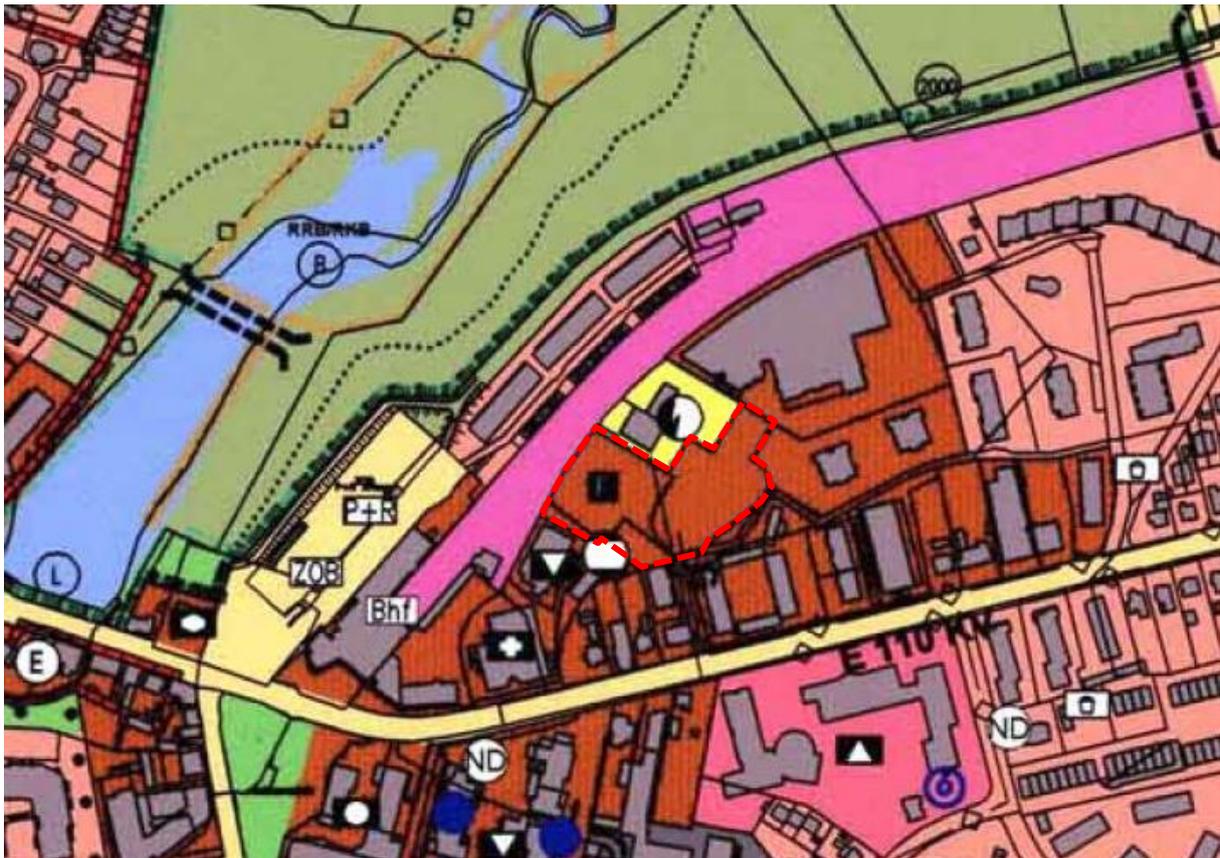


Abb. 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel
mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab

Im **Landschaftsplan** der Stadt Wedel (Karte Entwicklung, 2009) ist das Plangebiet als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Der Parkplatz ist gekennzeichnet (siehe Abb. 6). Im südlichen Bereich ist eine Wegeverbindung sowie eine Fußgängerbrücke über die Bahnflächen dargestellt.

Der Landschaftsplan wird im Bereich des Plangebietes im Wege der Berichtigung an die Festsetzungen dieses Bebauungsplans angepasst.



Abb. 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wedel
mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab

2.4 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet bestehen die rechtskräftige 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 sowie im nord-östlichen Bereich die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 mit folgenden Festsetzungen:

1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Rosengarten“, Teilbereich Nordwest aus dem Jahr 1998

- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität
- Straßenverkehrsfläche im Bereich Theaterstraße und Wendeanlage sowie öffentliche Parkflächen mit Baum- und Heckenanpflanzungen

Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 strebte die bauliche Verdichtung im Plangebiet aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum und der guten Erreichbarkeit an. Im Blick war dabei die Ansiedlung personalintensiver Gewerbebetriebe bzw. Verwaltungen in Verbindung mit der Errichtung von Wohnungen für die Mitarbeitenden.

2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 „Rosengarten“, Teilbereich Süd aus dem Jahr 2006

- Kerngebiet (MK), abweichende Bauweise (a), maximal fünf Vollgeschosse (V), GRZ 0,6 und GFZ 1,2
- Flächen für eine Fuß- und Radwegeverbindung zwischen Theaterstraße und Ärztehaus

- Mit Gehrechten zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Fläche für eine Wegeverbindung entlang der südlichen Flurstücksgrenze 42/65 zur Bahnanlage

Mit der zweiten Änderung wurden aufgrund der kerngebietstypischen Nutzungen entlang der Straße Rosengarten und der Bahn ehemals als Mischgebiet festgesetzte Flächen zu Kerngebieten umgewandelt. Der Bereich sollte als Schwerpunkt für Dienstleistung und Verwaltung verdichtet und weiterentwickelt werden.

2.5 Archäologie

Das Plangebiet liegt außerhalb der archäologischen Interessengebiete. Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht gegeben. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet, die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

2.6 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel (Satzung der Stadt Wedel Wedel zum Schutz des Baumbestandes), die seit dem 1. August 2020 in Kraft ist. Danach bedarf es eine Genehmigung, wenn Bäume mit einem Stammumfang von 60 Zentimetern und mehr – gemessen in einer Stammhöhe von einem Meter - gefällt werden sollen und es sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

2.7 Bahnanlagen

Westlich des Plangebietes befindet sich die Bahnstrecke Blankenese - Wedel. Von Seiten der Deutschen Bahn AG wird auf Folgendes hingewiesen:

Durch Vorhaben innerhalb des Plangebietes darf die Sicherheit und die Leichtigkeit des Eisenbahnverkehrs nicht gefährdet oder gestört werden.

Alle Neuanpflanzungen im Nachbarbereich von Bahnanlagen, insbesondere Gleisen, müssen den Belangen der Sicherheit des Eisenbahnbetriebes entsprechen. Zu den Mindestpflanzabständen ist die DB-Richtlinie (Ril) 882 „Handbuch Landschaftsplanung und Vegetationskontrolle“ zu beachten.

Die von der Bahnanlage auf das Plangebiet einwirkenden Immissionen (insbesondere Luft- und Körperschall, Abgase, Funkenflug, Abriebe z.B. durch Bremsstäube, elektrische Beeinflussungen durch magnetische Felder etc.) sind von zukünftigen Nutzern im Plangebiet hinzunehmen. Ansprüche gegen den Infrastrukturbetreiber der Bahnstrecke wegen der vom Betrieb ausgehenden Wirkungen bestehen nicht. Aus Schäden und Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit der Anlage (Schattenwurf usw.), die auf den Bahnbetrieb zurückzuführen sind, können keine Ansprüche gegenüber der Deutschen Bahn AG sowie bei den auf der Strecke verkehrenden Eisenbahnverkehrsunternehmen geltend gemacht

werden. Gegen die aus dem Eisenbahnbetrieb ausgehenden Emissionen sind erforderlichenfalls von der Stadt oder den einzelnen Bauherren auf eigene Kosten geeignete Schutzmaßnahmen vorzusehen bzw. vorzunehmen.

Es bestehen Planungen die S-Bahnstrecke 2-gleisig auszubauen. Der Zeitpunkt der Umsetzung ist offen. Durch den Ausbau können sich die Immissionen verstärken.

Bei allen Arbeiten und festen Bauteilen in der Nähe unter Spannung stehender, der Berührung zugänglicher Teile der Oberleitung ist von diesen Teilen auf Baugeräte, Kräne, Gerüste und andere Baubehelfe, Werkzeuge und Werkstücke nach allen Richtungen ein Sicherheitsabstand von 4 m einzuhalten. In diesem Bereich dürfen sich weder Personen aufhalten noch Geräte bzw. Maschinen aufgestellt werden.

2.8 Trinkwassergewinnungsgebiet

Das Plangebiet liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet. Bei der Planung von Maßnahmen in Trinkwassergewinnungsgebieten ist von der Wasserbehörde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen, ob die Maßnahme dem Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage zuwiderläuft oder welche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen. Das Wasserwerk in Wedel hat seine Förderung eingestellt. Die Brunnen der J. D. Möller Wasserwerke werden allerdings nicht mehr zur Trinkwasserversorgung in Wedel genutzt. Trotz Einstellung der bisherigen Förderung, sind die rechtlichen Schutzmaßnahmen des Trinkwassergewinnungsgebiets weiterhin so lange bindend, bis das Schutzgebiet ggf. aufgehoben wird.

3 Städtebauliches Konzept

Das nordöstliche Umfeld des S-Bahnhofs der Stadt Wedel soll städtebaulich weiterentwickelt und mit einem neuen Verwaltungsgebäude des ortansässigen Pharmaunternehmens medac Gesellschaft für klinische Spezialpräparate mbH ergänzt werden. Neben den bereits bestehenden Hochpunkten eines achtgeschossigen Wohngebäudes am Rathausmarkt und dem siebengeschossigen Ärztezentrum soll ein neues 13-geschossiges Verwaltungsgebäude entstehen. Die derzeit als Parkplatzfläche genutzten Flurstücke werden der Lagegunst einer zentrumsnahen und gut erschlossenen Fläche nicht gerecht. Die Gestaltung der Freiflächen soll mit vielfältig nutzbaren Aufenthalts- und Begegnungsräumen aufgewertet werden. Öffentlich zugängliche straßenunabhängige Wegeverbindung werden gesichert.

Das Pharmaunternehmen, welches bereits weitere Gebäude und Grundstücke nördlich und östlich des Plangebietes nutzt, beabsichtigt die Mitarbeitenden am Standort zu konzentrieren und im Zusammenspiel mit der Gestaltung der Freiflächen einen campusartigen Charakter zu realisieren. Es sollen zusätzlich ca. 400 Arbeitsplätze geschaffen werden.

Geplant ist ein Gebäudekörper mit 13 Geschossen, bestehend aus einer Erdgeschosszone und 12 Obergeschossen sowie einem Technikgeschoss auf dem Dach des 13-geschossigen Gebäudeteils und mit einer Tiefgarage. Die Gesamthöhe des Gebäudes liegt bei rd. 54 m über der Geländeoberkante. Mit zunehmender Höhe erfährt der Baukörper auf der südwestlichen Seite mehrere Rücksprünge, die begrünt werden sollen. Die als Terrassen nutzbare Vorsprünge und Drehungen in der Fassade ergeben

ein divergentes Erscheinungsbild aus unterschiedlichen Blickrichtungen. Das auf dem 13-geschossigen Gebäudeteil vorgesehene Technikgeschoss wird vollständig hinter der aufgehenden Fassade verdeckt sein, wodurch sich eine einheitliche Gestaltung der Fassade aus allen Richtungen ergibt. Eine vollständige Überdachung des Technikgeschosses ist nicht vorgesehen.

Eine als Plaza gestaltete Freifläche vor dem Gebäude soll als Treffpunkt und als Schnittpunkt der umliegenden Wegebeziehungen dienen und den Eingangsbereich des Gebäudes markieren. Im südöstlichen Grundstücksbereich ist eine begrünte wellenförmige Freiflächengestaltung vorgesehen, die durch Sitzstufen, Treppenanlagen und Rampen gegliedert wird und eine hohe Aufenthaltsqualität bietet. Von der höher gelegenen Theaterstraße aus können hierüber die Freiflächen vor dem Eingangsbereich des Gebäudes erreicht werden. Die Flächen werden öffentlich zugänglich sein.

Die Unterbringung der Stellplätze erfolgt in der Tiefgarage. Die Erschließung erfolgt über die Theaterstraße mit Zufahrt entlang der nordöstlichen Grundstücksgrenze und Einfahrt auf Höhe der nördlichen Gebäudekante. Die für das benachbarte Ärztehaus, das Theater und zwei weitere Grundstücke an der Theaterstraße (ehem. Arbeitsamt (Flurstück 42/77) und Rosengarten Nr. 17 (Flurstück 42/108)) nachgewiesenen Stellplätze (vgl. Auflistung in Kap. 1.3) werden im Zuge des Neubaus ersetzt.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan das Baugebiet als Kerngebiet (MK) nach § 7 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Damit soll entsprechend dem Planungsziel die Errichtung eines neuen Verwaltungsgebäudes an dem gut erschlossenen Standort planungsrechtlich ermöglicht werden.

Innerhalb des Kerngebietes wird der Ausschluss von Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe nach § 11 Absatz 3, Nummern 1 bis 3 Baunutzungsverordnung (BauNVO) festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung 1.1). Die ungewollte Ausbildung eines neuen Versorgungsschwerpunktes für großflächige (Einzel)Handelsbetriebe mit großformatigen und/oder umsatzstarke Magnetbetrieben und damit eine Konkurrenz für den bestehenden Standort an der Rissener Straße soll dadurch vermieden werden. Die durch solche Nutzungen induzierte Zunahme der Verkehrsbelastung ist für den rückwärtig gelegenen Standort mit Zufahrt über die Theaterstraße nicht abwickelbar. Die Ansiedlung von nicht großflächigen Einzelhandelbetrieben bleibt zulässig, um eine der inneren Stadt entsprechende, belebte Erdgeschosszone mit einem lebendigen Nutzungsmix zu ermöglichen.

Des Weiteren werden Tankstellen sowie Vergnügungsstätten (z.B. Nachtlokale jeglicher Art, Swinger-Clubs, Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Wettbüros), Bordelle und bordellartige Betriebe, Festhallen und Festsäle aus dem Nutzungsspektrum für Kerngebiete gemäß § 1 Abs. 5 BauNVO ausgeschlossen, um eine Etablierung einzelner Vergnügungsbereiche und Bordelle/bordellartige Betriebe und damit ein Attraktivitätsverlust (sogenannten „Trading-Down-Effekt“) zu verhindern und das rückwärtig gelegene Plangebiet nicht durch zusätzliche Zu- und Abfahrtsverkehre zu beeinträchtigen (vgl. textliche Festsetzung 1.1).

Um negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entgegenzuwirken, werden Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes) im gesamten Plangebiet ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung 1.1). Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, die Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke als eigenständige gewerbliche Anlage (Hauptnutzung) definiert bzw. einstuft (u.a. VG Stade, Urteil vom 23. November 2010 – 2A 30/10- juris, VG Minden, Urteil vom 13. Juni 2013 – 9 K 1624/12- , Juris und VG München, Urteil vom 30. Juli 2013 – Az. M 1 K 13.1791), sind diese als „sonstige Gewerbebetriebe“ bzw. „Gewerbebetriebe aller Art“ in den Baugebieten nach BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

Durch den Ausschluss soll auch die lokale Werbung für Betriebe vor Ort gestärkt werden, da so die ansässigen Betriebe eine stärkere Wahrnehmbarkeit erreichen. Deshalb wird die Werbung an der Stätte der eigenen Leistung weiterhin zugelassen (vgl. örtliche Bauvorschrift 2.3), da lediglich die sogenannte Fremdwerbung von dieser Festsetzung betroffen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Hinweisschilder auf wichtige städtische Funktionen und Versorgungseinrichtungen (z.B. Rathaus oder Wochenmarkt) als städtische Leitsysteme bzw. Orientierungshilfen definiert und nicht als Werbung einstuft. Somit wird das Aufstellen von Hinweisschildern auf entsprechende Nutzungen weiterhin ermöglicht.

Zur Vermeidung von immissionsschutztechnischen Konflikten wird eine Wohnnutzung innerhalb des Plangebietes insgesamt ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung 1.1).

Auch die Ausnahmen für Tankstellen und Wohnungen nach § 7 Absatz 3 Nummern 1 und 2 BauNVO werden ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung 1.2).

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im Kerngebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximalen Höhen baulicher Anlagen und die Geschossflächenzahl (GFZ). Das vorgesehene Konzept mit einem solitären Gebäude mit unterschiedlichen, zurückversetzten Geschossen soll mit Baukörperausweisungen durch Baugrenzen im Zusammenspiel mit der Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Vollgeschosse sowie differenzierten Höhenfestsetzungen gesichert werden.

Es ist Ziel des Bebauungsplans, die Ansiedlung eines neuen Verwaltungsgebäudes planungsrechtlich zu ermöglichen. Die Lagegunst des Plangebiets soll dem benötigten Flächenbedarf entsprechend ausgenutzt werden. Mit der Konzentration auf einen kompakten Baukörper soll eine möglichst flächensparsame Bebauung bewirkt werden. Die festgesetzte Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt und auch aus gesamtstädtischer Sicht erstrebenswert, um die bauliche Nutzung weiterer Freiflächen zu begrenzen. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind für ein innerörtliches und zentral gelegenes Quartier städtebaulich angemessen.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher rechnerische Anteil eines Baugrundstückes mit Anlagen einer Hauptnutzung und Flächen von Nebenanlagen einschließlich der Anlagen, mit denen das Baugrundstück unterbaut wird, versiegelt werden darf.

Für das Kerngebiet wird eine GRZ von maximal 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich eng am städtebaulichen Konzept und bleibt damit unterhalb des nach § 17 BauNVO definierten Orientierungswerts für Kerngebiete von 1,0.

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die festgesetzte Grundflächenzahl durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) bis zu 50 vom Hundert (höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8) überschritten werden.

Für das Kerngebiet wird im Bebauungsplan folgende Regelung für die Überschreitung der Grundflächenzahl für die oben genannten Anlagen getroffen: Eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für die genannten Anlagen ist bis zu einer GRZ von 0,8 zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3). Durch die Festsetzung wird die Umsetzung des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes gesichert, welches eine als Plaza gestaltete öffentlich zugängliche Freifläche vor dem Eingangsbereich des Gebäudes und einer besonders gestalteten Treppenanlagen mit Sitzstufen und Rampen im Übergang zur Theaterstraße vorsieht sowie die Unterbringung der notwendigen Stellplätze in der ausreichend dimensionierten Tiefgarage. Die oberirdischen Flächen können somit von weiteren Stellplatzflächen freigehalten werden und es kann eine Freiflächengestaltung mit hohen Aufenthaltsqualität umgesetzt werden.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse. Für das Kerngebiet wird eine GFZ von maximal 2,5 festgesetzt.

Die Festsetzung orientiert sich eng am städtebaulichen Konzept und bleibt damit unterhalb des nach § 17 BauNVO definierten Orientierungswerts für Kerngebiete von 3,0.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Da die Höhe einzelner Geschosse nicht beschränkt ist, wird auch eine maximale Höhe der baulichen Anlagen (OK) festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenmessung ist dabei die Höhe über NHN.

Für die einzelne Gebäudeteile werden differenzierte Festsetzungen getroffen, um die Gebäudekubatur des Vorhabens mit den verschiedenen Gebäudehöhen umsetzen zu können. Das städtebauliche Konzept sieht eine Staffelung des Gebäudes vor, die von Südwesten nach Nordosten ansteigt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse steigt von zwei über vier, sieben und zehn auf dreizehn Geschosse an. Es ist geplant, das oberste Geschoss als Technikgeschoss zu nutzen.

Um die Gesamthöhe des Gebäudes zu begrenzen und die Höhenentwicklung durch weitere Dach- bzw. Nichtvollgeschosse zu steuern, wird zusätzlich die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK) bestimmt. Diese steigt in Anlehnung an die zulässigen Vollgeschosse in mehreren Stufen von maximal 18 m über NHN auf 63 m über NHN an. Die maximale Höhenfestsetzung vom 63 m über NHN berücksichtigt dabei auch die Anlage eines Technikgeschosses im obersten (Nichtvoll)Geschoss. Die geplante Geländeoberkante wird an der Nordkante des Gebäudes bei rd. 9 m über NHN liegen.

Die festgesetzten Vollgeschosse und die Gebäudehöhe tragen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen zur Umsetzung des planerisch gewünschten städtebaulichen Konzepts bei. Es ist ausdrückliches Ziel des Bebauungsplans, die Fläche ihrer Lagegunst entsprechend auszunutzen. Das vorgesehene Dichtemaß wird zur Realisierung eines verdichteten innerstädtischen Quartiers in dieser zentralen Lage städtebaulich für sinnvoll und verträglich gehalten. Es ermöglicht eine intensive bauliche Nutzung in einem bereits gut erschlossenen Bereich. Innerhalb des Plangebietes werden Freiflächen mit vielfältig nutzbaren Aufenthalts- und Begegnungsräume geschaffen und öffentlich zugängliche straßenunabhängige Wegeverbindungen gesichert.

Um zu verhindern, dass die maximale Höhe der baulichen Anlagen noch mit weiteren Technikgeschossen oder technischen Aufbauten überschritten wird, sind oberhalb der festgesetzten Höhe baulicher Anlagen weitere Technikgeschosse und technische Aufbauten unzulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4). Ausgenommen davon sind Wetterstationen, Blitzschutzanlagen, Fassadenbefahranlagen, Antennen, Leuchttower für die Flugsicherung und Photovoltaikanlagen. Die Gestaltung des Gesamtbaukörpers darf dabei nicht durch Aufbauten beeinträchtigt werden.

Des Weiteren wird bestimmt, dass die festgesetzte Höhe baulicher Anlagen für die Anlage von Brüstungen um bis zu 2,00 m überschritten werden kann (s. textliche Festsetzung Nr. 1.5). Damit soll die Anlage von Dachterrassen im Bereich der Gebäuderücksprünge mit den notwendigen Brüstungen ermöglicht werden. Die Gesamthöhe von 63 m über NHN darf jedoch nicht überschritten werden.

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die baukörperbezogenen Festsetzungen der überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes wird die geplante Grundkonzeption des Gebäudes gesichert. Die Lage, Abmessung und die Rücksprünge des geplanten Gebäudekörpers werden durch Baugrenzen bestimmt (Baukörperausweisung). Durch die Baugrenze wird die Anordnung des Baukörpers auf dem Grundstück definiert und die freizuhaltenden Bereiche bereits festgelegt.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch nach § 23 BauNVO zugelassen werden. Zur Klarstellung der Beurteilung über das Ausmaß der Überschreitungsmöglichkeiten für einzelne Bauteile wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch Auskragungen, Treppenhäuser und Vordächer bis zu 2,00 m zulässig ist (s. textliche Festsetzung Nr. 1.6).

Außerhalb der Baugrenzen können gemäß § 23 Absatz 5 BauNVO Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) sowie Garagen, Carport und andere bauliche Anlagen, die nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind, zugelassen werden. Die Anlage eines vom Hauptbaukörper separaten Treppenhauses für die Tiefgarage ist außerhalb der Baugrenzen zulässig, da ein solches oberirdisches Bauwerk als Garage gem. § 12 BauNVO zu werten ist, welches außerhalb der Baugrenze bis zu einer bestimmten Größe gemäß der Anforderung der Landesbauordnung zulässig ist. Gleiches gilt für die Anlage eines Trafogebäudes, das als Nebenanlagen (im Sinne des § 14 BauNVO) außerhalb der Baugrenze zulässig ist.

3.4 Besondere Bauweise / Abstandsflächen

Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten. Nach der Landesbauordnung dürfen Abstandsflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen (bis zur Mitte der Straße) liegen.

Aus der städtebaulichen Konzeption ergeben sich im Nordosten Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß § 6 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) vom 1. September 2022. Für den 10- und 13-geschossigen Teil der Nordostfassade des Baukörpers wird hier eine besondere Bauweise festgesetzt und gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 2a BauGB ein vom Bauordnungsrecht abweichendes Maß der Tiefe der Abstandsflächen festgesetzt. Für die mit (b) gekennzeichnete Baugrenze darf die Tiefe der Abstandsfläche unterschritten werden. Durch die Ermöglichung geringer Abstandsflächen sind keine negativen Auswirkungen auf die Sicherheit, Gesundheit oder Belichtung der betroffenen angrenzenden Grundstücke zu erwarten. Bei dem nordöstlich angrenzenden Flurstück 42/45 handelt es sich um das Grundstück der Stadtwerke Wedel mit einem Trafogebäude. Hier sind keine kritischen Schutzgüter von den verminderten Abständen betroffen. Negative Auswirkungen auf Belange des Sozialabstands sind ebenfalls nicht gegeben, da auf dem betroffenen Grundstück keine Wohnnutzung vorhanden ist. Im Weiteren liegen die Abstandsflächen zum Teil auf öffentlichen Straßenverkehrsflächen, was bauordnungsrechtlich zulässig ist.

Die Belange des Brandschutzes sind zu berücksichtigen. Durch den ausreichenden Freiraum um den Gebäudekörper ist die Anfahrbarkeit und Anleiterbarkeit trotz der Abstandsflächenunterschreitungen im Nordosten möglich.

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden differenzierte Festsetzungen zur Begrünung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen, die der Sicherung einer für das Plangebiet angemessenen Begrünung dienen. Außerdem werden verschiedenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen gewährleisten eine Mindestbegrünung, die zur lokalen Klimaverbesserung (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche, Staubbindung) und zur Gestaltung eines einladenden Freiraums beitragen.

Für das Kerngebiet werden zur Gliederung und Begrünung der Baufläche, zur Ausgestaltung der Freiraumsituation und zur Verbesserung des Naturhaushalts, der Wasserrückhaltung und des Kleinklimas Festsetzungen zur Mindestbegrünung getroffen.

Die nicht überbauten Grundstücksflächen im Kerngebiet sind als offene Vegetationsfläche anzulegen und zu begrünen. Je 500 m² Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. In den zu begrünenden Bereichen sind die Flächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen muss die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 150 cm betragen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen (s. textliche Festsetzung 1.12).

Der durchwurzelbare Substrataufbau von 50 cm Stärke ermöglicht Sträuchern und Stauden geeignete Wuchsbedingungen. Für Bäume ist der Substrataufbau von mindestens 150 cm Stärke auf einer Fläche von 12 m² notwendig, damit sich der Baum entsprechend seines arttypischen Habitus entwickeln kann. Mit der Festsetzung werden eine langfristige Entwicklung und eine angemessene Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers gesichert, um Vegetationsschäden in Trockenperioden zu vermeiden.

Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume oder belaubte Heckenpflanzen zu verwenden (s. textliche Festsetzung 1.13). Die vorgegebenen Mindestpflanzqualitäten stellen sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen können. Im Winter im unbelaubtem Zustand soll eine Lichtdurchlässigkeit der Bäume und Hecken die Belichtung der Freiflächen ermöglichen. Für die Entwicklung gesunder Bäume sind außerdem ausreichende Baumscheiben notwendig, daher sind offene Vegetationsfläche von 12 m² im Kronenbereich eines jeden anzupflanzenden Baumes herzustellen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen (s. textliche Festsetzung 1.13).

Die Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebengebäuden sind zu mindestens 20 von Hundert mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten (s. textliche Festsetzung 1.14).

Die Begrünung von Dachflächen ist eine effektive und anwendbare Maßnahme zur Reduzierung der Abflussspitzen. Zur Aufnahme und Zwischenspeicherung von Wasser wird eine Mindeststärke des Substrataufbaus festgesetzt. Neben der Regenwasserrückhaltung haben Dachbegrünungen weitere positive Effekte. Im Vergleich zu „harten“ Dachflächen reduzieren begrünte Baukörperoberflächen Reflektion, Wärmeentwicklung und Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben und Schadstoffen. Durch diese Eigenschaften übernehmen begrünte Gebäudeoberflächen klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Mit der Begrünung von Gebäudeoberflächen werden außerdem ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Kleintiere geschaffen.

Die Vorgabe von 20 von Hundert ist der Mindestbegründungsanteil gerechnet über alle Dachflächen sowohl der Haupt- als auch Nebengebäude. Für die Begrünung kann es auf den unterschiedlichen Rücksprüngen und Dächern des Gebäudekörpers zu unterschiedlichen Begrünungsanteilen kommen. In der Summe sind mindestens 20 von Hundert der Dachflächen mit Begrünung herzustellen. Die bei einem Bürogebäude zu erwartende Technikaufbauten (Lüftungs- und Klimaanlage, Fahrstuhlüberfahrten, etc.), die notwendigen Randbereiche aus Kiestraufen / Attika sowie die gewünschte Nutzbarkeit mit Dachterrassen und deren erforderliche Zuwegungen, können auf den übrigen Dachflächenanteilen errichtet bzw. hergestellt werden.

Die Konzeption des Verwaltungsgebäudes sieht die Einrichtung eines Technikgeschosses auf dem Dach des 13-geschossigen Gebäudeteils vor, in dem alle technischen Einrichtungen einschließlich Photovoltaikanlagen (die durch städtebaulichen Vertrag gesichert werden) untergebracht werden. Durch die Konzentration aller technischen Anlagen auf den obersten Gebäudeteil, wird eine Dachbegrünung hier nicht mehr umsetzbar sein. Im Bereich der Dachflächen, die in den Bereichen der Gebäuderücksprünge entstehen, können umfangreiche Dachbegrünungen entstehen. Neben den Dachbegrünungen mit entsprechendem Substrataufbau, sind weitere Bepflanzungen in Form von Pflanzkübeln und Fassadenberankungen vorgesehen. Diese sind auf den festgesetzten Mindestbegründungsanteil von 20 von Hundert nicht anrechenbar, sorgen allerdings für eine weitere Begrünung des Gebäudes insgesamt.

Das Freiraumkonzept wird im Detail mit dem Vorhabenträger abgestimmt und die Umsetzung im städtebaulichen Vertrag gesichert.

Die Festsetzungen eines Mindestbegrünungsanteils auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie der Dachflächen tragen zur Aufwertung des Naturhaushalts, zur Bereicherung der Biotopstrukturen und Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbilds bei. Die Maßnahmen dienen der Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie des Arbeitsplatzumfelds und sichern eine Begrünung des eher vegetationsarmen innerstädtischen Gebiets.

3.6 Grundwasserschutz

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig (s. textliche Festsetzung 1.15).

Durch das Verbot einer dauerhaften Grundwasserabsenkung im gesamten Plangebiet werden wesentliche Beeinträchtigungen des Grundwasserhaushalts vermieden. Auch beim Bau von Tiefgaragen ist darauf zu achten, dass dauerhafte Auswirkungen auf das Grundwasser ausgeschlossen sind. Um eine dauerhafte Absenkung des Grundwasserspiegels zu vermeiden, dürfen Tiefgaragen nur grundwasserneutral als sogenannte „Weiße Wannen“ hergestellt werden.

Temporäre Eingriffe in das Grundwasser, z.B. Grundwasserhaltungen/-absenkungen für den Bau einer Tiefgarage sind erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist beim Kreis Pinneberg zu stellen.

Zur Ableitung des Wassers aus der Grundwasserhaltung während der Bauphase werden analytische Laboruntersuchungen durchgeführt, der Verbleib des gefördertem Wassers mit der Stadtentwässerung Wedel unter Beteiligung der Unteren Wasserbehörde abgestimmt und unter Beachtung der notwendigen Auflagen / einschl. ggf. erforderlicher Vorbehandlung abgeleitet.

Das Plangebiet liegt in einem Trinkwassergewinnungsgebiet (Näheres siehe Kap. 2.8).

3.7 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten, die von dem Kerngebiet und der daraus planungsrechtlich zulässigen Bebauung eines Hochhauses zwischen Elbe und Wedeler Au insbesondere für den Vogelzug ausgehen können, trifft der Bebauungsplan besondere Festsetzungen zum Artenschutz. Damit werden vorsorgend potenzielle Konfliktslagen gemäß des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) insbesondere hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbots wild lebender Tierarten berücksichtigt. Mit der Zulässigkeit eines zu bis 63 m über NHN hohen Gebäudes, in der Nachbarschaft zur Wedeler Au, ist ein artenschutzrechtliches Konfliktpotential für Vogelkollisionen an Glasflächen im Sinne des § 44 Absatz 1 Nummer 1 BNatSchG gegeben.

Vermeidung von Tötungen gemäß § 44 (1) Nr. 1 § BNatSchG als Folge eines signifikant erhöhten Vogelschlags wird durch Umsetzung eines Maßnahmenkonzeptes, mit dem eine Optimierung der baulichen Eigenschaften des Gebäudes (Lochfassaden mit einem Anteil der Glasflächen <30%) und eine nach einschlägigen aktuellen Leitfäden ausreichende Reduktion der Lichtimmissionen erzielt werden.

Um das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren, werden folgende Festsetzungen zum Artenschutz getroffen:

Zur Vermeidung des Vogelschlags ist das Gebäude mit einer Lochfassade zu versehen. Der Glasanteil der Fassade darf 30 % nicht überschreiten. Verglaste Ecken mit möglichen Durchsichtssituationen sind unzulässig (s. textliche Festsetzung 1.16).

Spiegelnde Fassadenelemente, transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, verglaste Brüstungen, transparente Durchgänge und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) sind auf das notwendige Maß zu reduzieren und durch geeignete Maßnahmen (wie zum Beispiel der Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigem Lichtreflexionsgrad) ab einer zusammenhängenden Glasfläche von 6 m² erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen (s. textliche Festsetzung 1.17).

Beleuchtung

Das Plangebiet liegt ca. 70 m vom FFH-Gebiet „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ mit der Wedeler Au entfernt. Erhebliche Störungen geschützter Tierarten durch künstliche Lichtquellen sind zu vermeiden. Im Sinne des § 44 BNatSchG soll die Bebauung und die Beleuchtung fledermaus-, vogel- und insektenfreundlich gestaltet werden. Daher werden folgende Festsetzungen zur Beleuchtung festgesetzt:

Im Kerngebiet sind Außenleuchten ausschließlich zur Herstellung der verkehrssicheren Nutzung der Freiflächen zulässig. Diese sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotope, ist zu vermeiden (s. textliche Festsetzung 1.18).

Das Anstrahlen von Baukörpern ist unzulässig (s. textliche Festsetzung 1.19).

Die Beleuchtung von Terrassen und Dachgärten ist bedarfsgerecht (wenn sich dort Personen in den Dämmerung- oder Nachtstunden aufhalten) auszuführen und sind so anzubringen, dass keine Ausleuchtung von anderen Gebäudeteilen oder eine Abstrahlung in die Landschaft eintritt (s. textliche Festsetzung 1.20). Dies kann zum Beispiel mit Hilfe von Bewegungsmeldern und Pollerleuchten gewährleistet werden.

Die festgelegten spezifischen, technischen Merkmale ermöglichen nach Stand der Wissenschaft die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen von Lichtimmissionen auf nachtaktive Insekten, wie sie von stark anlockend wirkendem kurzweiligen Licht (blaues und UV-Licht) ausgehen. Die Verwendung von geschlossenen staubdichten Lampengehäusen verhindert ein Eindringen von Insekten. Eine Verarmung der Fauna durch massenhaft an den Leuchten zu Grunde gehende Insekten kann so gemindert werden. Gleichzeitig werden auch die Lebensbedingungen für Insekten fressende Artengruppen wie Vögel oder Fledermäuse verbessert. Die Lichtquellen sind so niedrig wie möglich anzubringen, um eine Abstrahlung auf andere als die jeweilige Zielfläche zu minimieren. Insbesondere die Abstrahlung oberhalb der Horizontale ist zu unterlassen. Gehölze, Gewässer und andere Biotope dürfen nicht angestrahlt werden. Die Anzahl an Beleuchtungsanlagen ist auf das erforderliche Minimum zu begrenzen.

Die Beleuchtungsstärke und -dauer lässt sich zudem bedarfsgerecht technisch durch den Einsatz von bedarfsgesteuerten Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und/oder Dimmern steuern und somit weiter reduzieren.

Als weitere Maßnahmen zur Schadensbegrenzung im Sinne der FFH-Verträglichkeit werden Gestaltungsvorschriften zur Einschränkung von beleuchteten Werbeanlagen getroffen, was ebenfalls zur Minderung von Schadeffekten durch Lichtverschmutzung beiträgt (s. Gestaltungsvorschrift 2.6, Näheres vgl. Kap. 4).

3.8 Klimaschutz

Einer nachhaltigen Energieversorgung wird im Rahmen des Bauvorhabens dadurch Rechnung getragen, dass eine Dach-Photovoltaik-Anlage zur Eigenstrom-Versorgung vorgesehen ist. Die Errichtung einer solchen Anlage ist im Übrigen durch den §11 des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes auf Landesebene fest vorgeschrieben und greift für alle neu geplanten Nicht-Wohngebäude deren Baugenehmigungsanträge ab dem 01.01.2023 eingereicht werden bzw. eingereicht worden sind.

Vorgesehen ist auch eine Geothermieanlage, welche mit Luft-Wasser-Wärmepumpen ergänzt wird, um später im Betrieb frei von fossilen Energieträgern zu sein. Das Vorhaben wird gemäß des Standards KfW 55 umgesetzt und ist energetisch gesehen auf einem hohen Niveau. Eine zentrale Lüftungsanlage mit Wärmerückgewinnung vervollständigt das Vorhaben.

4 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO)

Nach § 86 der Landesbauordnung werden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung des Gebäudes getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Fassadengestaltung und Grundstückseinfriedungen sowie Werbeanlagen. Sie verbessern das Einfügen des Gebäudes in die Umgebung und vermeiden optische Störungen.

Außenwände

Die Verwendung verspiegelter Materialien für Fassaden und Fenster ist unzulässig (s. Gestaltungsvorschrift 2.1). Durch die Verwendung von verspiegelten Materialien würde sich die Neubebauung nicht in die Gestaltung der bestehenden Bebauungsstrukturen einfügen. Zudem sollen störende Blendwirkungen bei Besonnung vermieden werden. Die Festsetzung dient zudem auch dem Schutz vor Vogelschlag und ergänzt damit die getroffenen Festsetzungen der artenschutzrechtlichen Maßnahmen (vgl. Kap. 3.7).

Einfriedungen

Für den Gesamteindruck des Plangebiets ist die Ausführung der Einfriedungen insbesondere zu den öffentlichen Flächen von Bedeutung. Als Einfriedungen und als Sichtschutz sind ausschließlich Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,50 m gegenüber der Oberkante der neu zu schaffenden Geländeoberfläche zulässig (s. Gestaltungsvorschrift 2.2). Heckenpflanzen beleben und begrünen das Straßenbild, bilden zudem einen wirkungsvollen klimatischen Puffer durch

hohe verdunstungsfähige Oberflächen der Belaubung und bieten Windschutz sowie Rückzugs- und Lebensraum für Vögel und Insekten.

Durch die Höhenbeschränkung der Heckenpflanzung wird die Einsehbarkeit von den öffentlichen Verkehrsflächen sichergestellt und so die soziale Kontrolle und das Sicherheitsempfinden in den Straßen und öffentlich zugänglichen Freiflächen gestärkt.

Werbeanlagen

Für den Gesamteindruck des Plangebietes und für eine qualitativ hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen sind Regelungen für die Ausführung von Werbeanlagen von Bedeutung. Werbeanlagen dienen der Außendarstellung eines Betriebes. Gleichzeitig stellen sie aber auch einen potenziellen Störfaktor dar. Zur Wahrung eines verträglichen Stadtbildes und der Vermeidung einer Überfrachtung mit Werbeanlagen ist daher eine gestalterische Festsetzung zu Werbeanlagen notwendig, um eine Balance zwischen der gewerblich notwendigen Außendarstellung und den schützenswerten Belangen der Umgebung zu schaffen. Um diesen grundlegenden Gestaltungsgedanken verwirklichen zu können, ist eine Präzisierung der Gestaltungsmöglichkeiten von Werbeanlagen erforderlich.

So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig (s. textliche Gestaltungsvorschrift 2.3). Damit wird das Anbringen von Fremdwerbung vermieden, die sich negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist beschränkt auf Anlagen, die auf im Plangebiet ansässige Firmen hinweisen. Das berechtigte Eigeninteresse von im Plangebiet ansässigen Betrieben nach angemessener Werbung wird durch die Festsetzung damit nicht eingeschränkt.

Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbegebietes) werden ebenfalls ausgeschlossen. Siehe dazu Ausführungen unter Kapitel 3.1.

Zur Vermeidung einer insgesamt überdimensionierten Werbung an Gebäuden wird einschränkend festgesetzt, dass diese bis zu einer Größe von maximal 2 m² und maximal bis unterhalb der Brüstung des ersten Obergeschosses zulässig sind (s. Gestaltungsvorschrift 2.4).

Freistehende Werbeanlagen sind bis zu einer Höhe von maximal 4,00 m und einer Werbefläche von maximal 15,00 m² zulässig (s. Gestaltungsvorschrift 2.5).

Um Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes einzuschränken, sind Werbeanlagen als leuchtender Schriftzug, in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen, Licht- und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer) und ähnliche Einrichtungen unzulässig (s. Gestaltungsvorschrift 2.6). Diese Vorschrift dient ebenso der Minderung von Schadeffekten durch Lichtverschmutzung und wird als Maßnahmen zur Schadensbegrenzung im Sinne der FFH-Verträglichkeit getroffen.

5 Verkehrsflächen / Erschließung / Geh-, Fahr und Leitungsrechte

Motorisierter Verkehr

Die Anbindung des Kerngebietes erfolgt über die Theaterstraße. Über diese erfolgt auch die Zufahrt zur geplanten Tiefgarage. Der nördliche Abschnitt der Theaterstraße einschließlich der Wendeschleife

und der vorhandenen Parkplatzflächen werden im Bebauungsplan als **Straßenverkehrsfläche** festgesetzt.

Die Zufahrten zum Grundstück der Stadtwerke Wedel (Flurstück 42/45), zum Gelände des Umspannwerks der Schleswig-Holstein Netz AG (Flurstück 42/31) sowie zum Firmengelände des Pharmaunternehmens sind über die öffentliche Straßenverkehrsfläche weiterhin gesichert.

Eine Neuordnung von öffentlichen Parkflächen, Fahrspuren sowie Fuß- und Radwegen ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen zulässig.

Die Zufahrt zum Theater wird über die Festsetzung, von Flächen, die mit einem Geh-, Fahr- und Leitungsrecht zu belasten sind, gesichert (siehe Kap. 5.3).

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

In unmittelbarer Nähe des Plangebiets liegt der S-Bahnhof Wedel. Von diesem ist Wedel mit der S-Bahn an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen, die zur Hauptverkehrszeit (7-9 Uhr und 15-20 Uhr) eine Anbindung im 10-Minuten-Takt und in den übrigen Zeiten im 20-Minuten-Takt anbietet. Über den Bahnhof werden durch diverse Buslinien andere Stadtgebiete und das Umland angeschlossen. Der Bahnhof befindet sich in ca. 130 m (Luftlinie von der Mitte des Plangebiets).

Feuerwehr

Bei der Erstellung des Brandschutzkonzepts ist gemäß der Verwaltungsvorschrift Technische Baubestimmungen des Landes Schleswig-Holstein (VV TB S-H) die eingeführte Muster-Richtlinie über den Bau und Betrieb von Hochhäusern (MHHR) zu beachten. Für die Gebäudeteile deren Höhe gemäß § 2 Abs. 4 Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO) über 22 m liegt, sind Rettungswege über das Rettungsgerät der Feuerwehr nach § 34 LBO nicht möglich. Die Rettungswege sind daher grundsätzlich baulich sicherzustellen.

Hinsichtlich der Flächen für die Feuerwehr sind ausreichende Bewegungsflächen für die Feuerwehr auch auf dem Grundstück erforderlich. Bei den Flächen für die Feuerwehr auf dem Grundstück sind die Muster-Richtlinien über Flächen für die Feuerwehr bzw. DIN 14090 zu beachten. Die Aufstell- und Bewegungsflächen für die Feuerwehr sollen bereits so befestigt werden, dass sie von Feuerwehrfahrzeugen mit einem zulässigen Gesamtgewicht bis zu 18 t nutzbar sind. Über die genauen Positionen kann im Zuge des Brandschutznachweises im Baugenehmigungsverfahren entschieden werden.

5.1 Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen einer Verkehrsuntersuchung (ARGUS Stadt und Verkehr, Hamburg, Juni 2022) ist eine Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen auf die Theaterstraße und auf den zur Erschließung des Plangebietes relevanten Knotenpunkt Rosengarten (B 431) / Theaterstraße erfolgt. Dabei wurde die verkehrliche Abwickelbarkeit des zu erwarteten Kfz-Verkehrsaufkommens im umliegenden Straßennetz und eine ausreichende Erschließung des Vorhabens nachgewiesen.

Um die Verkehrsuntersuchung auf Basis aktueller Verkehrsdaten durchführen zu können, wurde am Dienstag, 29. März 2022, zwischen 00:00 und 24:00 Uhr an dem maßgebenden Knotenpunkt eine Verkehrszählung durchgeführt. Dabei wurden im Querschnitt folgende Verkehrsmengen (pro Tag (d) und in der Spitzenstunde (h) zwischen 16:15 und 17:15 Uhr ermittelt:

- Theaterstraße: rd. 1.780 Kfz/d (150 Kfz/h)
- Rosengarten Ost: rd. 15.550 Kfz/d (1.280 Kfz/h)
- Rosengarten West: rd. 15.130 Kfz/d (1.260 Kfz/h)

Auf dem Linksabbiegestreifen der Straße Rosengarten wurden sowohl in der Morgenspitzenstunde (7:45 – 8:45 Uhr) als auch in der Abendspitzenstunde maximal zwei wartende Fahrzeuge gezählt. Der Abbiegestreifen hat eine Länge von ca. 30 m und ist ausreichend für ca. fünf Pkw.

Im Ergebnis der Verkehrsuntersuchung wurde ermittelt, dass die Realisierung des Bauvorhabens zu einer prognostizierten Erhöhung des Kfz-Fahrtenaufkommens um insgesamt rd. 440 Fahrten/Tag führt. In den Spitzenstunden erhöht sich das Fahrtenaufkommen am Morgen um rd. 60 Fahrten/h und am Abend um rd. 30 Fahrten/h.

Die prognostizierten rd. 440 Fahrten/ Tag setzen sich aus rd. 330 Fahrten/ Tag durch Beschäftigte, rd. 70 Fahrten/ Tag durch Kund*innen und Besuchende und rd. 40 Lieferfahrten zusammen. Aus dem prognostizierten Verkehrsaufkommen durch die geplante Nutzung ergeben sich unter Berücksichtigung der entsprechenden Tagesganglinien rd. 62 Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 07:45 und 08:45 Uhr. In der Spitzenstunde am Abend zwischen 16:15 und 17:15 Uhr ist mit rd. 30 Fahrten zu rechnen.

Die Anbindung des **Plangebiets an die Theaterstraße** ist in der Morgenspitzenstunde sowie Abendspitzenstunde mit der Qualitätsstufe (QSV) A (sehr geringe Wartezeiten) zu bewerten mit hier 3,3 Sekunden in der Morgenspitze und 3,7 Sekunden in der Abendspitze. Die Verkehre können leistungsgerecht abgewickelt werden.

Der **Knotenpunkt Rosengarten (B431) / Theaterstraße** ist in der Morgenspitze mit der Qualitätsstufe (QSV) B (geringe Wartezeiten) zu bewerten. Maßgebend ist der Knotenarm Theaterstraße, an dem die mittlere Wartezeit zur Einbiegung in den Rosengarten 16 Sekunden und die Rückstaulänge 6 m (ein Fahrzeug oder weniger) beträgt. In der Abendspitzenstunde ist der Knotenpunkt mit der QSV C (spürbare Wartezeit) zu bewerten, ebenfalls ist hier die Theaterstraße maßgebend. Die mittlere Wartezeit zum Einbiegen in den Rosengarten beträgt 15 Sekunden und der Rückstau hat in 95 % der Fälle eine Länge von 12 m oder kürzer (zwei Fahrzeuge). Die Verkehre können insgesamt auch hier leistungsgerecht abgewickelt werden.

Auf dem Linksabbiegestreifen in der Straße Rosengarten wird in den Spitzenstunden rechnerisch eine Rückstaulänge von 6 m (ein Fahrzeug) erreicht. Die Länge des Linksabbiegestreifens im Bestand (30 m) ist daher als ausreichend zu bewerten.

Die Ergebnisse der Kapazitätsnachweise für den Knotenpunkt der B431 mit der Theaterstraße sowie die Anbindung des Plangebiets an die Theaterstraße zeigen, dass eine leistungsgerechte Erschließung des Bebauungsplans mit der geplanten Nutzung über das vorhandene Straßennetz und über die vorhandene Knotenpunktgeometrie ohne bauliche oder signaltechnische Maßnahmen gegeben ist.

5.2 Ruhender Verkehr / Tiefgarage / Fahrräder

Um das Ziel der Planung, eine möglichst hochwertigen Freiraumgestaltung umzusetzen, ist eine möglichst vorteilhafte Unterbringung des ruhenden Verkehrs erforderlich. Die Unterbringung der Stellplätze für das Vorhaben ist daher in der Tiefgarage vorgesehen, so dass die Freiräume um das Gebäude herum innerhalb des Kerngebietes von Verkehr und Stellplätzen freigehalten werden. Es wird daher festgesetzt, dass im Kerngebiet Stellplätze nur in Tiefgaragen zulässig sind. Die Anlage von zusätzlichen Kurzzeitparkplätzen ist oberirdisch zulässig (s. textliche Festsetzung 1.8). Die Oberkante von Tiefgaragen muss vollständig unter Gelände liegen. (s. textliche Festsetzung 1.9).

Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt auf der Nordseite. Für die Realisierung einer ausreichenden Größe der Tiefgarage sind auch Flächen außerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche (Baugrenzen) erforderlich. Die geplante Umgrenzung der Tiefgarage ist in der Planzeichnung eingetragen.

Es soll eine Tiefgarage mit mehreren Untergeschossen entstehen. Zurzeit sind auf der bestehenden Parkplatzfläche 79 Stellplätze für das benachbarte Ärztehaus, das Theater und zwei weitere Grundstücke an der Theaterstraße (ehem. Arbeitsamt (Flurstück 42/77) und Rosengarten Nr. 17 (Flurstück 42/108)) belegt (vgl. Auflistung in Kap. 1.3). Diese Stellplätze werden im Zuge des Neubaus ersetzt.

Weitere ca. 104 Parkplätze stehen derzeit für die Öffentlichkeit sowohl auf der Parkplatzfläche als auch innerhalb der Theaterstraße einschl. seitlicher Parkflächen zur Verfügung. Auf der Parkplatzfläche sind örtlich überwiegend keine Markierungen vorhanden. Für die vorhandenen Parkmöglichkeiten im nordwestlichen Bereich der Wendeschleife der Theaterstraße sind befestigte Flächen und Markierungen vorhanden. Diese Parkplätze bleiben als öffentliche Flächen erhalten und werden im Bebauungsplan als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Eine Neuordnung von öffentlichen Parkflächen, Fahrspuren sowie Fuß- und Radwegen ist innerhalb der Straßenverkehrsflächen zulässig.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sollen in der Tiefgarage sowie auf den oberirdischen Freiflächen geschaffen werden. Die Stadt Wedel wird mit dem Investor einen städtebaulichen Vertrag abschließen und dort die Regelungen zur Herstellung von Abstellplätzen für Fahrräder aufnehmen.

5.3 Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Zur Sicherung von Leitungstrassen und Sicherstellung der Erschließung angrenzender Grundstücke sowie öffentlichen Zugänglichkeit von Wegeverbindungen auch über Privatgrundstücke werden innerhalb des Plangebietes mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen in unterschiedlichen Breiten festgesetzt. Innerhalb des Plangebietes sind bereits Geh-, Fahr- und Leitungsrechte im Baulastenverzeichnis der Stadt Wedel eingetragen (vgl. Kap. 1.3), welche in Anpassung an die neue Bebauung entsprechend umgelegt werden müssen.

Eine öffentliche Durchwegung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer zwischen Theaterstraße und Ärztehaus an der Straße Rosengarten soll weiter möglich sein. Auch die Sicherung einer weiteren perspektivischen Wegeverbindung in Richtung Bahnanlage, wie sie bereits im bisherigen Bebauungsplan vorgesehen ist, wird übernommen. Die platzartig gestalteten Flächen vor dem Eingangsbereich des Gebäudes und dem Zugang zum öffentlichen Teil der Tiefgarage sollen öffentlich zugänglich sein.

Außerdem soll über die Fläche des Kerngebietes auch zukünftig die Zuwegung zur Gasregelstation (Flurstück 42/43) und zum Theater (Flurstück 42/50) gewährleistet werden.

Für die öffentliche Durchwegung des Kerngebietes und die Sicherung von Leitungstrassen wird folgende Festsetzung getroffen: Das festgesetzte Geh- und Leitungsrecht (GL) umfasst die Befugnis der Stadt Wedel, zu verlangen, dass die bezeichneten Flächen als allgemein zugängliche Geh- und Radwegflächen hergestellt und dem allgemeinen Fußgänger- und Radverkehr zur Verfügung gestellt sowie unterhalten werden sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh- und Leitungsrechten können zugelassen werden (s. textliche Festsetzung 1.10).

Für die Sicherung der Zuwegung zu den Grundstücken des Theaters und der Gasregelstation wird in Überlagerung zu den öffentlichen Wegeflächen (GL) folgende Festsetzung getroffen: Das festgesetzte Geh-, Fahr- und Leitungsrecht (GFL) umfasst die Befugnis der Anlieger hier eine Wegefläche für die Erschließung der Flurstücke 42/50 (Theater) und 42/43 (Gasregelstation) zu widmen sowie die Befugnis der Ver- und Entsorgungsunternehmen unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Geh-, Fahr- und Leitungsrechten können zugelassen werden (s. textliche Festsetzung 1.11).

Die rechtliche Absicherung der Durchwegungen und eine barrierefreie Ausgestaltung erfolgen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

6 Altlasten / Bodenschutz / Kampfmittel

6.1 Altlasten

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde eine orientierende Schadstoffuntersuchung (Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung sowie orientierende Schadstoffuntersuchung, Grundbauingenieure Steinfeld und Partner, Beratende Ingenieure mbH, Hamburg, Juli 2021) durchgeführt. Es wurden Proben aus sechs Bohrungen verteilt im Bereich des geplanten Kerngebietes entnommen. Aufgrund der durchgeführten Untersuchungen ist das Bodenmaterial folgendermaßen einzustufen:

MP 5: Die bindigen Geschiebeböden bis in eine Tiefe von maximal rd. 5,5 m unter Bohransatzpunkt bzw. GOK weisen keine Überschreitungen des Zuordnungswerts Z 0 auf und entsprechen damit der Einbauklasse 0 (uneingeschränkter Einbau).

MP 4: Die gewachsenen Sande weisen einen leicht erhöhten Gehalt an Chrom entsprechend dem Zuordnungswert Z 1 nach der LAGA-TR Boden auf.

MP 1/6: Aufgrund des erhöhten Sulfatgehaltes entsprechen die Mischproben MP 1 (aufgefüllte Sande) und MP 6 (Geschiebemergel ab rd. 5,5 m unter GOK bzw. Bohransatzpunkt) dem Zuordnungswert Z 1.2 gemäß Landesarbeitsgemeinschaft Abfall, Technische Regeln für die Verwertung, Bodenmaterial (LAGA-TR Boden). Hinsichtlich der MP 6 ist der erhöhte Sulfatgehalt erfahrungsgemäß geogen (auf natürliche Prozesse im Untergrund zurückzuführend) bedingt.

MP 3: Der Mutterboden aus den Bohrungen entspricht aufgrund des erhöhten Gehaltes an der Summe polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK (EPA)) dem Zuordnungswert Z 2 nach LAGA-TR Boden.

MP 2: Der aufgefüllte Mutterboden aus den Bohrungen weist u. a. einen stark erhöhten Anteil an Benzo(a)pyren sowie der Summe PAK (EPA) oberhalb des Zuordnungswertes Z 2 nach LAGA-TR Boden auf und ist weiter nach Deponieverordnung (DepV) zu untersuchen bzw. als gefährlicher Abfall zu entsorgen bzw. zu behandeln.

Die Kontrolle und der Beleg der ordnungsgemäßen Abfuhr des Bodens mit einer Schadstoffbelastung oberhalb der Einbauklasse 0 sind mittels Übernahmescheinen im Zuge des Bauverfahrens zu dokumentieren.

Für den überplanten Standort sind der unteren Bodenschutzbehörde keine Meldungen über eine gewerbliche Nutzung bekannt. Nach gegenwärtigem Kenntnisstand wird der Standort nicht als Altablagerung, Altstandort und/ oder schädliche Bodenveränderungen geführt.

Der unteren Bodenschutzbehörde wurde die Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung sowie orientierende Schadstoffuntersuchung zur Prüfung vorgelegt. Die bodenschutzrechtliche Bewertung der Ergebnisse hat ergeben, dass die ermittelten für PAK- und Benzo(a)pyren-Gehalte oberhalb der Prüfwerte für Nutzungen liegen, die mit Wohnen vereinbar sind. Die oberflächennahen Auffüllungen sind im Zusammenhang mit der Grundstückerschließung zu entfernen. Auf Flächen, für die nach Abschluss der Baumaßnahmen eine direkte Kontaktmöglichkeit mit dem Boden gegeben sein kann, sind mit Böden aufzufüllen, die die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erhalten

In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde festgestellt, dass aufgrund der anstehenden wasserstauenden Unterböden eine Gefährdung des Grundwassers durch die derzeit vorhandenen Schadstoffe nicht zu erwarten ist.

6.2 Bodenschutz

Bei dem Abtrag, einer Aufschüttung, einer Umlagerung oder einem Austausch von Boden ist laut Hinweisen der Abfallentsorgungsbehörde folgendes zu beachten bzw. einzuhalten:

- Sofern hinsichtlich des Bodenaushubs ein Belassen bzw. ein Wiedereinbau vor Ort aus rechtlichen Gründen möglich ist (z.B. bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde keine Bedenken), bestehen abfallrechtlich keine Einwände.
- Für Bodenaushub, der der externen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) übergeben werden soll, gilt Folgendes:
 - Rechtzeitig vor einer Entsorgung des Abfalls (hier u.a. Bodenaushub) muss Kontakt mit der unteren Bodenschutzbehörde, der unteren Naturschutzbehörde und Abfallentsorgungsbehörde aufgenommen werden.
 - Die Analyseergebnisse und der diesbezüglich geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung) sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde mitzuteilen. Erst dann kann die Prüfung erfolgen, ob der vorgeschlagene Entsorgungsweg auch genutzt werden kann.

- Insgesamt müssen vor jeder Abfuhr bzw. Entsorgung folgende Unterlagen vorliegen:
 - Analytikberichte nach LAGA
 - Bei einem Bauschutt-Anteil von > 10%: Analyse nach LAGA Bauschutt von 1997
 - Bei einem Bauschutt-Anteil von <10 %: Analyse nach LAGA M20
 - Probenahmeprotokolle nach LAGA M32 PN 98 (insbesondere mit detaillierten Angaben zur Art der Probenahme, Menge des beprobten Materials, Benennung der Bodenart, Lageplan)
 - Detaillierte Angaben (z.B. Gesamtmenge des Abfalls)
 - Angaben zum geplanten Entsorgungsweg
- Mit der Entsorgung darf nicht begonnen werden, bevor die Prüfung des geplanten Entsorgungswegs erfolgen konnte und die untere Abfallentsorgungsbehörde bestätigt hat, dass der Entsorgungsweg genutzt werden kann.
- Die Entsorgungsbelege sind unverzüglich vorzulegen.
- Im Falle einer Entsorgung zur Beseitigung (z.B. bei Deponierung von Bodenaushub) bestehen Andienungs- und Überlassungspflichten nach § 17 KrWG i.V.m. § 1 Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Pinneberg.

Dies hat zur Folge, dass Abfälle zur Beseitigung der Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH - GAB -, Bundesstraße 301 in 25495 Kummerfeld (www.gab-umwelt-service.de; Tel: 04120/709-0) zu überlassen sind.
- Der Einbau von extern angeliefertem Material muss vorab mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde abgestimmt werden.

Das verwendete Material muss den Anforderungen des Regelwerk 20 der LAGA (Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall) entsprechen.

Vor dem Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Naturschotter, Bauschutt oder Recyclingmaterial) ist daher eine Abstimmung mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Bei Bodenaufschüttungen ist folgendes zu beachten bzw. einzuhalten:

- Gemäß § 8 Absatz 1 Nr. 2 LNatSchG sind Bodenaufschüttungen als Eingriff in Natur und Landschaft definiert, wenn die betroffene Bodenfläche größer als 1.000 m² ist oder wenn die zu verbringende Menge mehr als 30 m³ beträgt. Hierfür ist eine gesonderte naturschutzrechtliche Genehmigung zu beantragen.
- Eine Genehmigung kann nur erteilt werden, wenn durch die Bodenauffüllung mindestens eine der natürlichen Bodenfunktionen der Aufbringungsfläche verbessert wird, ohne dass dadurch andere Funktionen beeinträchtigt werden. Diese Verbesserungen können z. B. sein:
 - die Erhöhung der Bodenfruchtbarkeit,
 - die Verbesserung der Filter- und Pufferfunktion insbesondere auch zum Schutz des Grundwassers sowie
 - die Vergrößerung der durchwurzelbaren Bodenschicht.

- Ein Bodenauftrag auf Böden, die bereits in besonderem Maße die natürlichen Bodenfunktionen erfüllen, stellt in der Regel keine Verbesserung dar und ist somit nicht genehmigungsfähig.
- Bodenauffüllungen dürfen in der Regel auf folgenden Flächen nicht vorgenommen werden:
 - Böden mit hoher Ertragsfähigkeit (Bodenzahl nach Bodenschätzung über 60)
 - Böden mit extremen Standorteigenschaften und besonderer Bedeutung als Lebensraum für geschützte Pflanzen und Tiere (meist mit geringer Bodenzahl z. B. Magerrasen)
 - Böden mit Funktion als Archiv der Natur und Kulturgeschichte (z. B. Moorböden, Auen, Bodendenkmale)
 - Böden im Wald
 - Naturschutzgebiete und gesetzlich geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG)
 - Kernzonen von Landschaftsschutzgebieten
 - Gewässerrandstreifen (10 m)

Bei Abrissarbeiten ist Folgendes zu beachten bzw. einzuhalten:

- Die Entfernung von asbesthaltigem Material (z.B. alter Straßenbelag könnte Asbest beinhalten) darf nur unter der Berücksichtigung der TRGS 519 erfolgen. Über den Verbleib der abgebauten Asbestprodukte sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg nach Abschluss der Maßnahme Entsorgungsbelege in Form von Wiegenoten und Übernahmescheinen un- aufgefordert vorzulegen.
- Im Kreis Pinneberg bestehen bei Abfällen zur Beseitigung (wie z.B. asbesthaltige Baustoffe, Dämmmaterial, Altholz der Kategorie AIV, Boden zur Deponierung) Andienungs- und Überlassungspflichten bestehen, mit der Folge, dass Abfälle zur Beseitigung der Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH - GAB -, Bundesstraße 301 in 25495 Kummerfeld (www.gab-umweltservice.de; Tel: 04120/709-0) zu überlassen sind. Die Andienungs- und Überlassungspflicht gemäß § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz i.V.m. § 1 Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Pinneberg ist immer einzuhalten.
- Entsprechende Entsorgungsbelege (inkl. Übernahmescheine) für alle Abfälle, die durch den Abbruch der Bestandsgebäude angefallen sind, sind mir unverzüglich vorzulegen.
- Die Entsorgung, das heißt die Verwertung oder die Beseitigung einschließlich des Transports von gefährlichen Abfällen, unterliegt einem abfallrechtlichen Nachweisverfahren. Verpflichtet hierzu sind die Abfallerzeuger sowie die Besitzer, Beförderer, Einsammler und Entsorger gefährlicher Abfälle auf der Grundlage des Gesetzes zur Förderung der Kreislaufwirtschaft und Sicherung der umweltverträglichen Bewirtschaftung von Abfällen (Kreislaufwirtschaftsgesetz - KrWG).
- Bei einer Menge von mehr als 2 t pro Kalenderjahr an gefährlichen Abfällen (wie z.B. asbesthaltige Baustoffe) wird eine Abfallerzeugernummer zur Identifikation im abfallrechtlichen Nachweisverfahren benötigt. Die Erteilung ist gebührenpflichtig.

Zur Entsorgung von Böden während der Bauphase werden analytische Laboruntersuchungen durchgeführt und unbrauchbare Böden richtlinienkonform und in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde und Abfallentsorgungsbehörde des Kreises Pinneberg zur Beseitigung bzw. zur Wiederverwertung abgefahren.

In den städtebaulichen Vertrag wird eine Regelung für den Investor aufgenommen über den Nachweis eines Boden-, Verwertung- und Entsorgungsmanagements.

Folgende weitere Hinweise sind bei Auffälligkeiten im Untergrund zu beachten:

Der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg – Untere Bodenschutzbehörde – ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Falls während der Erdarbeiten bislang nicht bekannter auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub anfällt, ist dieser bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

6.3 Kampfmittel

Eine Überprüfung der Flächen im Plangebiet (Flurstücke 42/65, 42/68, 42/67, 42/84) auf Kampfmittelbelastung ist im März 2021 erfolgt. Die Fläche wurde luftbildtechnisch unter Verwendung von alliierten Kriegsluftbildern und ggf. zusätzlicher historischer Daten (Gemeinderecherchen, Fachliteratur, Schadenskarten u.a.) visuell ausgewertet.

Im Ergebnis der Auswertung konnten keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter bzw. Gebäudeschäden) festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten ebenfalls nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.

Entsprechend der Auswertung handelt es sich bei der betreffenden Fläche um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind. Dieser Hinweis steht nicht im Widerspruch zur grundsätzlichen Freigabe der beabsichtigten Bauarbeiten.

7 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Trinkwasser, Gas und Strom** kann durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wedel sichergestellt werden. Der Versorgungsdruck der Trinkwasserleitung wird mit 3,5bar gewährleistet.

Es befinden sich Leitungen der Schleswig-Holstein Netz AG innerhalb des Planbereichs. Im Zuge der weiteren Planung des Bauvorhabens, insbesondere der Baugrube, bedarf es weiterer Abstimmungen zwischen dem Bauherrn und dem Leitungsträger zum Verbleib beziehungsweise zur Verlegung der Leitungen. Vor Baubeginn ist eine Anforderung der aktuellen Bestandspläne durch die ausführenden Firmen von der Leitungsauskunft einzuholen und ggf. eine örtliche Einweisung nötig.

In einem Siedlungswasserwirtschaftlichen Entwässerungskonzept werden Aussagen zur **Entwässerung des Schmutz- und Regenwassers** getroffen (Lenk und Rauchfuß GmbH, Rellingen, Oktober 2022). Dabei wurde das Gebiet wegen der hydraulischen Netzverknüpfungen zu den umliegenden öffentlichen sowie auch privaten Entwässerungssystemen auch über den Geltungsbereich hinausgehend untersucht. Mit der Realisierung des beabsichtigten Vorhabens wird sich die Entwässerungssituation auf den bisher als Parkplatz genutzten Flurstücken hinsichtlich der Schmutzwasser- und Regenwasserab- leitung ändern.

Für die **Schmutzwasserableitung** kann eine vorhandene Anschlussleitungsvorstreckung in der Theaterstraße weiter genutzt werden. Der vorhandene Leitungsquerschnitt sowie auch das nachfolgende Entwässerungsnetz sind auch für den zukünftig vermehrten Schmutzwasseranfall weiterhin ausrei- chend dimensioniert. Ein neuer Grundstücksübergabeschacht ist herzustellen.

Regenwasserableitung: Die öffentliche Regenwasserkanalisation ist bereits stark ausgelastet, so dass die auf der Grundstücksfläche anfallenden Regenwassermengen nur auf 5,0 l/s gedrosselt eingeleitet werden dürfen. Gemäß dem vorliegenden Bebauungskonzept werden rd. 42 m³ Rückhaltevolumen aufgrund der Einleitmengenbeschränkung herzustellen sein. Für den Überflutungsnachweis ist ein Rückhaltevolumen von weiteren rd. 48 m³ vorzuhalten, zusammen sind somit rd. 90 m³ Rückhaltevo- lumen nachzuweisen.

Wegen der relativ starken Geländeneigung ist davon auszugehen, dass dieses Volumen voraussichtlich unterirdisch mittels eines Stahlbeton-Fertigteilbauwerks o.ä. einschließlich der mit eingestauten Zulei- tungen und Schächten auszuführen sein wird. Die im Grundstücksbereich befindliche Anschlusslei- tungsvorstreckung kann zur Regenwasserableitung genutzt werden und muss mit einem neuen Grund- stücksübergabeschacht ausgestattet werden. Aufgrund des topografischen tief gelegenen Geländeni- veaus sind auch Änderungen am öffentlichen Regenwasserkanalnetz auszuführen. Ein schwimmerge- regelter Absperrschieber soll ein Rückstau und Abfluss aus hydraulisch höher gelegenen Entwässe- rungsbereichen verhindern. (Näheres siehe Siedlungswasserwirtschaftliches Konzept).

In einer Baugrundbeurteilung (Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung sowie orientierende Schadstoffuntersuchung, Grundbauingenieure Steinfeld und Partner, Beratende Ingenieure mbH, Hamburg, Juli 2021) wurden die Baugrundverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit unter- sucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Bodenverhältnisse für eine Versickerung überwiegend ungeeignet sind.

Temporäre Eingriffe in das Grundwasser, z.B. Grundwasserhaltungen/-absenkungen für den Bau einer Tiefgarage sind erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist beim Kreis Pinneberg zu stellen.

Es ist von einer **Löschwassererfordlichkeit** von 192 l/m² auszugehen. An dem sich im Plangebiet be- findlichen Hydranten H142 können 96m³/h Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Ein erforder- licher Netzausbau zur Bereitstellung von 192m³/h kann von der Stadtwerke Wedel GmbH separat an- geboten werden.

Die **Müllbeseitigung** erfolgt gemäß der gültigen Kreisverordnung. Die Aufstellflächen für Müllbehälter sind an den Straßen so anzuordnen, dass sie für den Entsorgungsträger ohne Einschränkungen erreich- bar sind. Die Theaterstraße und die Wendeschleifen sind für die Befahrbarkeit von Müllfahrzeuge aus- reichen dimensioniert.

Für den Anschluss an **Telekommunikationsanlagen** muss bei den jeweiligen Anbietern angefragt werden. Innerhalb des Plangebietes befinden sich Telekommunikationsanlagen (Vodafone GmbH). Es wird darauf hingewiesen, dass zur Umverlegung oder Baufeldfreimachung mindestens drei Monate vor Baubeginn ein Antrag bei TDRB-N.Hamburg@vodafone.com eingehen muss, um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können. Die durch den Ersatz oder die Verlegung der Telekommunikationsanlagen entstehenden Kosten nach § 150 (1) BauGB sind zu erstatten.

8 Umspannwerk / Trafogebäude

Unmittelbar nördlich angrenzend an das Plangebiets befindet sich das Grundstück mit dem Trafogebäude der Stadtwerke Wedel (Flurstück 42/45). Nördlich daran schließt sich das Gelände mit Umspannwerk der Schleswig-Holstein Netz AG an (Flurstück 42/31).

Im Jahr 2015 wurde das zweite Schalthaus für die neue 10 kV-Schaltanlage errichtet. Die neue geschlossene Schaltanlage hat zur Modernisierung des Stromnetzes in Wedel beigetragen. Notwendig geworden war die Erneuerungsmaßnahme auch wegen der Netzerweiterung für den BusinessPark Elbufer in Wedel. Das Umspannwerk versorgt rund 8200 Kunden in Wedel.

Die Zuwegungen zum Gelände des Umspannwerks und zum Grundstück des Trafogebäudes erfolgen über die Theaterstraße und bleiben auch zukünftig erhalten. Das Umspannwerk muss für Unterhaltungsmaßnahmen ständig, auch mit schwerem Gerät wie z.B. Lastkraftwagen, Tieflader oder Kran zugänglich sein.

9 Immissionsschutz

Das Plangebiet liegt in Nachbarschaft gemischter Nutzungen, umgeben von Bürogebäuden, gewerblichen Betrieben sowie einigen Wohnungen. Neben der direkt nördlich angrenzenden Schienenstrecke 1226 (S-Bahnlinie S1 Wedel – Hamburg Altona) wirken Schallimmissionen der Straße „Rosengarten“ sowie die Theaterstraße auf das Plangebiet ein.

Zur Beurteilung der schalltechnischen Situation im Zusammenhang mit der Festsetzung eines Kerngebietes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Im Rahmen der Untersuchung ist eine schallschutzfachliche Bewertung der Verkehrsgeräusche erfolgt. Es wurden die auf das Plangebiet einwirkenden als auch die durch das Planvorhaben induzierten Verkehrsgeräusche untersucht. Außerdem wurde eine Bewertung der Schallreflexionen des Schienenverkehrs durch Vorhaben auf die Bestandswohngebäude entlang der Straße „Auweide“ durchgeführt (Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor, Hamburg, August 2022).

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkung erfolgte auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung vom Juli 2002, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V. zu beziehen über Beuth Verlag GmbH) sowie unter Betrachtung der Vorgaben der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärm-

schutzverordnung - 16. BImSchV vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S.1036), Änderung durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) und am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)). Die schalltechnischen Berechnungen erfolgten mit Hilfe eines 3-dimensionalen Schallausbreitungsmodells.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 für Kerngebiete von 65 dB(A) am Tag innerhalb der geplanten Baugrenzen eingehalten werden. Somit sind die schalltechnischen Auswirkungen der Schienenstrecke sowie der umliegenden Straßen auf das Planvorhaben als verträglich anzusehen und gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben.

Des Weiteren kommt es durch den bebauungsplanbedingten Mehrverkehr zu keiner relevanten Erhöhung der durchschnittlichen Verkehrsbelastung und somit auch nicht zur Verschlechterung der schalltechnischen Situation. Dennoch sollte laut Gutachten den Geräuschanstiegen entlang der B431 (Rosengarten) durch Lärminderungsmaßnahmen entgegengetreten werden.

Nördlich des Planvorhabens und der Schienenstrecke befinden sich Wohngebäude in der „Auweide“. Es wurde geprüft, ob durch den Neubau des geplanten Gebäudes, ausgehend von den Schienenverkehrsgeräuschen, Schallreflexionen zu erwarten sind, die zur Erhöhung der Beurteilungspegel an den schienenzugewandten Fassadenseiten der Wohngebäude beitragen. Es werden ausgehend vom Planvorhaben maximale Pegelerhöhungen von bis zu 0,2 dB prognostiziert. Erst ab einer Pegelerhöhung von etwa 2 dB sind diese auch wahrnehmbar. Angelehnt an die 16. BImSchV ist durch die Pegelerhöhung von 0,2 dB und zugleich Beurteilungspegeln unter 70/60 dB(A) Tag/Nacht keine wesentlichen Änderungen gegeben. Somit sind keine für den Nutzer der Wohngebäude wahrnehmbaren und gutachterlich relevanten Pegelerhöhungen durch das Vorhaben zu erwarten.

Die schalltechnische Untersuchung hat zusammengefasst ergeben, dass auf Grund der Berechnungsergebnisse keine schallschutztechnischen Festsetzungen im Bebauungsplan notwendig sind.

10 Besonnung

Die mögliche Verschattung der Bestandsgebäude an der Theaterstraße sowie nördlich der Bahntrasse an der Straße „Auweide“ durch die geplante Bebauung im Plangebiet wurde gutachterlich überprüft (Gutachten Änderung der Besonnungsverhältnisse bei Umsetzung der geplanten Bebauung am Theaterplatz in Wedel, METCON, Umweltmeteorologische Beratung, Dr. K. Bigalke, Pinneberg, August 2022).

Hinsichtlich der für ein gesundes Wohnen und Arbeiten notwendigen solaren Einstrahlung, Anzahl an Sonnenstunden oder Helligkeit existieren keine gesetzlichen Regelungen. Als Bewertungsmaßstab kann die DIN EN 17037 (2019) (Tageslicht in Gebäuden: Allgemeine Anforderungen. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, zu beziehen über Beuth Verlag GmbH) herangezogen werden. Die Kriterien der DIN EN 17037 (2019) stellen Mindest-Standards für gesundes Wohnen dar. Danach soll für die Erfüllung des geringen Empfehlungsniveaus eine Mindest-Besonnungsdauer von 1,5 Stunden vorliegen. Ein mittleres Empfehlungsniveau wird ab einer Besonnungsdauer von 3,0 Stunden und ein hohes Empfehlungsniveau ab 4,0 Stunden erreicht.

Mit Ausnahme der beiden nach Nordwesten ausgerichteten Fassaden an der Theaterstraße 2 und 4 wird auf allen Wohnhausfassaden in der Umgebung des Plangebäudes sowohl im Ist- als auch im Plan-

Zustand das hohe Empfehlungsniveau nach DIN EN 17037 erreicht. Lediglich auf kleinen Abschnitten einer Fassade des Bürogebäudes an der Theaterstraße 6 führt der Neubau zu einer Herabstufung des Empfehlungsniveaus „hoch“ auf „mittel“.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass insgesamt die Verschattungswirkung des Neubaus auf die Bestandsfassaden der benachbarten Wohngebäude als gering einzustufen ist.

11 Umweltbericht

11.1 Einleitung

Im nachfolgenden Kapitel 11 der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 30 „Rosengarten“, 4. Änderung sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zur Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB dargelegt. Im Sinne des § 2a BauGB ist das Kapitel 11 ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan, der für sich genommen und in sich vollständig und verständlich sein muss.

11.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll das bislang bezüglich seines stadträumlichen Potenzials untergenutzte Plangebiet (ca. 0,675 ha) nordwestlich der Theaterstraße und südöstlich der Bahnlinie Hamburg Altona - Wedel der zentrumsnahen Lage entsprechend genutzt und durch Nachverdichtung aufgewertet werden.

Das Plangebiet ist unbebaut und wird derzeit als Parkplatz und öffentliche Straßenverkehrsfläche genutzt. Auf Teilflächen ist das Plangebiet vegetationsbestanden, darunter 25 Bäume mit einem Stammumfang > 60 cm.

Mit dieser 4. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen und die zukünftige Bebauung bauleitplanerisch gesteuert werden.

11.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Der Bebauungsplan sieht auf der Grundfläche von ca. 6.750 m² die Festsetzungen Kerngebiet (MK) mit ca. 4.200 m² (ca. 62 %) und Straßenverkehrsflächen ca. 2.550 m² (ca. 38 %) vor. Die Straßenverkehrsflächen sind identisch mit den Straßenverkehrsflächen im heutigen Bestand. Es ist eine bestandsgemäße Festsetzung.

Das städtebauliche Konzept sieht eine Staffelung des Gebäudes vor, die von Südwesten nach Nordosten ansteigt. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse steigt von zwei über vier, sieben und zehn auf dreizehn Geschosse an. Es ist geplant, das oberste Geschoss als Technikgeschoss zu nutzen. Die Gesamthöhe steigt in den Stufen der Baukörperstaffelung von maximal 18 m über NHN auf maximal 63 m über NHN an. Die geplante Geländeoberkante wird an der Nordkante des Gebäudes bei rd. 9 m über NHN liegen.

Innerhalb des Plangebietes werden Festsetzungen zur Begrünung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen. Außerdem werden verschiedenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen gewährleisten eine Mindestbegrünung und zur Freiraumgestaltung beitragen.

Die Grundstücksflächen im Kerngebiet sind mit einem Anteil von mindestens 20 von Hundert als offene Vegetationsfläche anzulegen und zu begrünen, daraus folgt eine Vegetationsflächen von mind. 840 m². Je 500 m² des gesamten Grundstücks ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Daraus folgen 9 anzupflanzenden Großbäume. In den zu begrünenden Bereichen sind die Flächen mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Für Baumpflanzungen muss die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 150 cm betragen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume oder belaubte Heckenpflanzen zu verwenden

Die Dachflächen sind zu mindestens 20 von Hundert mit einem mindestens 15 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten. Aus der Baukörperfestsetzung resultiert eine begrünte Dachfläche von mind. 180 m². Mit der Begrünung von Gebäudeoberflächen werden außerdem ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Kleintiere geschaffen.

11.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Für das Kerngebiet wird eine GRZ von maximal 0,3 (= ca. 1.260 m²) festgesetzt. Darüber hinaus ist mit dem Bebauungsplan eine Überschreitung der GRZ bis 0,8 für alle Anlagen nach § 19 Absatz 4 BauNVO einschl. der unterbauten Flächen und Kellergeschosse bis zu einer GRZ von 0,8 (= 3.360 m²) zulässig.

11.1.4 Umweltbelange in übergeordneten Planungen

Im Umweltbericht des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holstein (2021) wird darauf hingewiesen, dass ausführliche Prüfungen der Umweltauswirkungen, die auch Wechselwirkungen konkreter einbeziehen, erst auf der Ebene der Regionalplanung, der Bauleitplanung und in vorhabenbezogenen Zulassungsverfahren erfolgen können.

Der gültige Regionalplan für den bisherigen Planungsraum I enthält keine Umweltprüfung. Die Neuaufstellung ist im Verfahren, der Entwurf einer neuen Fassung ist nicht veröffentlicht.

In der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans 2020 für den Planungsraum III ist der Bereich des Plangebietes als Teil eines Trinkwassergewinnungsgebietes gekennzeichnet. Bei der Planung von Maßnahmen in Trinkwassergewinnungsgebieten ist von der Wasserbehörde im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung zu prüfen, ob die Maßnahme dem Schutz der Trinkwassergewinnungsanlage zuwiderläuft oder welche Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers getroffen werden müssen. Derzeit wird kein Trinkwasser gefördert.

Nördlich des Plangebiets ist im Landschaftsrahmenplan der Bereich der Wedeler Au als FFH-Gebiet „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ (FFH DE 2323-392) und zusätzlich als

Verbundachse von gesetzlich geschützten Biotopen nach § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG gekennzeichnet.

Im gültigen FNP ist das Plangebiet als gemischtes Baugebiet dargestellt. Im Umweltbericht zum FNP ist die Ausweitung der Darstellung von Mischgebietsflächen entlang des Rosengartens beachtet, aber nicht gesondert bewertet. Der Landschaftsplan stellt Straßenverkehrsflächen, u.a. Parkplatzfläche, sowie die Möglichkeit eines Übergangs über die Gleisanlagen Richtung Auweidenweg dar.

11.2 Vorhandene Bebauungspläne

Für das Plangebiet besteht u.a. die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 mit Festsetzungen im Plangebiet der 4. Änderung: Die erste Änderung des Bebauungsplans Nr. 30 strebte die bauliche Verdichtung im Plangebiet aufgrund der Nähe zum Stadtzentrum und der guten Erreichbarkeit an. Im Blick war dabei die Ansiedlung personalintensiver Gewerbebetriebe bzw. Verwaltungen in Verbindung mit der Errichtung von Wohnungen für die Mitarbeitenden. In der Änderung von 1998 war ein fünfgeschossiger Baukörper in geschlossener Bauweise mit einer GRZ von 0,6 (= 2.520 m²) mit einer Überschreitungsmöglichkeit bis max. 0,8 GRZ zulässig.

11.2.1 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

Die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange berücksichtigt wurden, sind in der folgenden Tabelle festgehalten.

In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes:

Fachgesetz / Fachplan	Ziel des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Plan
Baugesetzbuch (BauGB)	Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.	hohe Ausnutzung des Grundstücks in Ortszentrumslage und S-Bahn Nähe, Festsetzung von Dach- und sonstigen Begrünungen
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung	Minderung und Ausgleich der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung), Überprüfung der Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten,

Fachgesetz / Fachplan	Ziel des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Plan
	für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.	Festlegung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Übergeordnete Landschaftsplanung	Darstellung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Stadtgebiet von Wedel	Der Intention der Entwicklung des Siedlungsraumes, der Nachverdichtung und Entwicklung von gemischten Bauflächen wird entsprochen.
Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	siehe bei 16. BImSchV
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)	Schutz des Menschen vor Verkehrslärm	Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf die Planung durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ /1/ sowie unter Betrachtung der Vorgaben der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
Satzung der Stadt Wedel zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung)	Schutz von Bäumen und Gehölzbeständen	Für nicht zu erhaltende Bäume wird eine Fällgenehmigung gestellt. Entsprechende Ersatzpflanzungen werden im Bauantragsverfahren festgelegt.

11.2.2 Referenzliste/ Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Fachgutachten

1. Gutachten zur FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) DE 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen, Kieler Institut für Landschaftsökologie Dr. Ulrich Mierwald, Kiel, August 2022.
2. Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung, Kieler Institut für Landschaftsökologie Dr. Ulrich Mierwald, Kiel, August 2022.
3. Verkehrstechnische Stellungnahme, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbH, Hamburg, August 2022.
4. Lärmtechnische Untersuchung, Lärmkontor, Hamburg, August 2022.
5. Siedlungswasserwirtschaftliches Entwässerungskonzept, Lenk und Rauchfuß, Rellingen, Oktober 2022.
6. Gutachten Änderung der Besonnungsverhältnisse bei Umsetzung der geplanten Bebauung am Theaterplatz in Wedel, METCON, Umweltmeteorologische Beratung, Dr. K. Bigalke, Pinneberg, August 2022.
7. Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung sowie orientierende Schadstoffuntersuchung, Grundbauingenieure Steinfeld und Partner, Beratende Ingenieure mbH, Hamburg, Juli 2021.
8. Überprüfung einer Fläche auf Kampfmittelbelastung: Theaterstraße 6 in Wedel (Flur 11 Flst. 42/65, 42/68, 42/67, 42/84), Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein, Felde, März 2021.
9. Ergänzende Stellungnahme zum Einfluss eines Salzkissens bzw. einer Salzstockhohlage im Untergrund; Grundbauingenieure Steinfeld und Partner, Beratende Ingenieure mbH, 18.11.2022.

Stellungnahmen

1. Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt zum B-Plan Nr. 30 der Stadt Wedel (Rosengarten) 4. Änderung vom 14.10.2022
2. Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt, Untere Bodenschutzbehörde vom 05.07.2022: 4. Änderung des B-Planes Nr. 30 WED „Rosengarten“, TöB 4-1, Vorlage des Baugrundgutachten erstellt, von Steinfeld und Partner, vom 14.07.2021, Hier: Auswertung der Schichtenverzeichnisse in Hinblick auf bodenschutzrechtliche Fragestellungen.
3. Bebauungsplan Nr. 30 „Rosengarten“, 4. Änderung „Teilbereich Mitte“, Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Änderung des Bauleitplanverfahrens.
4. Stellungnahme des BUND-Landesverbandes SH vom 24.10.2022: Stadt Wedel: Bebauungsplan Nr. 30 „Rosengarten“, 4. Änderung „Teilbereich Mitte“, Beteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, Änderung des Bauleitverfahrens

11.3 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

11.3.1 Schutzgut Mensch

Derzeitiger Umweltzustand

Das Umfeld des Planvorhabens, die östlichen Innenstadtgebiete entlang der Straße Rosengarten bis Höhe Autorialweg, ist geprägt durch eine Mischung aus Wohngebieten, Misch- bzw. Kerngebietsfestsetzungen und Gewerbeflächen. Im Westen, im Anschluss an den Bahnhof, überwiegt die Zentrumsfunktion, mit Geschäften, Gastronomie und Infrastruktur, nach Osten nimmt die Wohnnutzung mit Geschosswohnungsbau zu. Die Bevölkerungsdichte ist für Wedel, dass eine Einwohnerdichte von rund 1.000 Einwohner/km² aufweist, vergleichsweise hoch.

Trotz der wenig attraktiven Wohnlage (Gewerbeflächenanteil, Parkplatznutzung) gibt es Vorzüge des Standorts wegen der guten Anschlüsse an wichtige Infrastruktur (Rathaus, Bahnhof) und stadtnahe Erholungsgebiete (Niederung der Wedeler Au mit dem Auweidenweg, Mühlenteich).

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Planabsicht wird gegenüber der Realnutzung eine Veränderung der Nachbarschaften bewirken. Bereits die 1. Änderung des BP 30 (1998) bereitete eine städtebauliche Nachverdichtung vor. Die Baukörperfestsetzung der 4. Änderung lässt die zulässige Bebauung von den benachbarten Wohnnutzungen abrücken, so dass die räumliche Situation offener und für die südöstlich angrenzenden Wohnnutzung verträglicher bleibt.

Die Verschattungsstudie hat ergeben, dass die neue, höhere Bebauung nur mit einer geringfügigen Verschlechterung der Besonnung bei dem nordöstlich angrenzenden Gewerbebebauung (Theaterstraße 6) einhergeht. Beurteilungsmaßstab war dabei die reale Bebauungssituation (offene Parkplatzfläche).

Aus schalltechnischer Sicht wirken die nördlich angrenzende Schienenstrecke 1226 (S-Bahnlinie S1) und die Straße Rosengarten sowie die Theaterstraße auf das Plangebiet bzw. das Bauvorhaben ein. Die schalltechnischen Untersuchungen ergaben, dass die Orientierungswerte der DIN 18005 /1/ für Kerngebiete von 65 dB(A) am Tag innerhalb der geplanten Baugrenzen eingehalten wird. Somit sind unter der Berücksichtigung der Auswirkungen der Schienenstrecke sowie der umliegenden Straßen auf das Planvorhaben gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben.

Des Weiteren kommt es durch den bebauungsplanbedingten Mehrverkehr zu keiner relevanten Erhöhung der durchschnittlichen Verkehrsbelastung und somit auch der schalltechnischen Situation. Dennoch sollte Geräuschanstiegen entlang der B431 (Rosengarten) durch Lärminderungsmaßnahmen entgegengetreten werden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.

Die Positionierung und die Staffelung des dreizehngeschossigen Gebäudes reagiert bereits auf die Verschattungsproblematik und bietet gegenüber dem bestehenden Planrecht durchaus Vorteile, weil die Ausrichtung den Lichteinfall nach Westen und Südwesten begünstigt.

Auf Grund der Berechnungsergebnisse in der schalltechnischen Untersuchung sind zum Schutz vor Lärm keine textlichen Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

11.3.2 Schutzgut Luft

Derzeitiger Umweltzustand

Zur Ermittlung der Luftqualität als natürliche Lebensgrundlage, zur Feststellung von Veränderungen und zur Ursachenanalyse wurde in Schleswig-Holstein ein landesweites lufthygienisches Überwachungssystem geschaffen. Zur Beobachtung der lokalen Luftqualität wurden seit 2005 in der Mühlenstraße und in der Rolandstraße Messungen der Luftschadstoffe Stickstoffdioxid und Benzol durchgeführt. Die Messstationen in Wedel wurden bis 2013 betrieben. Für Wedel liegen daher aktuell keine Daten aus dem Messnetz des landesweiten lufthygienischen Überwachungssystems vor. Die letzten Messungen in Mühlenstraße und Rolandstraße ergaben eine Unterschreitung der verkehrsbezogenen Belastungswerte für Stickstoffdioxid.

Aufgrund der exponierten Lage zur Niederung der Wedeler Au und aufgrund der günstigen Luftaustauschbedingungen ist im Plangebiet, das im Inneren selbst offen strukturiert ist, mit günstigen lufthygienischen Bedingungen zu rechnen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der mit den Festsetzungen ermöglichte höhere Baukörper mit einer geringeren Grundfläche verändert die Luftaustauschbedingungen gegenüber der unbebauten Situation, beeinträchtigt sie aber weniger als ein Baukörper nach dem bislang geltenden Planrecht (1. Änderung 1998).

Mit den Festsetzungen wird der Bau einer Verwaltungs- und Dienstleistungsstandort vorbereitet, es entsteht kein Produktionsgewerbe. Negative Auswirkungen auf die Luftqualität aus der Nutzung heraus sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Anlagen von Vegetationsflächen und begrünten Dachflächen, in der Summe rund 1.000 m², und die verpflichtende Anpflanzung von mind. 9 großkronigen Bäumen führt zu einem Begrünungsanteil, der sich positiv auf die lufthygienische Situation auswirken wird.

11.3.3 Schutzgut Klima

Derzeitiger Umweltzustand

Die lokalklimatische Belastungssituation durch Aufwärmeeffekte ist durch die offene Bebauungsstruktur und die zwar nicht hohe, aber dennoch vorhandene Durchgrünung nicht kritisch, auch wenn sich die befestigte Parkplatzflächen aufheizen und die Umgebungstemperatur negativ beeinflussen kann.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Der ermöglichte höhere Baukörper mit einer geringeren Grundfläche verändert die Luftaustauschbedingungen gegenüber der unbebauten Situation, beeinträchtigt sie aber weniger als ein Baukörper nach dem bislang geltenden Planrecht.

Gegenüber der Bestandssituation wird der Anteil an Vegetationsflächen in der Summe von bodenständiger Vegetation und Dachbegrünung im Planungsfall höher sein.

Als Nachverdichtungsvorhaben, das überwiegend bereits befestigte Flächen in Anspruch nimmt und Anschluss an das Netz des ÖPNV hat, ist das Vorhaben im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes positiv zu bewerten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Energieeffizienz und Nachhaltigkeitsstandards werden nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Die Anlage von Photovoltaikkollektorflächen wird aber Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wedel.

Durch Dachbegrünung und Anpflanzungen werden lokalklimatische Effekte positiv beeinflusst. Die Freianlagengestaltung wird ebenfalls Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

11.3.4 Schutzgut Fläche

Derzeitiger Umweltzustand

Die von der Planänderung erfassten Nutzflächen sind bereits überwiegend versiegelte Flächen im Siedlungsbestand.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es werden keine bisher unerschlossenen Flächen in Anspruch genommen. Durch die Hochhausbebauung erfolgt eine effiziente Flächennutzung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Durch den Bebauungsplan wird ein Bauvorhaben in einem bereits erschlossenen Siedlungskern und damit eine effiziente Flächennutzung vorbereitet.

11.3.5 Schutzgut Boden

Derzeitiger Umweltzustand

Die Bodenstandorte im Plangebiet sind anthropogen beeinflusst und laut Bodengutachten in den oberen Schichten durch Befestigungen und Auffüllungen geprägt. In den wenigen Vegetationsflächen (ca. 800 m² im Bereich der geplanten MK-Festsetzung und rund 200 m² im Bereich der Straßenverkehrsflächen) liegen vermutlich Auffüllungen aus Mutterboden vor.

Für den überplanten Standort sind der unteren Bodenschutzbehörde keine Meldungen über eine gewerbliche Nutzung bekannt. Auf dem gegenwärtigen Kenntnisstand wird der Standort nicht als Altablagerung, Altstandort und/ oder schädliche Bodenveränderungen geführt.

Der unteren Bodenschutzbehörde wurde die Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung sowie orientierende Schadstoffuntersuchung zur Prüfung vorgelegt. Die bodenschutzrechtliche Bewertung der Ergebnisse hat ergeben, dass bei der Mischprobe von zwei Bohrungen im südlichen Plangebiet die

ermittelten für PAK- und Benzo(a)pyren-Gehalte oberhalb der Prüfwerte für Nutzungen liegen, die mit Wohnen vereinbar sind.

In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde festgestellt, dass aufgrund der anstehenden wasserstauenden Unterböden eine Gefährdung des Grundwassers durch die derzeit vorhandenen Schadstoffe nicht zu erwarten ist.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Im Rahmen der Bauausführung ist belastetes Bodenmaterial abzufahren und zu entsorgen. Insofern verbessert sich die lokale Situation.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Bei dem als Geländedeckschicht im Bereich von vier Bohrungen erkundeten Mutterboden handelt es sich grundsätzlich um ein schützenswertes Gut. Mutterboden ist, soweit er nicht schadstoffbelastet ist, daher in beanspruchten Bereichen abzutragen und nach Möglichkeit in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht einzubringen bzw. für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht zu verwenden.

Die oberflächennahen Auffüllungen sind im Zusammenhang mit der Grundstückerschließung zu entfernen. Auf Flächen, für die nach Abschluss der Baumaßnahmen eine direkte Kontaktmöglichkeit mit dem Boden gegeben sein kann, sind mit Böden aufzufüllen, die die Vorsorgewerte der Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) erhalten.

Aufgrund der zumindest lokalen Belastungen wird ein Boden-, Verwertung-, Entsorgungsmanagement empfohlen, in das die untere Abfallbehörde frühzeitig einzubinden ist. Der Anteil der vor Ort wiederverwendbaren Böden wird sich erst im Rahmen dieses Managements ergeben.

11.3.6 Schutzgut Wasser

Derzeitiger Umweltzustand

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Im Bodengutachten wurden Grundwasserstände bzw. Stauwasser in einer Tiefe von etwa 5,5 m NHN gemessen. Bei dem erkundeten Wasser handelt es sich wahrscheinlich um Grundwasser oder um Stauwasser, das sich innerhalb der Sandlinse, die im bindigen Geschiebeboden eingelagert ist, gesammelt hat.

Unabhängig von den gemessenen Wasserständen kann das Grund- und Stauwasser nach langanhaltenden ergiebigen Niederschlägen in Abhängigkeit der örtlichen Abflussverhältnisse bis zur Geländeoberkante ansteigen. Weiterhin ist zu beachten, dass das Grundwasser in den Sanden unterhalb bzw. innerhalb der bindigen Geschiebeböden gespannt ansteht.

In der Begründung des B-Plans wird die Lage im Trinkwassergewinnungsgebiet beschrieben. Die Brunnen der J. D. Möller Wasserwerke werden allerdings nicht mehr zur Trinkwasserversorgung in Wedel genutzt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Einschließlich der unterbauten Flächen werden durch die geplante Bebauung nicht mehr Grundfläche versiegelt, überbaut bzw. unterbaut als nach dem bislang geltenden Planrecht möglich.

Eine etwaige, auch temporäre Grundwasserabsenkung unterliegt einem wasserbehördlichen Genehmigungsvorbehalt. Sollte die geplante Tiefgarage mit mehreren Untergeschossen weit in das Grundwasser reichen, ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass es ggf. zu einem Grundwasseraufstau im Anstrom kommen kann.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Versickerung von Niederschlagswasser mit besonderen Einrichtungen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine Stellungnahme der unteren Wasserbehörde/Grundwasser zur geplanten Entwässerung erfolgt demnach auch im weiteren Verfahren.

Sollte die Versickerung als Niederschlagswasserbeseitigung in Betracht gezogen werden, muss die Versickerungsfähigkeit im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Konzeptes rechtzeitig erarbeitet und mittels Sondierungen geprüft und nachgewiesen werden. Versickerungsanlagen sind entsprechend des DWA Arbeitsblattes A 138 zu planen.

Für die Versickerung von hinsichtlich des Gehaltes an stofflichen Belastungen unbedenklichem bzw. tolerierbarem Niederschlagswasser (z. B. von Dachflächen) mit Hilfe von Versickerungsanlagen kommt danach ein Baugrund in Frage, dessen Wasserdurchlässigkeitsbeiwert ausreichend (laut Bodengutachten im Bereich von $k = 1 \cdot 10^{-3}$ m/s bis $k = 1 \cdot 10^{-6}$ m/s) ist. Außerdem sollte der Abstand zwischen der OK Filterschicht einer Versickerungsanlage und dem mittleren höchsten Grundwasserstand (Mächtigkeit des Sickerraumes/Flurabstand) in der Regel 1,0 m nicht unterschreiten. Dabei ist zu beachten, dass das Grund- und Stauwasser nach langanhaltenden ergiebigen Niederschlägen in Abhängigkeit der örtlichen Abflussverhältnisse bis zur Geländeoberkante ansteigen kann. Grundsätzlich dürfen sich im hydraulischen Einflussbereich der Versickerungsanlagen keine Verunreinigungen (z. B. Altlasten) befinden.

Ob eine Niederschlagsversickerung bei den in der Mischprobe 4 ermittelten Gesamt-Chromgehalten von 33 mg/ kg möglich ist, sollte durch weitere Untersuchungen im Rahmen der Erkundung der „Sandlinse“ geklärt werden.

11.3.7 Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Derzeitiger Umweltzustand

Die von der Planänderung erfassten Flächen sind überwiegend befestigt und vegetationslos. Ausnahmen sind in den Straßenverkehrsflächen die Standorte der Straßenbäume und im Bereich der Kerngebietsfestsetzung mit Bäumen und weiteren Gehölzen bestandene Vegetationsflächen (rund 800 m² und Süden im Übergang zum Arbeitsamt und entlang der Bahnlinie). In diesen Beständen sind 25 Bäume in einer Größenordnung, dass sie dem Schutz der Baumschutzsatzung unterliegen (Stammumfang > 60 cm).

Die Bestände sind eine Mischung aus angepflanzten Bäumen, insbesondere in den Straßenverkehrsflächen (Spitzahorne) und auf der Vegetationsfläche nördlich des Arbeitsamtes (Eichen, Eschen, Kirschen, Douglasie), und spontan entwickelten Beständen, an der Bahn verdichtet und ansonsten gestreut im Gesamtbestand.

Die Baumbestände stellen ein deutlich wahrnehmbares und funktionales Grünvolumen dar. Im Kontakt zur Bahnlinie haben die dortigen linearen Bestände eine Dichte entwickelt, die für Gebüschbrüter interessant ist. Die Bestände im Bereich des Parkplatzes und der Straßenverkehrsflächen sind für Gelege jedoch zu transparent oder durch die verkehrliche Nutzung zu gestört, um hohe Lebensraumqualitäten zu entwickeln.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Ein Großteil der beschriebenen Bestände wird aufgrund der umfangreichen Bauarbeiten einschließlich der Baugrube für die Tiefgarage nicht erhalten werden können. Die zu erwartenden Empfehlungen des Boden-, Verwertung-, Entsorgungsmanagement wird darüber hinaus dazu beitragen, dass große Teile des Geländes in ihrer Oberflächenbeschaffenheit so verändert werden, dass ein Erhalt von Bäumen nicht verkehrssicher gestaltet werden kann.

Die Realisierung des Planungsziels wird so zu einem umfangreichen Verlust der vorhandenen Vegetation (Bäume, Gehölzstrukturen, in geringem Umfang niedrige krautige Vegetation, Rasenflächen) führen. Durch die Festsetzung wird eine Neuanlage von Freianlagen erfolgen. Die geplanten Freianlagen werden den Erfordernissen von Freianlagen im Gebäudenahbereich entsprechen: gärtnerisch gestaltete Flächen, mit Bäumen (mind. 9 Großbäume), Strauch- und Staudenbepflanzung sowie Rasenflächen. Es ist davon auszugehen, dass ein Teil dieser Anlagen, vermutlich im Nordwesten des Plangebiets, Versteck- und Nistmöglichkeiten für Vögel bieten wird.

Durch die begrüneten Dachflächen entstehen weitere Vegetationsflächen, die insbesondere auf den flacheren Gebäudeteilen auch der Tierwelt zur Verfügung stehen.

Im Vergleich zum bislang geltenden Planrecht entsteht durch die Festsetzungen ein höherer Vegetationsflächenanteil und damit eine geringere Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Zu erhaltende Bäume in den Straßenverkehrsflächen und in angrenzenden Flächen sind entsprechend den Vorgaben der Baumschutzsatzung zu schützen und zu erhalten (ZTV-Baumpflege).

Es wird empfohlen, in der Freianlagenplanung, im Rahmen derer auch die Geländeoberfläche in Abstimmung mit der Grundstückentwässerung festgelegt wird, den Erhalt von Bäumen insbesondere im Übergang zum Arbeitsamt zu verfolgen. Ob Spielraum besteht, einzelne Bäume aus dem Bestand zu erhalten, kann sich erst in der fortgeführten Planung herausstellen, die auch die Baustelleneinrichtung und -abwicklung berücksichtigen muss.

In jeden Fall sind im Rahmen der Gestaltung der Freianlagen Ersatzpflanzungen vorzunehmen.

Artenschutz

Die Errichtung eines dreizehngeschossigen Gebäudes auf einer derzeit als Parkplatz genutzten Fläche stellt einen Eingriff in den derzeit bestehenden Raum ein. Zur Prüfung der Auswirkungen auf den Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (Kieler Institut für Landschaftsökologie, Kiel, August 2022) vorgenommen.

Im Ergebnis wurden artenschutzrechtlich relevante Konflikte für Brutvögel der Gilde der ungefährdeten Frei- und Bodenbrüter der Gebüsche und Gehölze sowie für Zugvögel, die überregional bedeutsamen Zugwege über den Wedeler Raum alljährlich nutzen, festgestellt. Darüber hinaus kann eine großflächige Verglasung insbesondere bei Beleuchtung das Kollisionsrisiko für Vögel signifikant erhöhen.

Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG lassen sich durch folgende Maßnahmen vermeiden:

- Vermeidung von Tötungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zuge der Baufeldfreimachung: Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 1. September bis zum 28./29. Februar, d.h. außerhalb der Kernbrützeit der Vögel der lokalen Brutvogelpopulationen.
- Vermeidung von Tötungen gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG als Folge eines signifikant erhöhten Vogelschlags durch Umsetzung eines Maßnahmenkonzeptes, mit dem eine Optimierung der baulichen Eigenschaften des Gebäudes (Lochfassaden mit einem Anteil der Glasflächen < 30%) und eine nach einschlägigen aktuellen Leitfäden ausreichende Reduktion der Lichtimmissionen erzielt werden.

Das vorgesehene Maßnahmenkonzept kombiniert eine Optimierung der baulichen Eigenschaften des Gebäudes und des Lichtmanagements. Die Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (textliche Festsetzungen 1.16 bis 1.20 sowie Gestaltungsvorschrift 2.6, Näheres siehe Kapitel 3.7 und 4).

Bei Umsetzung dieser Maßnahmen wird keine Zunahme des Vogelschlagrisikos eintreten, die über das allgemeine Lebensrisiko von Zugvögeln und von Individuen aus den lokalen Brutvogelpopulationen hinausgeht.

Unter Berücksichtigung aller benannten artenschutzrechtlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen stehen der Zulassung und Umsetzung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Baufeldräumung

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Zum Schutz der Brutvögel sind in diesem Fall die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln zulässig (Brutzeitraum liegt zwischen dem 01.03. und dem 31.08.) oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind.

Die artenschutzrechtliche Vorgabe wird als Hinweis im Bebauungsplan übernommen.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“. Der Abstand zwischen FFH-Gebiet und der Nordgrenze des Kerngebietes beträgt ca. 70 m. Auf Grund dieser Entfernung wurde in einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (Kieler Institut für Landschaftsökologie, Kiel, August 2022) untersucht, ob die Errichtung und die Nutzung des geplanten bis zu 13-geschossigen Gebäudes erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des FFH-Gebiets auslösen könnten.

Dabei wurde zunächst das FFH-Gebiet und die für seine Erhaltungsziele maßgeblichen Bestandteile beschrieben, die vorhabenbedingten Beeinträchtigungen erläutert und Maßnahmen zur Schadensbegrenzung vorgeschlagen.

Nach Prüfung der möglichen Auswirkungen des Vorhabens wurde die Zunahme der Lichtimmissionen als kritisch identifiziert. Die charakteristische Insektenfauna des Flusses und seiner Begleitsäume gehört zu den Lebensgemeinschaften, die am empfindlichsten gegen Schadeffekte der Lichtverschmutzung reagieren. Der Abstand zwischen der Wedeler Au und dem geplanten neuen Gebäude beträgt knapp 160 m. Zusätzliche negative Auswirkungen auf die Insektenfauna sind daher auch in einem vorbelasteten Raum wahrscheinlich. Der Baumbestand an der Straße „Autal“ wird durch das Vorhaben nicht beeinträchtigt.

Belange des Vogelzuges werden in den Erhaltungszielen für das FFH-Gebiet nicht benannt und sind daher als solche nicht prüfrelevant. Die Gefahr eines signifikant erhöhten Tötungsrisikos von Zugvögeln durch Kollisionen gegen beleuchteten Glasflächen wird deshalb in der artenschutzrechtlichen Prüfung (siehe gesondertes Kapitel) behandelt.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der vorgeschlagenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung, das Projekt weder einzeln noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ auslöst.

Die vorgesehenen Maßnahmen umfassen Optimierungen der Gebäudeeigenschaften sowie der Innen- und Außenbeleuchtung. Die Maßnahmen werden als Festsetzungen in den Bebauungsplan aufgenommen (s textliche Festsetzungen 1.16 bis 1.20 sowie Gestaltungsvorschrift 2.6, Näheres siehe Kapitel 3.7 und 4). Das entwickelte Konzept zur Senkung der Lichtimmissionen richtet sich nach den Empfehlungen der aktuell einschlägigen Leitfäden. Durch die vereinbarten Maßnahmen lassen sich die ermittelten Beeinträchtigungen der charakteristischen Insektenfauna der Wedeler Au und ihrer Begleitsäume vollständig vermeiden.

11.3.8 Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Derzeitiger Umweltzustand

Der von der Planung in Sichtbeziehungen betroffene Landschaftsraum ist geprägt durch das Ineinandergreifen des Siedlungskerns Wedels im Umfeld des Rathauses und der Mühlenstraße und dem Landschaftsraum der Wedeler Au, dem Zusammenhang von Mühlenteich und den Grünlandflächen und Wanderwegen der Niederung. Es handelt sich um ein hochwertiges Landschaftsbildensemble, das durch das Nebeneinander von Landschafts- und Siedlungsraum geprägt ist.

Das Plangebiet liegt im östlichen Bereich des Stadtzentrums, das durch Bahnhof, Rathaus und Geschäfts- und Dienstleistungsinfrastruktur geprägt ist. Nach Osten steigt die Topografie vom Mühlenteich, mit Geländehöhen um 3-4 m NHN kommend, nach Osten an, um in etwa an der Straße Voßhagen eine Höhe von rund 20 m NHN aufzuweisen. Das Plangebiet liegt am unteren Fuß dieses nach Osten ansteigenden Geländeverlaufs mit Geländehöhen zwischen 7 und 10 m NHN. Nach Osten schließen an das Plangebiet nördlich der B 431 (Rosengarten, Rissener Straße) Wohnungsbauten mit bis zu 10 Geschossen an, besondere markant östlich des Straße Autal entlang des Auweidenwegs. Nach Norden

zur Aue hin, wird das Plangebiet durch die Bahnlinie begrenzt, an die der Busbahnhof und die Bebauung an der Auweide grenzen. Die Grenze zwischen Siedlungsraum und Aue bildet der Auweidenweg, der durch Bäume, u.a. hoch aufgewachsene Weiden, begleitet wird.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Eine fünfgeschossige Bebauung nach dem bislang geltenden Planrecht (1. Änderung 1998) wäre in dem Siedlungsraum in weitreichenden Sichtbeziehungen unauffällig geblieben. Das jetzt geplante Gebäude mit den 13 Geschossen wird mit einer Höhe von mehr als 60 m NHN hingegen auch weiträumig auffallen und in Zukunft die Stadtsilhouette mitprägen. Das geplante Gebäude wird jedoch nicht das einzige hohe Gebäude sein, sondern im Verbund mit einer Reihe hoher Geschosswohnungsbauten am Siedlungsrand zur Niederung der Wedel Au stehen. Das Hochhaus ist damit eine Ergänzung des Siedlungsbestandes.

Die Frage, ob es sich bei dem Gebäude um eine Störung bzw. Beeinträchtigung des Landschaftsbildes handelt oder nicht, ist aus den Objekteigenschaften des Gebäudes allein nicht abzuleiten. Bei Landschaftsbildbewertungen steht die Wahrnehmung des bildhaften Ausschnitts aus einem räumlichen Zusammenhang im Vordergrund. Oft wird als Maßstab die Wahrnehmung eines aufgeschlossenen Durchschnittsbetrachters unterstellt. Die Vermutung liegt nahe, dass ein solcher Betrachter aus der Niederung der Wedeler Au heraus das Hochhaus durchaus als Störung empfinden kann.

Das geplante Gebäude wird nicht in der freien Landschaft realisiert, wo es tatsächlich ein Fremdkörper wäre. Das Gebäude wird im Siedlungszusammenhang in einer bereits bestehenden Kulisse von hohen Gebäuden (Geschosswohnungsbau) entstehen. Diese Kulisse ist bereits heute von der Niederung aus wahrnehmbar. Es ist also auch möglich, dass der Neubau gar nicht als Störung, sondern als Teil eines sich entwickelnden Stadtbildes gesehen wird, das vielleicht auch gefällt.

Im Fazit wird die Planabsicht als eine auffällige Änderung im Stadtbild gewertet, die von einem Teil der Bevölkerung als Störung, von einem anderen Teil aber als Fortentwicklung des Stadtbildes empfunden werden kann. Aus dieser Einschätzung einer unterstellten ambivalenten Wahrnehmung heraus wird die Planung nicht als erheblich nachteilige Umweltauswirkung gewertet.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Das geplante Gebäude weist in seiner Konstruktion eine Staffelung von Baukörpern auf, die sich von Süden aufsteigend nach Norden entwickelt. Der höchste Gebäudeteil ist so ausgerichtet, dass sich die schmale Fassade der Niederung zuwendet.

Durch Reduktion der Beleuchtung, der Glasanteile in den Fassaden und dem weitgehenden Verzicht von spiegelnden Fassadenelementen, wird die Auffälligkeit des Gebäudes besonders in der Dämmerung und der Nacht reduziert.

In der Freianlagenplanung sollten auf der der Niederung zugewandten Seite Baumarten verwendet werden, die den Gebäudesockel umkleiden. Geeignet sind z.B. aufrecht und schmalkronig wachsende Silberweiden, wie sie entlang des Auweidenwegs bereits Verwendung finden.

11.3.9 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Umweltzustand

Das Plangebiet liegt außerhalb der archäologischen Interessengebiete. Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht gegeben. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet, die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Das benachbarte Theater mit Nebengebäuden ist ein Amateurtheater, das im ehemaligen Gebäude der Stadtwerke eingerichtet wurde. Die Zufahrt erfolgt über den bislang vorhandenen Parkplatz. Das Gebäude ist nicht denkmalgeschützt, aber ein dennoch beachtenswerter Bestand. Das Umspannwerk der Stadtwerke Wedel nördlich des Kerngebiets ist als wichtiges Infrastrukturelement ein Sachgut.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Das Theater selbst wird durch den geplanten Baukörper nicht beeinträchtigt, allerdings wird der Theaterbau durch das große Gebäude in der Nachbarschaft in seiner Wirkung relativiert. Die Zufahrt wird zukünftig durch ein Geh- und Fahrrecht im Bereich des Kerngebiets gewährt.

Das Umspannwerk ist nicht beeinträchtigt.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Der Neubau öffnet sich nach Süden zum Theater und weist damit Spielraum auf, einen optisch zusammenhängenden Freiraum zu schaffen, der den Raumeindruck und die Geltung des Theaterbaus nicht mindert.

11.3.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind Funktionsverflechtungen zwischen den ansonsten separat erfassten Funktionsbereichen (Schutzgüter). Mit der Betrachtung der Wechselwirkungen werden die mittelbaren Beeinträchtigungen eines Schutzgutes durch die Beeinträchtigung eines anderen Schutzgutes erfasst.

Im vorliegenden Fall bestehen Wechselwirkungen, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen können, zwischen dem Verlust von Baum- und Gehölzbeständen und der Klimafunktion sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser im Hinblick auf festgestellte Schadstoffbelastungen.

11.4 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Hinsichtlich der Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände sind beim Bau die Schonfristen gem. § 39 BNatSchG zu beachten.

Bei den künftigen Abbrucharbeiten können durch Lärm und Staub ggf. Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, entstehen. Diese abriss- und baubedingten temporären Auswirkungen auf das Schutzgut Mensch können jedoch durch entsprechende bauzeitliche Regelungen vermieden bzw. deutlich gemindert werden.

Die Lastverkehre werden über die Theaterstraße abgewickelt und werden dort Wohnnutzungen temporär durch Lärm, aber auch durch Verkehrsrisiken beeinträchtigen. Die Auswirkungen können durch entsprechende bauzeitliche Regelungen und Verkehrslenkung nicht gänzlich vermieden, aber gemindert werden.

Hinweisen auf eine mögliche Gefährdungslage im Hinblick auf Salzdiapire im geologischen Untergrund wurde durch den Bodengutachter nachgegangen. Ein Einfluss des Salzkissens bzw. der Salzstockhohl-lage für die Herstellung der Tiefgarage für den Neubau des Verwaltungsgebäudes auf dem Theaterplatz (Flurstück 42/68) wird als gering eingeschätzt. Die Tiefgarage ist mit bis zu 3 Untergeschossen geplant und wird somit nicht im Konflikt mit dem deutlich tieferliegendem Salzkissen stehen. Weder die Tiefgarage noch die Baugrubenumschließung zur Herstellung der Tiefgarage wird die Salzstrukturen berühren.

11.4.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung werden durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist ein Konzept zum Boden-, Verwertung-, und Entsorgungsmanagement vorzulegen.

11.4.2 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass es bei der Errichtung des geplanten Gebäudes zum Einsatz etwaiger Gefahrenstoffe und damit zu negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kommt. Auf der Planungsebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

11.4.3 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Gebiete oder Anlagen (insbesondere Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen), von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht. Laut Überwachungsplan Schleswig-Holstein vom 01.02.2020 unterliegt in Wedel lediglich das Heizkraft Wedel der Überwachung nach Störfall-Verordnung.

11.5 Planungsalternativen und Nullvariante

11.5.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel als gemischte Baufläche dargestellt. Der Parkplatz ist gekennzeichnet.

Das bestehende Planrecht ist gemischte Baufläche, die einen fünfgeschossigen Baukörper mit einer GRZ von 0,6 (=2.520 m²), mit Nebenanlage GRZ 0,8 (= 3.360 m²) erlaubt. Damit wird ein Baukörper mit rund 15-17 m Höhe über Gelände ermöglicht, wobei keine Festsetzung zu absoluten Gelände- und Gebäudehöhen besteht. Einschließlich einer erlaubten Geländeaufhöhung kann damit ein massiver Baukörper mit einer Höhe von bis zu ca. 25 m NHN entstehen. Die vorderen (südlichen) Fassaden könnten bis ca. 9 m an die Nachbargebäude und bis auf 5 m an die Straßenverkehrsflächen heranrücken. Das mit dem bestehenden Planrecht ermöglichte Gebäude wäre deutlich niedriger als das geplante dreizehngeschossige Gebäude, wäre demgegenüber in der Gebäudebasis und in der Position in der Baufläche zur Nachbarbebauung aber exponierter und massiver.

11.5.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Beibehalten der heutigen Nutzung als Parkplatzfläche mit Vegetationsanteilen ist mittelfristig vorstellbar, aber langfristig nicht wahrscheinlich. Die Nutzflächen würden damit in einem Umweltzustand erhalten, von dem keine wesentlichen Belastungen für den Stadtraum ausgehen, aber auch wenige Positiveffekte, wie die allerdings nur durchschnittlichen Lebensraumangebote für die Tierwelt in der Bestandsvegetation.

11.6 Zusätzliche Angaben

11.6.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Schutzgütern beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethode. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, insbesondere liegen keine Kenntnislücken vor.

11.6.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiteren Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Allgemein wird der Erfolg der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb Plangebiets von der Naturschutzbehörde im Hinblick auf den Vollzug und die langfristige Sicherung kontrolliert und gesichert.

11.7 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit dem Bebauungsplan Wedel Nr. 30, 4. Änderung werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines dreizehngeschossigen Verwaltungsgebäudes geschaffen.

Das Plangebiet umfasst Straßenverkehrsflächen (Theaterstraße, einschließlich des Wendehammers und die Zufahrt zum Umspannwerk) und die heutige Parkplatzfläche, für die eine Festsetzung als Kerngebiet vorgesehen.

Die für das Vorhaben durchgeführte Umweltprüfung kommt zu folgenden Ergebnissen:

Schutzgut Mensch

Das Umfeld des Planvorhabens, die östlichen Innenstadtgebiete entlang der Straße Rosengarten bis Höhe Aotalweg, ist geprägt durch eine Mischung aus Wohngebieten, Misch- bzw. Kerngebietsfestsetzungen und Gewerbeflächen.

Die Planabsicht wird gegenüber der Realnutzung eine Veränderung der Nachbarschaft bewirken.

Die Verschattungsstudie hat ergeben, dass die neue, höhere Bebauung nur mit einer geringfügigen Verschlechterung der Besonnung bei dem nordöstlich angrenzenden Gewerbebebauung (Theaterstraße 6).

Die schalltechnischen Untersuchungen ergaben, dass unter der Berücksichtigung der Auswirkungen der Schienenstrecke sowie der umliegenden Straßen auf das Planvorhaben gesunde Arbeitsverhältnisse gegeben.

Die Positionierung und die Staffelung des dreizehngeschossigen Gebäudes reagiert bereits auf die Verschattungsproblematik und bietet gegenüber dem bestehenden Planrecht durchaus Vorteile, weil die Ausrichtung den Lichteinfall nach Westen und Südwesten begünstigt.

Auf Grund der Berechnungsergebnisse in der schalltechnischen Untersuchung sind zum Schutz vor Lärm keine Festsetzungen im Bebauungsplan erforderlich.

Schutzgut Luft

Für Wedel liegen daher derzeit keine Daten aus dem Messnetz des landesweiten lufthygienischen Überwachungssystems vor. Die letzten Messungen in Mühlenstraße und Rolandstraße ergaben eine Unterschreitung der verkehrsbezogenen Belastungswerte für Stickstoffdioxid.

Aufgrund der exponierten Lage zur offenen Niederung der Wedeler Au und den guten Luftaustauschbedingungen ist im Plangebiet, das im Inneren selbst offen strukturiert ist, mit günstigen lufthygienischen Bedingungen zu rechnen.

Der mit den Festsetzungen ermöglichte dreizehngeschossige Baukörper mit einer geringeren Grundfläche verändert die Luftaustauschbedingungen gegenüber der unbebauten Situation vergleichsweise wenig. Negative Auswirkungen auf die Luftqualität sind nicht zu erwarten.

Die Anlagen von Vegetationsflächen und begrünten Dachflächen und die verpflichtende Anpflanzung von mind. 9 großkronigen Bäumen führt zu einem Begrünungsanteil, der sich positiv auf das Lokalklima auswirken wird.

Schutzgut Klima

Die lokalklimatische Belastungssituation durch Aufwärmeeffekte ist durch die offene Bebauungsstruktur und die zwar nicht hohe, aber dennoch vorhandene Durchgrünung nicht kritisch, auch wenn sich die befestigte Parkplatzfläche aufheizen und die Umgebungstemperatur negativ beeinflussen kann.

Der geplante hohe Baukörper verändert die Luftaustauschbedingungen gegenüber der unbebauten Situation, beeinträchtigt sie aber weniger als ein Baukörper nach dem bislang geltenden Planrecht.

Als Nachverdichtungsvorhaben, das überwiegend bereits befestigte Flächen in Anspruch nimmt und Anschluss an das Netz des ÖPNV hat, ist das Vorhaben im Sinne des allgemeinen Klimaschutzes positiv zu bewerten. Durch Dachbegrünung und Anpflanzungen werden lokalklimatische Effekte positiv beeinflusst. Die Freianlagengestaltung wird ebenfalls Gegenstand des städtebaulichen Vertrages.

Schutzgut Fläche

Die von der Planänderung erfassten Nutzflächen sind bereits überwiegend versiegelte Flächen im Siedlungsbestand. Es werden keine bisher unerschlossenen Flächen in Anspruch genommen. Durch die Hochhausbebauung erfolgt eine effiziente Flächennutzung.

Schutzgut Boden

Die Bodenstandorte im Plangebiet sind durch die Siedlungsentwicklung beeinflusst und laut Bodengutachten in den oberen Schichten durch Befestigungen und Auffüllungen geprägt. Die bodenschutzrechtliche Bewertung von Bodenproben hat ergeben, dass bei einer Probe Verunreinigungen vorliegen.

In Bezug auf den Wirkungspfad Boden-Grundwasser wurde festgestellt, dass aufgrund der anstehenden wasserstauenden Unterböden eine Gefährdung des Grundwassers durch die derzeit vorhandenen Schadstoffe nicht zu erwarten ist.

Im Rahmen der Bauausführung ist belastetes Bodenmaterial abzufahren und zu entsorgen. Es ist ein Boden-, Verwertung- und Entsorgungsmanagement erforderlich.

Schutzgut Wasser

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer.

Im Bodengutachten wurden Grundwasserstände bzw. Stauwasser in einer Tieflage von etwa +5,5 m NHN gemessen. Bei dem erkundeten Wasser handelt es sich wahrscheinlich um Grundwasser oder um Stauwasser. Unabhängig von den gemessenen Wasserständen kann das Grund- und Stauwasser nach langanhaltenden ergiebigen Niederschlägen in Abhängigkeit der örtlichen Abflussverhältnisse bis zur Geländeoberkante ansteigen.

Im Trinkwassergewinnungsgebiet wird derzeit kein Trinkwasser gewonnen.

Einschließlich der unterbauten Flächen werden durch die geplante Bebauung nicht mehr Grundfläche versiegelt, überbaut bzw. unterbaut als nach dem bislang geltenden Planrecht möglich.

Eine etwaige, auch temporäre Grundwasserabsenkung unterliegt einem wasserbehördlichen Genehmigungsvorbehalt.

Die Versickerung von Niederschlagswasser mit besonderen Einrichtungen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine Stellungnahme der unteren Wasserbehörde zur geplanten Entwässerung erfolgt demnach auch im weiteren Verfahren.

Schutzgut Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt

Die von der Planänderung erfassten Flächen sind überwiegend befestigt und vegetationslos. Ausnahmen sind in den Straßenverkehrsflächen Straßenbäume und im Bereich der Kerngebietsfestsetzung Bäumen und weitere Gehölze. Die Bestände sind eine Mischung aus angepflanzten Bäumen und spontan entwickelten Beständen. Ein Großteil der beschriebenen Bestände wird aufgrund der umfangreichen Bauarbeiten einschließlich der Baugrube für die Tiefgarage nicht erhalten werden können. Die Realisierung des Planungsziels wird so zu einem voraussichtlich vollständigen Verlust der vorhandenen Vegetation (Bäume, Gehölzstrukturen, in geringem Umfang niedrige krautige Vegetation, Rasenflächen) führen. Durch die Festsetzung wird eine Neuanlage von Freianlagen erfolgen, im Rahmen derer die Ersatzpflanzungen nach Baumschutzsatzung zu realisieren sind.

Durch die begrünten Dachflächen entstehen weitere Vegetationsflächen, die insbesondere auf den flacheren Gebäudeteilen auch der Tierwelt zur Verfügung stehen. Im Vergleich zum bislang geltenden Planrecht entsteht durch die Festsetzungen ein höherer Vegetationsflächenanteil und damit eine geringere Beeinträchtigung des Schutzgutes.

Artenschutz

Die Errichtung eines dreizehngeschossigen Gebäudes auf einer derzeit als Parkplatz genutzten Fläche stellt einen Eingriff in den derzeit bestehenden Raum ein. Zur Prüfung der Auswirkungen auf den Artenschutz wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung vorgenommen.

Im Ergebnis wurden artenschutzrechtlich relevante Konflikte für Brutvögel der Gilde der ungefährdeten Frei- und Bodenbrüter der Gebüsche und Gehölze sowie für Zugvögel, die überregional bedeutsamen Zugwege über den Wedeler Raum alljährlich nutzen, festgestellt. Darüber hinaus kann eine großflächige Verglasung insbesondere bei Beleuchtung das Kollisionsrisiko für Vögel signifikant erhöhen.

Unter Berücksichtigung aller im Artenschutzbericht benannten artenschutzrechtlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen stehen der Zulassung und Umsetzung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

FFH-Verträglichkeitsprüfung

In unmittelbarer Nähe des Plangebietes befindet sich das FFH-Gebiet „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“. Der Abstand zwischen FFH-Gebiet und der Nordgrenze des Kerngebietes beträgt ca. 70 m. Auf Grund dieser Entfernung wurde in einer FFH-Verträglichkeitsprüfung (Kieler Institut für Landschaftsökologie, Kiel, August 2022) untersucht, ob die Errichtung und die Nutzung des geplanten bis zu 13-geschossigen Gebäudes erhebliche Beeinträchtigungen von Erhaltungszielen des FFH-Gebiets auslösen könnten.

Im Ergebnis wurde festgestellt, dass unter Berücksichtigung der im Bericht vorgeschlagenen Maßnahmen zur Schadensbegrenzung, das Projekt weder einzeln noch im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten erhebliche Beeinträchtigungen des FFH-Gebiets „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ auslöst.

Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Der von der Planung betroffene Landschaftsraum ist geprägt durch das Ineinandergreifen des Siedlungskerns Wedels im Umfeld des Rathauses und der Mühlenstraße und dem Landschaftsraum der Wedeler Au, dem Zusammenhang von Mühlenteich und den Grünlandflächen und Wanderwegen der Niederung. Es handelt sich um ein hochwertiges Landschaftsbildensemble, das durch das Nebeneinander von Landschafts- und Siedlungsraum geprägt ist.

Im Fazit wird die Planabsicht als eine auffällige Änderung im Stadtbild gewertet, die von einem Teil der Bevölkerung als Störung, von einem anderen Teil aber als Fortentwicklung des Stadtbildes empfunden werden kann. Aus dieser Einschätzung einer unterstellten ambivalenten Wahrnehmung heraus wird die Planung nicht als erheblich nachteilige Umweltauswirkung gewertet.

Das geplante Gebäude weist in seiner Konstruktion eine Staffelung von Baukörpern auf, die sich von Süden aufsteigend nach Norden entwickelt. Der höchste Gebäudeteil ist so ausgerichtet, dass sich die schmale Fassade der Niederung zuwendet.

Durch Reduktion der Beleuchtung, der Glasanteile in den Fassaden und dem weitgehenden Verzicht auf spiegelnde Fassadenelemente, wird die Auffälligkeit des Gebäudes besonders in der Dämmerung und der Nacht reduziert.

In der Freianlagenplanung sollten auf der der Niederung zugewandten Seite Baumarten verwendet werden, die den Gebäudesockel umkleiden.

Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Das Plangebiet liegt außerhalb der archäologischen Interessengebiete. Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht gegeben.

Das benachbarte Theater ist nicht denkmalgeschützt, aber ein dennoch beachtenswerter Bestand.

Das Umspannwerk der Stadtwerke Wedel nördlich des Kerngebiets ist als wichtiges Infrastrukturelement ein Sachgut.

Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind Funktionsverflechtungen zwischen den ansonsten separat erfassten Funktionsbereichen (Schutzgüter). Mit der Betrachtung der Wechselwirkungen werden die mittelbaren Beeinträchtigungen eines Schutzgutes durch die Beeinträchtigung eines anderen Schutzgutes erfasst.

Im vorliegenden Fall bestehen Wechselwirkungen, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen können, zwischen dem Verlust von Baum- und Gehölzbeständen und der Klimafunktion sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser im Hinblick auf festgestellte Schadstoffbelastungen.

Zusammenfassend können die anderen mit Umsetzung des Bebauungsplans zu erwartenden relevanten Umweltauswirkungen so weit vermieden, gemindert und ausgeglichen werden, dass keine erheblichen negativen umweltrelevanten Auswirkungen verbleiben.

11.8 Eingriffsregelung, Kompensationsdarf

Die im Kapitel 11.2 getätigten Ausführungen zu den Umweltauswirkungen werden im Folgenden so zusammengefasst, dass den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 14f. BNatSchG) entsprochen wird. Dabei werden insbesondere die inhaltlichen Bezüge zu den Schutzgütern Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen (Arten und Lebensgemeinschaften), sowie Landschaft (Landschaftsbild) herangezogen.

Die zusammenfassende Bewertung zur Eingriffsregelung erfolgt verbal-deskriptiv. Die Maßnahmen zur Erfüllung des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots werden mit den jeweiligen Ausführungen in Kapitel 11.2 (Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich) dargelegt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt entsprechend den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ (MELUR 2013).

Aufgrund der Dimension der vorbereitenden Inanspruchnahme von mindestens 4.200 m² im Kerngebiet, das mit einem Anteil von rund 20 % vegetationsbestanden ist, wird eine Maßnahme vorbereitet, die im Sinne des § 14 BNatSchG erhebliche Beeinträchtigung von Natur und Landschaft verursachen kann. Auf den festgesetzten Straßenverkehrsflächen (2.550 m²) erfolgen keine Veränderungen.

Klima/Luft

Die Klimafunktion und die lufthygienische Situation erfahren durch die Realisierung der Bebauung keine tiefgreifende Veränderung. Die Bestandsflächen sind im Realbestand bereits großflächig befestigt. Der Grünflächenanteil wird sowohl nach altem und neuen Planrecht in der Größenordnung der Bestandssituation angelegt. Das neue Planrecht ermöglicht einen Baukörper, der den Luftaustausch in geringerem Maße stört. Auch die Dachbegrünung trägt zur - moderaten - Verbesserung der Lufthygiene bei.

Die Anlage von Vegetationsflächen mit Großbaumpflanzungen vermeiden negative Effekte auf die Klimafunktion und die Lufthygiene, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Ersatzpflanzungen nach den Regelungen der Baumschutzsatzung sind im Rahmen der Freianlagengestaltung vorzunehmen.

Bodenfunktion

Im Bestand liegen an der Oberfläche weitgehend veränderte Bodenstandorte vor (teils mit Schadstoffen belastete Auffüllungen). Große Flächenanteile sind bereits versiegelt/befestigt.

Das bislang bestehende Planrecht ermöglicht eine Bebauung und Versiegelung einschl. der zulässigen Nebenanlagen und Wegflächen bis zu einer GRZ von 0,8. Demzufolge verbliebe nach altem Planrecht eine Grundfläche von rund 840 m², die laut Landesbauordnung wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen wäre.

Auch die Festsetzungen der 4. Änderung erfordern eine Grundfläche von rund 840 m², die laut Landesbauordnung wasserdurchlässig zu gestalten und zu begrünen ist.

Im Hinblick auf die Bodenfunktion verbleibt demzufolge nach dem Vergleich von altem und neuem Planrecht kein quantitativer Verlust. Da im Rahmen der Realisierung des neuen Planrechts durch ein Boden-, Verwertungs- und Entsorgungsmanagements die Behandlung der möglicherweise schadstoffbelasteten Bodenanteile geregelt wird, sind darüber hinaus Positiveffekte zu erwarten, die sich jedoch nicht in der Eingriffsbilanz wiederfinden werden. Die Anlage von Dachbegrünung ist ebenfalls als Positiveffekt zu bewerten.

Die Anlage von offenen Vegetationsflächen sichert auf einer Grundfläche von rund 840 m² die natürliche Bodenfunktion. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Wasser

Es sind keine Oberflächengewässer betroffen.

Das Grundwasser wird durch das Bauvorhaben nicht nachteilig beeinträchtigt. Etwaige bauzeitlich Grundwasserabsenkungen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der Wasserbehörde, dauerhafte Absenkungen sind untersagt.

Die Anlage von offenen Vegetationsflächen nach altem und neuem Planrecht sichern auf einer Grundfläche von rund 840 m² die flächige Versickerung von Regenwasser. Die Entsorgung kontaminierter Bodenbestandteile ist als Positiveffekt für die Grundwasserneubildung zu werten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften

Der Bestand auf den Plangebietsflächen ist aus Sicht der Arten und Lebensgemeinschaften von durchschnittlicher Bedeutung. Es handelt sich um verstreute Baum- und Gehölzbestände mit eher geringen Anteilen an krautigem Unterwuchs. Mit Ausnahme der Europäischen Vogelarten sind keine geschützten Arten und keine geschützten Biotopie berührt.

In der artenschutzfachlichen Betrachtung sind die möglichen Betroffenheiten behandelt. Unter Berücksichtigung der geeigneten artenschutzrechtlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen stehen der Zulassung und Umsetzung der 4. Änderung des B-Plans Nr. 30 der Stadt Wedel keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Die Vermeidungsmaßnahmen sind: Einhalten der Schonfristen nach § 39 BNatSchG und Optimierung der Fassadengestaltung zur Vermeidung von Vogelschlag.

Das bislang bestehende Planrecht ermöglicht eine Bebauung und Versiegelung einschl. der zulässigen Nebenanlagen und Wegflächen bis zu einer GRZ von 0,8. Demzufolge verbliebe nach altem Planrecht eine Grundfläche von rund 840 m², die laut Landesbauordnung zu begrünen ist.

Die Festsetzungen der 4. Änderung erfordern über die Festsetzung 1.12 für die unbebauten Grundstücksteile offene Vegetationsflächen. Demzufolge verbliebe auch nach neuem Planrecht eine Grundfläche von rund 840 m², die laut Landesbauordnung zu begrünen wäre. Mit der Festsetzung 1.12 ist die Anpflanzung von 9 Großbäumen festgesetzt, was im Vergleich zum alten Planrecht, das keine Pflanzverpflichtungen formuliert hat, als Positiveffekt zu benennen ist.

Im Vergleich von altem und neuem Planrecht ist keine Verschlechterung der Bedingungen von Arten und Lebensgemeinschaften festzustellen. Die Anlage von Dachbegrünung und die Baumpflanzungen nach neuem Planrecht sind als Positiveffekt zu werten. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Landschaftsbild

Durch das neuen Planrecht wird der Bau eines dreizehngeschossigen Hochhauses ermöglicht. Das geplante Gebäude wird am Siedlungsrand zur Niederung der Wedeler Au platziert und wird weitläufig sichtbar sein.

Das Gebäude wird nicht als erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes gewertet, da der sichtbare Kontrast zwischen der Niederung und dem Siedlungsbestand für Wedel typisch ist und auch weitere hohe Gebäude aus dem Bestand sichtbar sind.

Die anzupflanzenden Großbäume sind zur Eingliederung in die Bestandssituation an die Zusammensetzung des Baumbestands am Auweidenweg in Höhe Busbahnhof anzupassen (Silberweiden). Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Eingriffsbilanzierung/ Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Bestand, BP 30. 1. Änderung (1997)				
Art der baulichen Nutzung / Festsetzung	Fläche	Naturschutzrechtl. Bedeutung	unversiegelt	versiegelt
Mischgebiet (MI)	4.200 m ²	allgemeine Bedeutung	840 m ²	3.360 m ²
Verkehrsflächen	2.250 m ²	nicht gegeben	200 m ²	2.050 m ²

Planung, BP 30. 4. Änderung (vsl. 2023)				
Art der baulichen Nutzung / Festsetzung	Fläche	Naturschutzrechtl. Bedeutung	unversiegelt	versiegelt
Mischgebiet (MI)	4.200 m ²	allgemeine Bedeutung	840 m ²	3.360 m ²
Verkehrsflächen	2.250 m ²	nicht gegeben	200 m ²	2.050 m ²

In der Bilanzierung ist im Vergleich von altem und neuem Planrecht keine Differenz festzustellen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

12 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 6.745 m².

Davon entfallen auf:

Kerngebietsflächen (MK)	ca. 4.212 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 2.533 m ²

Kosten

Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens übernimmt der Investor. Der Kostenübernahmevertrag wurde im Oktober 2021 unterzeichnet.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag erarbeitet, der die wesentlichen Inhalte zur Realisierung und Absicherung der Planung regeln soll.

13 Städtebaulicher Vertrag

Mit dem Investor wird ein städtebaulicher Vertrag mit den folgenden wesentlichen Inhalten geschlossen:

- Zu sichernde Geh- und Leitungsrechte für die Öffentlichkeit sowie für die Ver- und Entsorgungsunternehmen und entsprechende Grunddienstbarkeit
- Zu sichernde Geh-, Fahr- und Leitungsrechte für die Anlieger der Flurstücke 42/50 (Theater) und 42/43 (Gasregelstation) sowie der Ver- und Entsorgungsunternehmen und entsprechende Grunddienstbarkeit
- Umsetzung der abgestimmten Fassadengestaltung
- Umsetzung der im Siedlungswasserwirtschaftliches Entwässerungskonzept genannten Maßnahmen
- Umsetzung der im Freiraumkonzept genannten Maßnahmen
- Umsetzung der Maßnahmen zum Umgang mit möglichen Altlasten bzw. schädlichen Bodenveränderungen
- Regelungen zur Förderung des Fahrradverkehrs (Lage und Anzahl von Fahrradstellplätzen)
- Nachweis eines Boden-, Verwertung- und Entsorgungsmanagements sowie einer Beweissicherungsprobe
- Umsetzung und Einhaltung der im Gutachten zur FFH-Verträglichkeitsprüfung und im Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung genannten Maßnahmen und Vorgaben
- Errichtung von Photovoltaikanlagen

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

Wedel, den

.....

(Bürgermeister)

Anhang 1

Übersicht der verwendeten Gutachten

Folgende Gutachten und Stellungnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens beauftragt und sind bei Bedarf bei der Stadt Wedel, Fachbereich Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung einsehbar:

1. Gutachten zur FFH-Verträglichkeitsprüfung für das Gebiet von Gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiet) DE 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen, Kieler Institut für Landschaftsökologie Dr. Ulrich Mierwald, Kiel, August 2022
2. Gutachten zur Artenschutzrechtlichen Prüfung, Kieler Institut für Landschaftsökologie Dr. Ulrich Mierwald, Kiel, August 2022
3. Verkehrstechnische Stellungnahme, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbH, Hamburg, August 2022
4. Lärmtechnische Untersuchung, Lärmkontor, Hamburg, August 2022
5. Siedlungswasserwirtschaftliches Entwässerungskonzept, Lenk und Rauchfuß, Rellingen, Oktober 2022
6. Gutachten Änderung der Besonnungsverhältnisse bei Umsetzung der geplanten Bebauung am Theaterplatz in Wedel, METCON, Umweltmeteorologische Beratung, Dr. K. Bigalke, Pinneberg, August 2022
7. Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung sowie orientierende Schadstoffuntersuchung, Grundbauingenieure Steinfeld und Partner, Beratende Ingenieure mbH, Hamburg, Juli 2021
8. Überprüfung einer Fläche auf Kampfmittelbelastung: Theaterstraße 6 in Wedel (Flur 11 Flst. 42/65, 42/68, 42/67, 42/84), Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein, Felde, März 2021

Anhang 2

Städtebauliches Konzept- Freiflächenplan des Vorhabens

Anhang 3

Städtebauliches Konzept- Visualisierung / Ansichten des Vorhabens