

Zusammenfassende Erklärung gemäß § 10a Abs. 1 BauGB zum Bebauungsplan Nr. 30 „Rosengarten“, 4. Änderung Teilbereich Mitte

Diese zusammenfassende Erklärung gibt eine Übersicht über die Art und Weise der Berücksichtigung der Umweltbelange und der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im Bebauungsplanverfahren. Außerdem wird erläutert, aus welchen Gründen der Bebauungsplan (B-Plan) nach der Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

1. Berücksichtigung der Umweltbelange im Bebauungsplan

Es wurde ein Umweltbericht erstellt, in dem die Auswirkungen auf die Schutzgüter Mensch, Luft, Klima, Fläche, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt, Landschaft und Stadtbild, Kultur- und sonstige Sachgüter sowie mögliche Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes überprüft wurden.

Im Ergebnis wird festgestellt, dass durch die Umsetzung des Bebauungsplanes Auswirkungen auf die Schutzgüter Fläche und Boden sowie Tiere und Pflanzen und die biologische Vielfalt hervorgerufen werden. Entsprechende Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung sowie zum Ausgleich der Beeinträchtigungen wurden im Umweltbericht entwickelt und sind durch Festsetzungen im Bebauungsplan eingeflossen.

Darüber hinaus wurden eine artenschutzrechtliche Prüfung und eine FFH-Verträglichkeitsprüfung hinsichtlich des benachbarten FFH-Schutzgebietes „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ durchgeführt.

Folgende Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen werden im Bebauungsplan festgesetzt:

- Begrenzung der Bodenversiegelung (GRZ 0,8).
- Höhenbeschränkung des Baukörpers.
- Entwicklung der unversiegelten Bereiche als offene Vegetationsflächen. Dazu ist je 500 m² Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger standortgerechter Laubbaum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten.
- Begrünung der Dachflächen von Haupt- und Nebengebäuden zu mindestens 20 von Hundert.
- Bauliche und technische Maßnahmen, die zur dauerhaften Absenkung des Grundwasserspiegels führen, sind unzulässig.
- Maßnahmen zum Vogelschutz an der Fassade: Reduzierung spiegelnder Fassadenelemente, transparenter Windschutzelemente, freistehender Glaswände, verglaste Brüstungen, transparenter Durchgänge und Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung auf das notwendige Maß.
- Ausschluss verspiegelter Materialien für Fassaden und Fenster.
- Verwendung insektenfreundlicher Außenleuchten.
- Unzulässigkeit des Anstrahlens des Gebäudes.
- Reduzierung der Beleuchtung von Terrassen und Dachgärten, Vermeidung einer Abstrahlung in die Landschaft.
- Einschränkung von Werbeanlagen.

Zusammenfassend lässt sich feststellen, dass keine erheblichen Umweltauswirkungen zu erwarten sind. Nach Einhaltung der artenschutzrechtlichen Vermeidungsmaßnahmen stehen der Planung auch keine erkennbaren Verbotstatbestände entgegen.

2. Berücksichtigung der Ergebnisse der Behörden- und Öffentlichkeitsbeteiligung

Im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (gem. § 4 Abs. 1 und 2 BauGB) sind Stellungnahmen zu folgenden Themen eingegangen:

- Hinweise zur Berücksichtigung von Brandschutzaspekten
- Vorgaben zum Umgang mit überschüssigen Bodenaushub und Bodenaufschüttungen
- Erhalt der Bäume auf der Straßenverkehrsfläche
- Untersuchung der Auswirkungen auf das benachbarte FFH-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“
- Berücksichtigung der Belange des Vogelzugs, Schutz des Zwergschwans
- Förderung der Biodiversität durch die Festsetzung von heimischen Baumarten
- Regelungen zur bautechnischen Ausführung zur Anpflanzung von Bäumen
- Anmerkungen zum Siedlungswasserwirtschaftlichen Entwässerungskonzept
- Auswirkung des Baukörpers auf das Stadt- und Landschaftsbild
- Berücksichtigung von Maßnahmen zum Klimaschutz im Bauvorhaben
- Berücksichtigung der Leitungstrassen bei der Vorhabenplanung
- Sicherung der Zufahrten auf die benachbarten Grundstücke
- Mindestabstände und Regelungen zum Schutz des Bahnverkehrs
- Sicherung der Durchwegung des Plangebiets für den Rad- und Fußverkehr
- Abstellmöglichkeiten für Fahrräder
- Nachweis zur Barrierefreiheit

Den Stellungnahmen wurde überwiegend gefolgt und die Inhalte im Bebauungsplan berücksichtigt. Hierunter waren auch Hinweise, die zum Teil in die Begründung zum Bebauungsplan aufgenommen wurden.

Im Rahmen der Beteiligung der Beteiligung der Öffentlichkeit (gem. § 3 Abs. 1 und 2 BauGB) sind Stellungnahmen von Privaten im Wesentlichen zu den folgenden Themen eingegangen:

- Bestandssicherung für das benachbarte Ärztehaus, Forderung nach Ausschluss von konkurrierenden Nutzungen innerhalb des Plangebietes
- Vollständiger und gleichwertiger Ersatz der zugeordneten Stellplätze für das Ärztehaus
- Befürchtung einer Überflutungsgefahr bei Stark- oder Extremregenereignissen für das Grundstück Rosengarten 5-7
- Dimensionierung und optische Wirkung des Bauvorhabens, Rücksichtnahmegebot
- Befürchtung von Schattenwurf, Hinweise zum Gutachten zur Änderung der Besonnungsverhältnisse
- Befürchtung von Lärmbelästigung durch Rückschall von Bahngelände
- Sicherung einer Fußgängerbrücke mit einer Anbindung zum Bahnsteig

Eine Abwägung der öffentlichen und privaten Belange ist erfolgt. Es konnten nicht alle Anmerkungen nachvollzogen und nicht allen Forderungen nachgekommen werden, so dass einigen privaten Stellungnahmen nicht gefolgt wurde.

Die detaillierte Beschreibung über die Abwägung der eingegangenen Stellungnahmen ist dem Abwägungspapier zu entnehmen.

3. Aufstellung des B-Plans nach Abwägung der möglichen Planungsalternativen

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 das gesamte 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. 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.

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.

Die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen des B-Plans sind das Ergebnis der Abwägung der einzelnen Belange untereinander. Städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Belange sprechen für die getroffenen Festsetzungen des Bebauungsplans. Naturschutzfachliche Belange werden nur unwesentlich berührt.