

**Stadt Wedel**

**Begründung zum  
Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 25a  
„Hans-Böckler-Platz“, 1. Änderung – Teilbe-  
reich Nord**

**Auftraggeber:**

Rehder Wohnungsbau GmbH

Industriestraße 27 a

22880 Wedel

Tel. 04103 / 91 51-0

Fax 04103 / 91 51-51

E-Mail [info@rehder-wohnungsbau.de](mailto:info@rehder-wohnungsbau.de)

Internet [www.rehder-wohnungsbau.de](http://www.rehder-wohnungsbau.de)

**Verfasser:**

Planungsgruppe Elbberg

Kruse • Schnetter & Rathje

Architekten & Stadtplaner

Falkenried 74 a, 20251 Hamburg

Tel. 040 / 46 09 55-60

Fax 040 / 46 09 55-70

E-Mail [mail@elbberg.de](mailto:mail@elbberg.de)

Internet [www.elbberg.de](http://www.elbberg.de)

# INHALT:

<b>1</b>	<b>Allgemeines .....</b>	<b>3</b>
1.1	Planungsanlass, Planungsstand .....	3
1.2	Lage des Plangebietes / Bestand.....	3
<b>2</b>	<b>Planungsvorgaben .....</b>	<b>4</b>
2.1	Regionalplan.....	4
2.2	Wirksamer Flächennutzungsplan .....	4
2.3	Rechtskräftige Bebauungspläne.....	5
<b>3</b>	<b>Städtebauliches Konzept.....</b>	<b>5</b>
3.1	Art der baulichen Nutzung .....	5
3.2	Maß der baulichen Nutzung .....	5
<b>4</b>	<b>Grünordnungs- und Kompensationskonzept .....</b>	<b>6</b>
<b>5</b>	<b>Erschließung.....</b>	<b>7</b>
<b>6</b>	<b>Ver- und Entsorgung.....</b>	<b>8</b>
<b>7</b>	<b>Immissionsschutz .....</b>	<b>8</b>
<b>8</b>	<b>Altlasten und Kampfmittel .....</b>	<b>11</b>
<b>9</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>11</b>
9.1	Einleitung.....	11
9.2	Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen .....	12
9.3	Zusätzliche Angaben .....	24
<b>10</b>	<b>Flächen und Kosten .....</b>	<b>26</b>

# 1 Allgemeines

## 1.1 Planungsanlass, Planungsstand

Die Stadt Wedel verfolgt seit geraumer Zeit die Zielstellung, die Nahversorgung im Stadtteil Schulau-Spitzerdorf am Elbhochufer zu verbessern. Auf dem Areal des Hans-Böckler-Platzes soll deshalb ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden.

Schon Mitte der 90er Jahre hatte die Stadt Wedel über den Bebauungsplan 25 A versucht, eine Entwicklung gemischter Nutzungen aus Einzelhandel im EG-Bereich und Wohnen in den Obergeschossen anzustoßen. Diese Zielstellung konnte aber bis heute aus verschiedenen Gründen nicht umgesetzt werden.

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 A sollen heute die Voraussetzungen geschaffen werden, einen Lebensmittelmarkt mit 878 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 45 m<sup>2</sup> Backshop und 230 m<sup>2</sup> Nebenflächen sowie 86 Stellplätzen zu realisieren.

Darüber hinaus ist die Stellplatzanlage an der Straße Hans-Böckler-Platz in verkleinerter Form neu zu gestalten, der Bolzplatz zu verlegen und in der südlichen Grünanlage neu herzustellen und es sollen weitere Parkplätze im öffentlichen Raum der umgebenden Straßen hergestellt werden.

Parallel zu diesem Bebauungsplanverfahren wird die Änderung des Flächennutzungsplans betrieben. Diesem Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gemäß § 12 BauGB wird ein Vorhaben- und Erschließungsplan beigelegt, der die gestalterische und erschließungstechnische Konkretisierung des Planinhalts leistet.

Der Rat der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 23.06.2005 den Einleitungsbeschluss für den Vorhabenbezogenen Bebauungsplan gefasst. Die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange nach § 4 Abs. 1 BauGB wurde mit Schreiben vom 19.08.2005 durchgeführt. Die frühzeitige Bürgerbeteiligung wurde vom 19.07.2005 bis 30.09.2005 durchgeführt.

## 1.2 Lage des Plangebietes / Bestand

Das Plangebiet liegt im südlichen Stadtgebiet Wedels im Ortsteil Schulau-Spitzerdorf. Das Umfeld der Gartenstadtsiedlung ist geprägt durch Wohnungsbau der 50iger Jahre in Form von Geschosswohnungsbau westlich des Platzes und Reihenhausbau im Osten. Südlich des Platzes befindet sich das Graf-Luckner-Haus. Die Entfernung zum Stadtzentrum beträgt etwa 1,5 km.

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von ca. 0,9 ha und ist durch den Baumbestand der Grünanlage geprägt. Teile der Gehölze sind als abgängig zu bezeichnen. Der Bolzplatz ist mit Bitumen befestigt und von einem Zaun eingeschlossen. Im östlichen Plangebiet befindet sich eine öffentliche Parkplatzanlage und im südlichen Bereich ein Spielplatz innerhalb der Grünanlage.

## 2 Planungsvorgaben

### 2.1 Regionalplan

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Im Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist das Plangebiet als Teil des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Wedel dargestellt.

Durch die Teilfortschreibung 2004 des Landesraumordnungsplans (Bekanntmachung 17. Januar 2005) wird die Pflicht der Gemeinden zur bauleitplanerischen Ausweisung eines Sondergebietes für Lebensmitteldiscountmärkte eindeutig geregelt, da bereits ab 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche Auswirkungen auf die Versorgungsstrukturen der Gemeinde nicht ausgeschlossen werden können.

Da aber durch das Vorhaben insbesondere die Nahversorgung (des täglichen Bedarfs) des Elbhochufers verbessert werden soll, ist die Ansiedlung im Plangebiet raumordnerisch vertretbar und die Ausweisung des Sondergebietes „Einzelhandel“ folgerichtig.

### 2.2 Wirksamer Flächennutzungsplan

Der wirksame Flächennutzungsplan der Gemeinde Wedel stellt den Planbereich als Mischgebiet dar (siehe Abbildung). Im parallel laufenden Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans wird das Plangebiet zukünftig als Sondergebiet (SO - Einzelhandel) dargestellt. Der Bebauungsplan ist damit aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

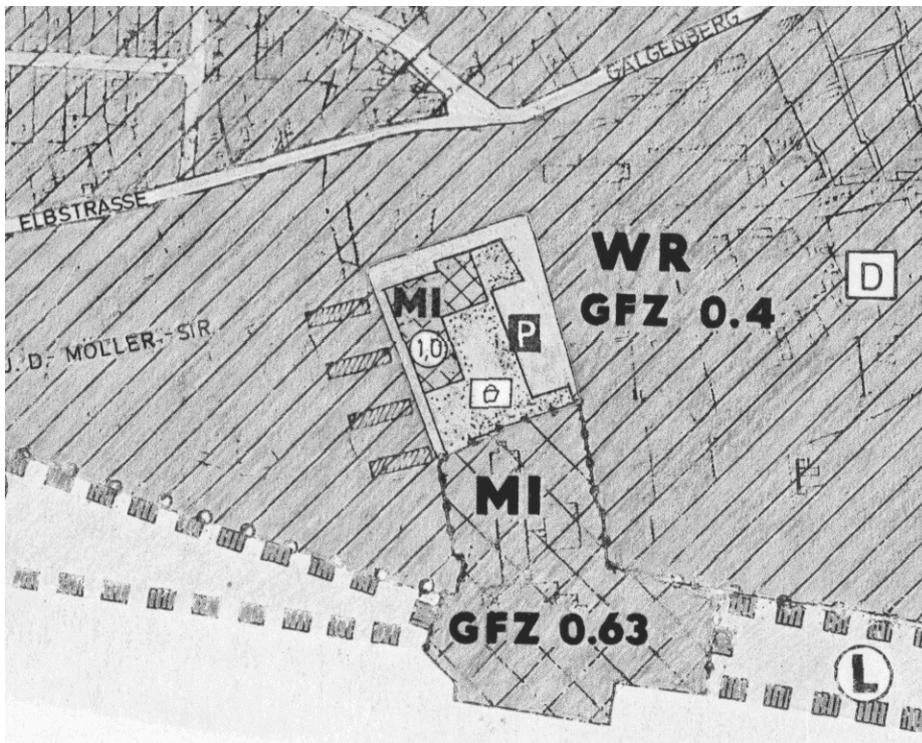


Abbildung: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan, M. 1:5.000

## 2.3 Rechtskräftige Bebauungspläne

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 45 „Elbhochufer – West“ weist westlich des Plangebietes WR-Nutzung in IV-geschossiger Bauweise und im Norden WA-Nutzung in XII Geschossen (zwingend) aus.

Östlich des Hans-Böckler-Platzes weist der Bebauungsplan Nr. 46 „Elbhochufer – Ost“ WR-Gebiete, zweigeschossig, in geschlossener Bauweise und als Hausgruppen aus.

Südlich schließt sich das Plangebiet des sog. Graf-Luckner-Hauses an. Der Bebauungsplan 25, 1. Änderung von 1968/69, weist eine gemischte Nutzung in einer bis zu VII-geschossigen Bauweise aus.

## 3 Städtebauliches Konzept

Das städtebauliche Konzept verfolgt die Anordnung des Lebensmittelmarktes im nord-westlichen Bereich des Plangebietes, um den Platz in seiner Gesamtheit auch nach der Bebauung und Umgestaltung in Gänze erlebbar zu halten.

Auch aus Sicht des Lärmschutzes ist die Position des Baukörpers des Marktes dort sinnvoll, da er so als Schutz der angrenzenden WR-Nutzung im Westen dienen kann. Die Stellplätze sowie die Erschließungszone mit der Anlieferung wird dem Markt östlich vorgelagert und sichert so eine gute Einsehbarkeit auf den Markt und direkte Zufahrt zu den Stellplätzen aus nördlicher Richtung (Elbstraße).

Die Parkplatzanlage im östlichen Planbereich wird verkleinert und in ihrem verbleibenden Zuschnitt umgestaltet. Der Bolzplatz wird verlagert, d.h. um 90° gedreht und so auf teilweise vorhandenen Flächen südlich des neuen Marktes in gleicher Größe wieder hergestellt.

Die Grünanlagen, Wege sowie der Spielplatz südlich des Plangebietes bleiben im Bestand gesichert.

### 3.1 Art der baulichen Nutzung

#### Sondergebiet „SO – Einzelhandel“

Die Ausweisung als Sondergebiet (SO – Einzelhandel) nach § 11 Baunutzungsverordnung (BauNVO) wird der angestrebten Nutzung eines Lebensmittelmarktes mit 878 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, 45 m<sup>2</sup> Backshop und 230 m<sup>2</sup> Nebenflächen sowie 86 Stellplätzen gerecht.

Eine weitere Konkretisierung der Nutzung bzw. Beschränkung der Zulässigkeit von Nutzungen wird nicht vorgenommen, da das Vorhaben konkret benannt ist und über den Vorhaben- und Erschließungsplan sowie den Durchführungsvertrag weitere Regelungen getroffen werden.

### 3.2 Maß der baulichen Nutzung

Die Grundflächenzahl wird mit 0,95 GRZ festgesetzt. Die Baugrenzen wurden so festgesetzt, dass eine gewisse Flexibilität in der hochbaulichen, konstruktiven Durcharbeitung des Vorhabens erhalten bleibt.

Die Überschreitung der allgemeinen Obergrenze von 0,8 GRZ gemäß § 17 BauNVO und dem damit verbundenen hohen Versiegelungsgrad des Baugrundstückes durch den Markt und die Stellplatzanlage begründet sich aus der Zielstellung einer weitgehenden Erhaltung der übrigen Grünanlage.

Diese Grünanlage mit dem Bolzplatz und den Spielangeboten ist für das Wohnumfeld von hoher Bedeutung. Insofern ist eine effektive Ausnutzung des Baugrundstückes des Sondergebietes gewünscht und vor dem Hintergrund der freiräumlichen Ansprüche städtebaulich vertretbar.

Die festgesetzte Firsthöhe von max. 9,50m über der Höhe des nördlich angrenzenden Straßenabschnittes orientiert sich am konkreten Bauvorhaben und bleibt unter der Firsthöhe der umliegenden Bebauung.

## **4 Grünordnungs- und Kompensationskonzept**

### **Öffentliche Grünfläche**

Um weiterhin ausreichend Spiel- und Freiflächen insbesondere für Kinder und Jugendliche bereitstellen zu können, wird der südliche Bereich des Plangebietes als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Bolzplatz festgesetzt. Innerhalb dieser Fläche wird die Neuanlage eines Bolzplatzes in gleicher Größe in West-Ost-Ausrichtung ermöglicht.

### **Baumschutz**

Bisher festgesetzte bzw. bestehende Gehölzbestände werden insbesondere am östlichen Rand des Plangebietes zum Erhalt festgesetzt. Bei Abgang der Gehölze sind Ersatzpflanzungen so vorzunehmen, dass der Charakter des Gehölzbestandes erhalten bleibt.

### **Begrünungsmaßnahmen**

Die vorgesehene Bepflanzung der Stellplatzanlage des Sondergebietes, der öffentlichen Grünfläche sowie des öffentlichen Straßenraumes erfolgt über die Festsetzung von Einzelbäumen. Es werden standortgerechte Laubbäume festgesetzt, um die durch den Verlust von Laubbäumen hervorgerufenen Beeinträchtigungen des Schutzgutes Tiere und Pflanzen auszugleichen und um heimischen, wildlebenden Tieren artgerechte Lebensmöglichkeiten zu bieten. Laubgehölze stellen eine wichtige Nahrungsquelle und einen bedeutenden Lebensraum für Insekten, Vögel und Kleinsäuger dar. Um die angestrebte Wirkung der gepflanzten Bäume als Lebensraum und für die Grün- und Freiraumstruktur des Plangebietes ohne lange Entwicklungszeiten zu erreichen, ist ein erforderlicher Mindest-Stammdurchmesser festgesetzt. Die Standorte können geringfügig örtlich variiert werden.

Die Baumscheibe sollte nicht versiegelt werden, dadurch bleibt der Boden offenporig und leicht durchwurzelbar, wodurch die Standortbedingungen für den Baum verbessert werden. Des Weiteren nimmt der Boden das Niederschlagswasser zur Versorgung des Baumes auf.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen werden im Nordosten des Sondergebietes sowie am nördlichen und westlichen Rand der öffentlichen Grünfläche vorgesehen. Durch eine flächenhafte und dichte Bepflanzung aus standortgerechten einheimischen Laubgehölzen im Norden der öffentlichen Grünfläche soll eine räumliche Trennung zur Stellplatzanlage des Sondergebietes erreicht werden. Entlang der J.-D.-Möller-Straße soll durch eine dichte Hecke aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Anpflanzhöhe von mindestens 0,8 m eine wirkungsvolle Abschirmung zum angrenzenden Straßenraum erzielt werden.

## **Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung**

Gemäß Ergebnis der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung (siehe Ziffer 9 der Begründung - Umweltbericht) wurde festgestellt, dass hinsichtlich einzelner Schutzgüter von Natur und Landschaft Beeinträchtigungen hervorgerufen werden, die als über das nach bislang gültigem Baurecht zulässige Maß hinausgehende erhebliche und nachhaltige Eingriffe zu bewerten sind. Damit ist der Eingriffs-Tatbestand gegeben und die Beeinträchtigungen sind entsprechend § 1a Abs. 3 Satz 1 BauGB ausgleichspflichtig.

Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs sowie die Beschreibung der externen Kompensationsmaßnahmen erfolgt in Ziffer 9 der Begründung (Umweltbericht). Der naturschutzrechtliche Kompensationsbedarf wird außerhalb des Änderungsgebietes auf der südlichen Grünfläche (festgesetzt im nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes Nr. 25 a) erfolgen. Es wird eine Zuordnung der externen Kompensationsmaßnahme zu den Eingriffsgrundstücken (Sondergebiet und öffentliche Verkehrs- und Grünflächen) vorgenommen. Mit der externen Kompensationsmaßnahme ist eine Vollkompensation der Beeinträchtigungen der Schutzgüter von Natur und Landschaft gegeben.

## **5 Erschließung**

### **Motorisierter Verkehr (MIV)**

Die Anbindung des Lebensmittelmarktes erfolgt über die Straße Hans-Böckler-Platz im östlichen Plangebiet, die im Norden an die Elbstraße / Galgenberg anbindet. Der Kreuzungsbereich ist über eine Lichtzeichensignalanlage geregelt und leistungsfähig zur Aufnahme der weiteren Verkehre ausgebaut.

Die weitere Erschließung der angrenzenden Wohngebiete wird durch das Vorhaben nicht relevant tangiert.

### **Anlieferung**

Die Anlieferung zum Lebensmittelmarkt erfolgt über Zufahrt von der Straße Hans-Böckler-Platz über die Stellplatzanlage des Marktes. Die Verkehrsflächen dienen dabei als Wendeanlagen, um die Anlieferungszone auf der Südseite des Marktes rückwärts anfahren zu können.

Da die Anlieferung vor Öffnung des Marktes erfolgen wird, sind keine Konflikte des Lieferverkehrs mit dem Kundenverkehr zu erwarten.

### **Stellplätze**

Der Stellplatznachweis erfolgt durch die Anlage von 86 Stellplätzen für den Lebensmittelmarkt.

## Parken

Entlang der öffentlichen Verkehrsflächen J.-D.-Möller-Straße im Norden und im Westen ist die Anlage öffentlicher Parkplätze in Senkrechtaufstellung vorgesehen, um den Verlust der Parkplätze im östlichen Planbereich auszugleichen und darüber hinaus eine Verbesserung des Parkraumangebotes für die umgebenden Wohngebiete insgesamt zu erreichen.

## Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 189 an das ÖPNV-Netz Wedels und der Metropolregion Hamburg angebunden.

# 6 Ver- und Entsorgung

Die **Ver- und Entsorgung** ist durch Anschluss an die bestehenden Ver- und Entsorgungsleitungen sicherzustellen.

Das **Schmutzwasser** kann nördlich des Hans-Böckler-Platzes an das vorhandene Siel in der Straßenverkehrsfläche abgegeben werden. Gemäß Auskunft der Stadtentwässerung Wedel (SEW) ist die Aufnahmekapazität der vorhandenen Schmutzwasserkanalisation für das geplante Vorhaben ausreichend.

Der **Regenwasseranschluss** erfolgt an das Siel östlich des Hans-Böckler-Platzes. Die Kapazität des Regenwasserkanals für eine weitere Aufnahme von Oberflächenwasser ist gemäß Auskunft der SEW jedoch beschränkt. In den vorhandenen Regenwasserkanal dürfen aus dem Gewerbebereich maximal 27 Liter pro Sekunde eingeleitet werden. Am Übergabepunkt des Grundstückes ist daher eine Drossel vorzusehen. Das anfallende Niederschlagswasser aus sonstigen Flächen ist ebenfalls gedrosselt einzuleiten, hier ist die Einleitmenge mit der Stadtentwässerung Wedel abzustimmen.

An geeigneter Stelle ist das Niederschlagswasser im B-Plangebiet zu versickern.

Die **Müllbeseitigung** erfolgt gemäß der gültigen Kreisverordnung.

# 7 Immissionsschutz

Zur Beurteilung möglicher Lärmkonflikte mit den angrenzenden Nutzungen ist im Auftrag des Vorhabenträgers eine Schalltechnische Untersuchung (November 2005) erstellt worden. Hierin wurden untersucht:

- die Anlage des Lebensmittelmarktes einschließlich der Stellplatzanlage, der Anlieferung und der technischen Einrichtungen wie Lüftung, Kühlaggregate etc.,
- der zusätzliche Verkehr auf den angrenzenden Straßen,
- der bestehende Bolzplatz und die Situation nach Verlegung des Bolzplatzes.

Die Ergebnisse der in der Anlage beigefügten Schalltechnischen Untersuchung lassen sich im Rahmen der städtebaulichen Abwägung wie folgt bewerten.

## **Gewerbelärm, Lüftungseinrichtungen**

In der Nacht sind bei durchgängig laufender Kühlanlage geringfügige Überschreitungen der Richtwerte im reinen Wohngebiet westlich des Lebensmittelmarktes zu erwarten (siehe dunkelgrüne Fassadenpunkte in Anlage 2b).

Durch eine Verlegung des sog. Verflüssigers an die Seite der Einhausung, lassen sich die Konflikte vermeiden. An der reinen Wohnnutzung westlich sind nach Umsetzung dieser Maßnahme nachts Beurteilungspegel von nicht mehr als 35 dB(A) zu erwarten. Diese Verlegung des sog. Verflüssigers wird über den abzuschließenden Durchführungsvertrag entsprechend gesichert.

## **Verkehrslärm, Anlieferung**

Bei der Prognose der künftigen Verkehrssituation wurden durch das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Marktes induzierte Pegelerhöhungen der betroffenen Straßenabschnitte von nicht mehr als 2 dB(A) festgestellt.

Schallschutzmaßnahmen nach Maßgabe der TA Lärm sind deshalb nicht erforderlich, weil bereits die erste der geforderten Bedingungen der TA Lärm, wonach die Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöht werden müssten, nicht erfüllt ist. Die Nutzung des Parkplatzes führt nicht zu Konflikten mit der Nachbarschaft.

Bei Nachtanlieferung sind weitreichende Konflikte in der Nachbarschaft zu erwarten. Deshalb ist ein Nachtanlieferung auszuschließen und dieses ebenfalls über den abzuschließenden Durchführungsvertrag abzusichern.

## **Sportlärm, Bolzplatz**

### **- Bestandsituation**

Die angenommenen Belastungen aus der Nutzung des Bolzplatzes führen bereits im Bestand zu einer Überschreitung der zulässigen Richtwerte an der umliegenden Bebauung. Dabei wurden werktags außerhalb der Ruhezeiten mit Beurteilungspegeln von bis zu 52 dB(A) im obersten Geschoss der westlich benachbarten reinen Wohnnutzung geringfügige Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwertes der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) prognostiziert.

Wird der Bolzplatz auch in den Ruhezeiten bis zu eine Stunde lang intensiv genutzt, ist mit Überschreitungen der maßgeblichen Immissionsrichtwerte der 18. BImSchV für Ruhezeiten von bis zu 8 dB(A) im westlichen und bis zu 4 dB(A) im östlichen reinen Wohngebiet zu rechnen.

### **- Prognose**

Die Prognose erfolgte auf der sicheren Seite. Es wurde unterstellt, dass auf dem Bolzplatz bis zu 5 Stunden am Tag, davon eine innerhalb einer Ruhezeit, intensiv Sport in einer dem Fußballspiel ähnlichen Weise ausgeübt wird. Tatsächlich ist jedoch zu erwarten, dass sich die Jugendlichen zeitweise auch deutlich ruhiger verhalten. Insbesondere in der dunklen Jahreszeit ist auf Grund der Lichtanlage, die sich ab 20 Uhr automatisch ausstellt, zu erwarten, dass sich nach 20 Uhr keine oder lediglich eine vergleichsweise ruhige Nutzung des Bolzplatzes ergibt.

In der Prognose ist durch die geplante Umlegung des Bolzplatzes bei verbesserter Ballfangtechnik mit einer geringfügigen Verbesserung der Immissionssituation zu rechnen. An den Wohngebäuden westlich des Platzes ist jedoch auch in der Prognose mit geringfügigen Konflikten zu rechnen. Bei einem Neuaufbau der Ballfangeinrichtungen ist sicher zu stellen, dass

eine schallgeminderte Ausführung nach dem Stand der Technik ausgeführt wird. Diese Art der Ausführung ist durch Regelung im Durchführungsvertrag abzusichern.

Innerhalb der Ruhezeiten ist jedoch auch in der Prognose - mit dem Bolzplatz am neuen Standort - noch mit deutlichen Richtwertüberschreitungen zu rechnen, wenn auch hier ebenfalls mit einer geringfügigen Verbesserung gegenüber der Bestandsituation.

Auf Grund der Viergeschossigkeit der Wohngebäude im reinen Wohngebiet westlich des Bolzplatzes wäre ein ausreichender Schutz - auch während der Ruhezeiten - mit aktivem Schallschutz, das heißt mit einer Schallschutzwand an der kurzen Westseite des verlagerten Bolzplatzes, nur möglich, wenn diese Schallschutzwand etwa 4 bis 5m m hoch geplant würde.

Diese Maßnahme ist aber auf Grund des städtebaulichen und freiräumlichen Umfeldes nicht vertretbar. Andere Maßnahmen, wie der Ausschluss der Nutzung des Bolzplatzes in den Ruhezeiten sind nicht realistisch, da eine sichere Kontrolle der Nutzung nicht umsetzbar ist.

In der Abwägung der Konfliktsituation und unter Annahme der o.g. Maßnahmen ist festzustellen,

- dass die rechnerische Prognose auf der sicheren Seite erfolgte. Es wurde unterstellt, dass auf dem Bolzplatz bis zu 5 Stunden am Tag, davon eine innerhalb einer Ruhezeit, intensiv Sport in einer dem Fußballspiel ähnlichen Weise ausgeübt wird.
- dass tatsächlich zu erwarten ist, dass sich die Jugendlichen zeitweise auch deutlich ruhiger verhalten. Insbesondere in der dunklen Jahreszeit ist auf Grund der Lichtanlage, die sich automatisch ausstellt, zu erwarten, dass sich nach 20 Uhr keine oder lediglich eine vergleichsweise ruhige Nutzung des Bolzplatzes ergibt.
- dass werktags außerhalb der Ruhezeiten nur geringfügige Konflikte zu erwarten sind, die hier vergleichsweise anzusetzenden Qualitätsanforderungen an allgemeine Wohngebiete jedoch gut erfüllt werden. Die Wohnqualität wird im Umfeld also insgesamt nicht erheblich eingeschränkt.

Im Hinblick auf die Bestandssituation mit den heute schon vorhandenen Belastungen wird in die Abwägung eingestellt, dass das Nebeneinander aus Freizeitnutzung und angrenzender Wohnnutzung im Gebiet sich durch die Ansiedlung des Lebensmittelmarktes - der konfliktfrei integriert werden kann – weiter in Richtung einer Gemengelage entwickeln wird, ohne die Wohnqualität einzuschränken.

Darüber hinaus vollzieht das neu geschaffene Planungsrecht den Bau von Einzelhandelsflächen, die, wenn auch in anderer baulicher Struktur, bereits durch das gegebene Planrecht prinzipiell möglich wären, jedoch aus betriebs- und marktwirtschaftlichen Gründen nicht realisiert wurden.

## 8 Altlasten und Kampfmittel

Im Planungsbereich sind keine Altablagerungen und/ oder Altstandorte bekannt.

Falls bei dem Bodenaushub Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder Altablagerung deuten, so sind die Aushubarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen. Der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg ist gemäß § 2 Landesbodenschutzgesetz unverzüglich zu benachrichtigen.

Die nach Bundesbodengesetz erforderlichen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und dessen Nutzungsfunktionen bzw. zum Schutz der Gewässer sind mit der Bodenschutzbehörde abzustimmen.

Auffälliger/ verunreinigter Aushub ist bis zum Entscheid über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Aushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund zu schützen.

Im Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel durch das Amt für Katastrophenschutz untersuchen zu lassen.

## 9 Umweltbericht

### 9.1 Einleitung

#### 9.1.1 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes

Wesentliches Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 a ist die Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil Schulau-Spitzerdorf am Elbhochufer durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auf dem nördlichen Gelände des Hans-Böckler-Platzes. Darüber hinaus soll trotz der geplanten Verkleinerung der bestehenden Grünfläche sowie der Neuausrichtung des vorhandenen Bolzplatzes die Funktion des Platzes als Spielplatz für die Anwohner des Elbhochufers gesichert werden (vgl. a. Ziffer 1.1 der Begründung).

#### 9.1.2 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bauleitplan

Maßstab für die Bewertung der ermittelten Umweltauswirkungen sind diejenigen Vorschriften des Baugesetzbuchs, die die Berücksichtigung der umweltschützenden Belange in der planerischen Abwägung zum Gegenstand haben sowie die in den Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, soweit sie für den Bauleitplan von Bedeutung sind.

Für das anstehende Bauleitplanverfahren ist die Eingriffsregelung des § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu beachten. Gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB sind die Vermeidung und der Ausgleich voraussichtlich erheblicher Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes sowie der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes in der planerischen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu berücksichtigen. Nach § 1a Abs. 3 Satz 4 BauGB ist ein Ausgleich nicht erforderlich, soweit Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung erfolgt sind oder zulässig waren.

Im Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I werden für das Plangebiet keine speziellen naturschutzfachlichen Planungsziele formuliert. Eine Beeinträchtigung der im Landschaftsplan der Stadt Wedel ausgewiesenen Funktion als Spielplatz ist außer der Verkleinerung der Fläche nicht gegeben.

## **9.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 a werden die bestehenden Baurechte eines qualifizierten Bebauungsplans überplant. Bei der wertenden Einschätzung der Erheblichkeit der Vorhabensauswirkung wird Bezug genommen auf die Auswirkungen, die über die bisher zulässige Entwicklung (Bebauungsplan Nr. 25 a) mit ihren Auswirkungen auf die Umwelt hinausgehen. In der Auswirkungsprognose werden deshalb die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes (und nicht der Ist-Zustand des Plangebietes) den Festsetzungen der 1. Änderung gegenüber gestellt, um zusätzliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Die planrechtliche Übernahme der bereits bestehenden Festsetzungen wird als nicht umweltprüfungsrelevant bewertet. Soweit es zur Beurteilung von möglichen Beeinträchtigungen durch das Vorhaben erforderlich ist, werden die Schutzgüter auch über das Plangebiet hinaus betrachtet, insbesondere zur Prüfung möglicher umweltrelevanter Auswirkungen des Bebauungsplanes auf die umgebende Wohnnutzung.

### **9.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung des Umweltzustandes und der Umweltmerkmale**

#### **Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit**

Die öffentliche Grünanlage des Hans-Böckler-Platzes als Bestandteil des Siedlungsbereiches weist derzeit verschiedene Freizeit- und Erholungseinrichtungen auf. Ein insbesondere durch Jugendliche genutzter eingezäunter asphaltierter Bolzplatz mit Ballfanggitter befindet sich im zentralen Bereich, eine mit Spielgeräten ausgestattete Ball- und Spielfläche für Kinder im südlichen und Sandspielangebote für Kleinkinder am nördlichen Rand des Geländes. Als wohnungsnaher Freiraum erfüllt der Hans-Böckler-Platz somit wichtige Funktionen für die Kurzzeiterholung der Anwohner der angrenzenden Wohngebiete (vor allem für weniger mobile Bevölkerungsteile wie z. B. Eltern mit Kleinkindern oder alte Menschen).

Innerhalb der Grünanlage verlaufen mehrere straßenunabhängige Geh- und Radwege. So bestehen insbesondere diagonale Quermöglichkeiten vom nordöstlichen Eingang der Grünanlage (Straßenkreuzung Hans-Böckler-Platz/ Friedrich-Eggers-Straße) zu der westlich anschließenden Wohnbebauung an der J.-D.-Möller-Straße. Darüber hinaus ist im Süden des Plangebietes eine wichtige West-Ost-Verbindung von der Stettinstraße in Richtung Königsbergstraße gegeben. Das Plangebiet ist an die öffentlichen Verkehrsmittel (Haltestelle Hans-Böckler-Platz der Buslinie 189) sehr gut angebunden.

Angrenzende Wohngebiete mit hoher Wohndichte, die von dem Vorhaben betroffen sein können, befinden sich nördlich, westlich und östlich des Plangebietes. Nördlich und westlich des Hans-Böckler-Platzes besteht viergeschossiger Wohnungsbau in Zeilenbauweise. Im Norden ist ein elfgeschossiges Punkthochhaus auffällig. Östlich schließen sich umfangreiche Reihenhausergebiete an. Die privaten Hausgärten der Reihenhäuser sowie die halböffentlichen Grünflächen im Wohnumfeld der Mehrfamilienhäuser nehmen erholungsspezifische Aufgaben für die Anwohner wahr. Hier finden wichtige Prozesse der Erholung, des Spiels und der Kommunikation statt, die insgesamt schutzbedürftig und störungsempfindlich sind. Südlich des Plangebietes befindet sich das Areal der Seniorenresidenz Graf Luckner Haus. Es handelt sich um eine achtgeschossige Appartement-Seniorenwohnanlage, die bis direkt an den Elbwanderweg reicht.

Für das Plangebiet und die angrenzende Wohnnutzung ist die Immissionssituation durch Verkehrsgeräusche geprägt, die vorrangig durch den angrenzenden, asphaltierten Straßenzug Hans-Böckler-Platz erzeugt werden. Das angenommene gegenwärtige Verkehrsaufkommen von ca. 2.500 Kfz/24h am geplanten Verbrauchermarkt und von ca. 1.500 Kfz/24h in Richtung des Graf-Luckner-Hauses trägt jedoch nur geringfügig zur Vorbelastung des Plangebietes und der angrenzenden Nutzungen bei.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung führt die angenommene gegenwärtige Bespielung des vorhandenen Bolzplatzes zu einer Überschreitung der zulässigen Immissionsrichtwerte im westlichen und östlichen reinen Wohngebiet. Die gegenwärtige Nutzung des Bolzplatzes ist somit als Vorbelastung der angrenzenden Wohnnutzung zu werten.

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt**

Das Plangebiet ist bereits rechtsverbindlich überplant. Gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 a ist die Fläche insgesamt als Mischgebiet, öffentliche Grünfläche (mit den Zweckbestimmungen Kinderspielplatz und Parkanlage) und öffentliche Parkfläche festgesetzt. Die vorhandenen öffentlichen Straßenverkehrsflächen des Straßenzuges Hans-Böckler-Platz und der J.-D.-Möller-Straße bilden die Begrenzung des Bebauungsplanes. Im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 25 a herrschen somit überwiegend Festsetzungen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz und geringer bis mäßiger biologischer Vielfalt vor. Die zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sowie die anzupflanzenden Bäume, Hecken und Sträucher sind als Landschaftsbestandteile bzw. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz einzustufen.

Eine Ortsbegehung im Herbst 2005 zeigte insbesondere im nordwestlichen Teil des Plangebietes, dass hier der Bebauungsplan Nr. 25 a baulich nicht umgesetzt worden ist. Die ehemals im westlichen Teil des Plangebietes vorhandene eingeschossige Ladenzeile aus den 50er Jahren ist abgerissen. Die durch den Bebauungsplan 25 a zulässige bis zu dreigeschossige Bebauung des Mischgebietes wurde jedoch nicht realisiert. In der Örtlichkeit ist daraufhin entlang der J.-D.-Möller-Straße eine Brachfläche entstanden. Das Plangebiet stellt sich somit hier weiterhin als öffentlicher Spielplatz mit diversen Spielgeräten und zum Teil dichtem Baumbestand dar. Die festgestellte Nutzung des übrigen Plangebietes entspricht in weiten Teilen den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 25 a. So ist in der Mitte des Platzes ein asphaltierter Bolzplatz mit hohen Ballfanggittern vorhanden. Im Osten des Plangebietes wird der vorhandene öffentliche Parkplatz durch zahlreiche Bäume umgrenzt und räumlich gefasst. Der südliche Bereich des Plangebietes stellt sich als große Rasen- und Spielfläche dar. Der durch den Abriss der Ladenzeile freigewordene südwestliche Teilbereich des Plangebietes ist zwar im Bebauungsplan Nr. 25 a als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Parkanlage festgesetzt, die geplanten Begegnungs- und Rückzugsräume für ältere Menschen sind jedoch nicht realisiert worden.

Die Biotopkartierung der Stadt Wedel bewertet das Bebauungsplangebiet als eine Grünfläche mit einem eingeschränkten Biotopwert. Die Zierpflanzung bietet wenig Rückzugsmöglichkeiten und Nahrungsangebote für Tiere. Aufgrund der überwiegend anthropogen geprägten Biotopsituation sowie der Nutzungs- und Pflege-Intensität ist von einem ubiquitären (= allgemein verbreiteten) Pflanzen- und Tierartenbestand auszugehen. Lediglich die Baumbestände, insbesondere die älteren Bäume mit Totholzanteil, sind potenziell von Bedeutung für die Insektenwelt und als Nist- und Nahrungsraum für Vögel (insbesondere Höhlenbrüter). Ein Vorkommen explizit auf diese Flächen und Grünstrukturen angewiesener gefährdeter oder besonders oder streng geschützter Tier- und Pflanzenarten ist jedoch nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Boden**

Das Plangebiet liegt im Naturraum Schleswig-Holsteinische Geest und zwar innerhalb des Hamburger Ringes (Hohe Geest). Innerhalb des Hamburger Ringes wurden die naturräumlichen Bedingungen jedoch durch die Bebauung umgestaltet und zurückgedrängt. Natürlicherweise finden sich gemäß der Bodenkarte von Schleswig-Holstein (Blatt 2424 Wedel im Maßstab 1:25.000) unter der künstlich veränderten Fläche des Plangebietes Böden aus schluffigen Sand über schluffigen Sand und Lehm. Die sich daraus entwickelte Podsol-Braunerde aus Fließerde über Lehm weist ein mittleres Bindungsvermögen für Nährstoffe auf.

Die durchschnittliche Geländehöhe bewegt sich zwischen 20,0 und 21,0 m über Normalnull (üNN), die Reliefunterschiede sind nur gering.

Natürlich gewachsene Böden sind im Plangebiet jedoch nicht mehr vorhanden. Teile des Plangebietes sind aufgrund der planerisch festgesetzten Nutzung bezogen auf die Bodenfunktion vorbelastet. Der planerische Versiegelungsgrad beträgt bezogen auf die Gesamtfläche des Geltungsbereiches (9.294 m<sup>2</sup>) etwa 72 %. Die bisher planerisch zulässige Versiegelung stellt sich dabei wie folgt dar:

Art der baulichen Nutzung gemäß Bebauungsplan Nr. 25 a	Versiegelung
Mischgebiet (GRZ 0,6 zzgl. der möglichen Überschreitung auf 0,8)	2.324 m <sup>2</sup>
Verkehrsfläche (Straßenverkehrsflächen und Parkflächen)	3.248 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünfläche	
- Bolzplatz asphaltiert	851 m <sup>2</sup>
- Wegeflächen, teilversiegelt	280 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>6.703 m<sup>2</sup></b>

Gemäß dem Freiflächenkonzept zum Bebauungsplanes Nr. 25 a fungiert die festgesetzte extensive Dachbegrünung der Flachdächer des Mischgebietes (in einer Größenordnung von 520 m<sup>2</sup>) als Kompensation für die bisher planerisch zulässige Bodenversiegelung des Bebauungsplanes Nr. 25 a.

Altablagerungen und/ oder Altstandorte sind gemäß der Stellungnahme der Unteren Boden-schutzbehörde des Kreises Pinneberg im Plangeltungsbereich nicht bekannt.

### Schutzgut Wasser

Im Plangebiet sowie im unmittelbaren Umfeld sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Bei den vorliegenden Podsol-Braunerden kann das Grundwasser nach Angaben der o. g. Bodenkarte tiefer als 2,00 m unter Flur anstehen.

Für das Schutzgut Grundwasser sind die unversiegelten Bereiche von ökologischer Bedeutung, da sie potenziell für die Grundwasserneubildung von Bedeutung sein können. Gemäß den Aussagen des Landschaftsplanes der Stadt Wedel kann für den Bereich der Geest eine hohe Grundwasserneubildungsrate angenommen werden. Die Empfindlichkeit des Grundwassers gegenüber Schadstoffeintrag ist abhängig von den das Grundwasser überlagernden Deckschichten. Da die vorliegenden Podsol-Braunerden eine mittlere bis geringe Wasserdurchlässigkeit sowie eine schwache Staunässe aufweisen, wird eine Gefährdung des Grundwassers als gering eingestuft.

## **Schutzgut Luft und Klima**

Makroklimatisch liegt das Plangebiet im Bereich eines deutlich maritim geprägten Klimas und ist Teil des Klimabezirkes „Schleswig-Holsteinisches Flachland“. Durch die Nähe zu den großen Wasserkörpern Nordsee und Elbe herrscht ein meeresnahes Küstenklima vor. Die Winde wehen vorherrschend aus westlichen Richtungen.

Kleinklimatische Besonderheiten werden weitgehend durch die Topographie und die Flächennutzung bestimmt. Die Grünanlage Hans-Böckler-Platz kann trotz der allseitigen baulichen Umschließung durch ein eigenes Mikroklima Wohlfahrtswirkungen entfalten. Aufgrund der Durchgrünung und der unversiegelten Teilflächen ist die Temperatur hier ausgeglichener und die Luftfeuchtigkeit höher als in den angrenzenden bebauten Gebieten. Ansonsten prägt die angrenzende Wohnnutzung das Lokalklima.

In der lufthygienisch günstigen Situation des Plangebietes sind die gasförmigen Emissionen des mäßigen Straßenverkehrs durch Verdünnungseffekte als eher geringe Belastung zu bewerten. Das Plangebiet stellt insgesamt einen eingeschränkt wertvollen Raum hinsichtlich der Luftqualität dar. Aktuelle Untersuchungen, die für das Plangebiet die Luftqualität und -hygiene beschreiben, liegen nicht vor.

## **Schutzgut Landschaft und Stadtbild**

Der aus landschaftspflegerischer und städtebaulicher Sicht erhaltenswerte Baumbestand wurde in das Freiflächenkonzept des wirksamen Bebauungsplanes Nr. 25 a integriert und festgesetzt. Bestehende Strauchpflanzungen und Stellplatzgehölze wurden zur Abgrenzung und Abschirmung der festgesetzten Grünfläche als zu erhalten festgesetzt. Festgesetzte Buchenhecken mit einer Anpflanzhöhe von mindestens 0,8 m sollten als gestalterisches Element insbesondere die verschiedenen Nutzungsbereiche voneinander abschirmen. Durch anzupflanzende kleinkronige Bäume entlang der J.-D.-Möller-Straße sowie eine extensive Dachbegrünung der eingeschossigen Flachdächer sollte eine gestalterische Aufwertung des geplanten Mischgebietes erfolgen.

Da der Bebauungsplan Nr. 25 a insbesondere im Nordwesten des Plangebietes jedoch nicht umgesetzt wurde, wird das tatsächliche Erscheinungsbild des Plangebietes durch den in der Örtlichkeit vorhandenen zum Teil dichten Baumbestand weitaus stärker gegliedert und gekammert. Der abschirmende Baumbestand des Plangebietes schafft in Zusammenhang mit den Rasenflächen im Süden und Norden sowie der mittigen Bolzplatzfläche ein reizvolles und wertvolles Stadtbild, das jedoch im Bereich der J.-D.-Möller-Straße durch die nach dem Abriss der Ladenzeile entstandene Brachfläche beeinträchtigt wird. Aufgrund des dichten und hohen Baumbestandes sind Sichtbeziehungen von außen in das Plangebiet nur eingeschränkt möglich.

## **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Für das Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale oder andere Kulturdenkmale bekannt.

## **9.2.2 Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung**

### **Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit**

Die Wohnfunktion für die unmittelbaren Anwohner des Plangebietes wird durch die Bereitstellung eines Verbrauchermarktes verbessert und gestärkt. Es sind somit Verbesserungen in Bezug auf die Wohnbedürfnisse der Wohnbevölkerung des Elbhochufers zu erwarten.

Durch die verstärkte bauliche Inanspruchnahme wohnungsnaher und erholungswirksamer Freiflächen wird das Wohnumfeld der Menschen im Umfeld des Plangebietes flächenmäßig eingeschränkt. Durch die geringfügige Verlagerung und Drehung des Bolzplatzes in West-Ost-Richtung sowie die Verkleinerung der Grünanlage des Hans-Böckler-Platzes wird sich der Freizeitwert der Grünanlage für alle Nutzergruppe verändern, die Freiraum- und Spielplatzversorgung für die angrenzenden Wohngebiete bleibt aber weiterhin gewahrt. Bisherige Wegeverbindungen werden zukünftig zwar eingeschränkt, die wichtige Wegeverbindung in West-Ost-Richtung bleibt jedoch weiterhin erhalten.

Gemäß der schalltechnischen Untersuchung sind aufgrund der Auswirkungen des geplanten Verbrauchermarktes tagsüber keine Konflikte in der Nachbarschaft nach Maßgabe der TA Lärm zu erwarten. Auch die Nutzung der geplanten Stellplatzanlage führt nicht zu Konflikten mit der Nachbarschaft. In der Nacht sind jedoch bei durchgängig laufender Kühlanlage geringfügige Überschreitungen der Immissions-Richtwerte im reinen Wohngebiet westlich des Verbrauchermarktes zu erwarten. Eine Anlieferung mit einem Lkw während der Nachtstunden hätte darüber hinaus weit reichende Konflikte in der Nachbarschaft zur Folge.

Das zusätzliche Verkehrsaufkommen des Verbrauchermarktes führt zu keiner relevanten Verkehrslärm-Mehrbelastung der betroffenen bebauten Bereiche im Umfeld des Plangebietes.

Gemäß der Prognose der schalltechnischen Untersuchung wird die geplante Drehung des Bolzplatzes um 90° bei Einsatz verbesserter Ballfangtechnik die Immissionssituation gegenüber dem Bestand verbessern, geringfügige Konflikte an den Wohngebäuden westlich des Platzes bleiben jedoch bestehen. Wohngebäude, die künftig durch das Gebäude des Verbrauchermarktes abgeschirmt werden, erfahren eine Verbesserung. Innerhalb der Ruhezeiten ist jedoch mit Richtwertüberschreitungen zu rechnen, wenn auch hier ebenfalls mit einer Verbesserung gegenüber der Bestandsituation (Vorbelastung).

### **Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt**

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 a gehen keine besonders geschützten Gebiete nach dem Naturschutzrecht verloren bzw. werden erheblich gemindert. Außerhalb der besonders geschützten Gebiete kann die naturschutzrechtliche Eingriffsregelung als Beurteilungsmaßstab herangezogen werden. Bei der Ermittlung des Eingriffs durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 a sind die Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes den Festsetzungen der 1. Änderung gegenüberzustellen, um ausgleichspflichtige zusätzliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu ermitteln.

Im Bereich von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz führen gemäß dem Gemeinsamen Runderlasses zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 (INNENMINISTERIUM, MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN) Eingriffe in der Regel nicht zu Beeinträchtigungen des Schutzgutes Arten und Lebensgemeinschaften, so dass hierfür auch keine Ersatzlebensräume geschaffen werden müssen.

Die zu erhaltenden Bäume und Sträucher sowie die anzupflanzenden Bäume, Hecken und Sträucher sind als Landschaftsbestandteile bzw. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz einzustufen. Die nachfolgende Aufstellung stellt die Auswirkungen der Planung auf die Landschaftsbestandteile bzw. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz bezogen auf das geplante Sondergebiet und die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dar. Die dargestellte Inanspruchnahme ist als erhebliche Beeinträchtigung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen zu werten.

<b>Sondergebiet</b>	<b>Verlust</b>
Zu erhaltende Bäumen	5 Stück
Anzupflanzende Bäumen	4 Stück
Zu erhaltende Strauchpflanzung	360 m <sup>2</sup>
Anzupflanzende Hecken	75 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen</b>	<b>Verlust</b>
Zu erhaltende Bäumen	2 Stück
Anzupflanzende Bäumen	9 Stück
Zu erhaltende Strauchpflanzung	60 m <sup>2</sup>
Anzupflanzende Strauchpflanzung	145 m <sup>2</sup>
Anzupflanzende Hecken	50 m <sup>2</sup>

### Schutzgut Boden

Es werden keine Böden mit besonderen Standorteigenschaften, naturnahe und empfindliche Böden, Böden mit kulturhistorischer Bedeutung oder Archivfunktion oder seltene Böden für das Vorhaben beansprucht. Die nachfolgende Aufstellung stellt die geplante Neuversiegelung des Plangebietes dar:

<b>Art der baulichen Nutzung gemäß 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 25 a</b>	<b>Versiegelung</b>
Sondergebiet - Vollversiegelung	<u>4.369 m<sup>2</sup></u>
Öffentliche Verkehrsflächen (Straßenverkehrsflächen und Parkflächen)	2.979 m <sup>2</sup>
Öffentliche Grünflächen (Bolzplatz)	861 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>8.209 m<sup>2</sup></b>

Die nachfolgende Versiegelungsbilanz stellt die Differenz aus Bestand (Vorbelastung) und geplante Neuversiegelung bezogen auf das geplante Sondergebiet und die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dar:

<b>Sondergebiet</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Bilanz</b>
Vollversiegelung	2.842 m <sup>2</sup>	<u>4.369 m<sup>2</sup></u>	+ 1.527 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung	200 m <sup>2</sup>		abzgl. 200 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>1.327 m<sup>2</sup></b>
<b>Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen</b>	<b>Bestand</b>	<b>Planung</b>	<b>Bilanz</b>
Vollversiegelung	3.581 m <sup>2</sup>	3.840 m <sup>2</sup>	+ 259 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung	80 m <sup>2</sup>		abzgl. 80 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>			<b>179 m<sup>2</sup></b>

Bezogen auf die Gesamtfläche des Änderungsbereiches (9.294 m<sup>2</sup>) wird zukünftig ein Versiegelungsgrad von etwa 88 % möglich sein. Es werden somit 1.506 m<sup>2</sup> bislang offene Böden zusätzlich befestigt (Zunahme um 16 %). Der Boden verliert in den betroffenen Bereichen seine Funktion als Lebensraum für Bodenorganismen, seine Funktion als Pflanzenstandort sowie seine Speicher-, Filter- und Pufferfunktionen gegenüber Schadstoffen. Darüber hinaus geht durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 a die bisher festgesetzte extensive Dachbegrünung der Flachdächer des Mischgebietes als Kompensationsflä-

che für die bisher planerisch zulässige Bodenversiegelung (Vorbelastung) verloren. Der Verlust wird bezogen auf das geplante Sondergebiet und die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen dargestellt: Der weitere Verlust an Boden durch Überbauung und Versiegelung sowie die Überplanung der bisherigen Kompensationsfläche für die planerisch zulässige Bodenversiegelung sind als erhebliche Beeinträchtigung des Naturhaushaltes anzusehen.

<b>Sondergebiet</b>	<b>Verlust</b>
Extensiver Dachbegrünung (als Kompensation für die planerische Vorbelastung)	435 m <sup>2</sup>
<b>Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen</b>	<b>Verlust</b>
Extensiver Dachbegrünung (als Kompensation für die planerische Vorbelastung)	85 m <sup>2</sup>

### **Schutzgut Wasser**

Die beim Schutzgut Boden beschriebene Zunahme versiegelter bzw. bebauter Flächen im Plangebiet bedingt eine Veränderung des natürlichen Wasserkreislaufes durch die Erhöhung des Oberflächenabflusses bei gleichzeitigem Entzug von Sickerwasser. Zudem wird die Filter- und Pufferfunktion des Bodens für das Grundwasser unter den versiegelten Flächen unmöglich gemacht.

### **Schutzgut Luft und Klima**

Durch den Bebauungsplan werden besondere Klimaschutzfunktionen nicht erheblich gemindert. Bedeutende Luftaustauschbahnen sowie luftverbessernde Flächen werden nicht beansprucht. Durch die Beseitigung des Gehölzbestandes werden jedoch die kleinklimatische Situation und die bioklimatische Wohlfahrtswirkung der Grünanlage gemindert. Der zusätzlichen Oberflächenversiegelung kommt verstärkende Wirkung bei verschiedenen mikroklimatischen Effekten zu (größere Abstrahlung, Erwärmung, Reduzierung der Luftfeuchte). Die durch die Planung verursachten Immissionen des Verkehrszuwachses führen zu keiner wahrnehmbaren Mehrbelastung der betroffenen bebauten Bereiche im Umfeld des Plangebietes hinsichtlich verkehrstypischer Luftschadstoffe. Potenziell negative Wechselwirkungen zum Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit können somit ausgeschlossen werden.

### **Schutzgut Landschaft und Stadtbild**

Durch die Planung erfolgt keine Inanspruchnahme von Gebieten von besonderer Bedeutung für das Landschafts- und Stadtbild. Das Stadtbild erfährt jedoch durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 a insbesondere im nordöstlichen Bereich des Plangebietes durch die geplante Errichtung eines Verbrauchermarktes mit der dazugehörigen Stellplatzanlage eine Veränderung. Nach der Realisierung der Planung wird hier die bisher festgesetzte Grünanlage zukünftig Bestandteil des angrenzenden Siedlungsraumes. Es werden bauliche Strukturen vorherrschen. Zu erhaltende und anzupflanzende Gehölzbestände gehen dabei verloren. Auf der anderen Seite wird eine bisher zulässige bis zu dreigeschossige Bebauung planungsrechtlich zurückgenommen. In der Gesamtbetrachtung sind durch die Planung zusätzliche erhebliche Beeinträchtigungen für das Schutzgut Landschaft nicht zu erwarten.

### **Schutzgut Kulturgüter und sonstige Sachgüter**

Eine Beeinträchtigung von Kulturgütern oder sonstigen Sachgütern ist nicht erkennbar.

### **Wechselwirkungen zwischen den Belangen des Umweltschutzes**

Für das Plangebiet ist der Schwerpunkt der Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser sowie den Schutzgütern Mensch und Landschaft/ Stadtbild zu sehen. Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sowie eine Verstärkung der erheblichen Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen sind im Geltungsbereich nicht zu erwarten.

### Zusammenfassung der voraussichtlichen Umweltauswirkungen

Die zuvor beschriebenen zu erwartenden Umweltauswirkungen werden nachfolgend tabellarisch zusammengestellt und hinsichtlich ihrer Erheblichkeit beurteilt. Dabei wird zwischen voraussichtlich nicht erhebliche (= geringe oder nicht feststellbare) und voraussichtlich erhebliche (= deutliche oder schwerwiegende) Umweltauswirkungen unterschieden. Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen werden zudem wertend als positiv bzw. negativ beurteilt.

Beschreibung der möglichen Umweltauswirkungen	voraussichtlich erheblich positiv (+), negativ (-)	voraussichtlich nicht erheblich (o)
<b>Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit</b>		
Beeinträchtigung der angrenzenden Wohngebiete durch Sportlärm (Bolzplatz) und Gewerbelärm		o
Veränderung der Wohnumfeldfunktion durch die Flächeninanspruchnahme im Bereich der öffentlichen Grünfläche		o
Veränderung der Wohnfunktion im Umfeld des Plangebietes durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes	+	
Auswirkungen auf die Gesundheit des Menschen im Umfeld des Plangebietes durch hinzukommenden Verkehr zum Verbrauchermarkt (verkehrsübige Luftschadstoffe, Verkehrslärm)		o
<b>Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt</b>		
Lebensraumveränderungen durch den Verlust von festgesetzten Flächen und Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz	-	
<b>Schutzgut Boden</b>		
Beeinträchtigung der natürlichen Bodenfunktion durch zusätzliche Bodenversiegelung und durch Überplanung der bisherigen Kompensationsfläche für die planerisch zulässige Bodenversiegelung (Vorbelastung)	-	
<b>Schutzgut Wasser</b>		
Verringerung der Grundwasserneubildungsrate und Erhöhung des Oberflächenabflusses durch zusätzliche Bodenversiegelung	-	
<b>Schutzgut Luft und Klima</b>		
Veränderung des Mikroklimas		o
<b>Schutzgut Landschaft und Stadtbild</b>		
Veränderung des Stadtbildes im nördlichen Plangebiet durch den Verlust von festgesetzten Gehölzbeständen		o
<b>Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter</b>		
<i>Umweltauswirkungen nicht erkennbar</i>		

### **9.2.3 Prognose des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung**

Ohne diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 a würde im Nordwesten des Plangebietes weiterhin eine bis zu dreigeschossige gemischte Bebauung mit Grundflächenzahl von 0,6 möglich sein. Seit dem Abriss der maroden Ladenzeile ist es der Stadt Wedel als Grundstückseigentümer jedoch nicht gelungen, die Nahversorgungsfunktion des Elbhochufergebietes durch die Ansiedlung neuer Geschäfte mit Einkaufsmöglichkeiten zu verbessern, da die bisher vorgelegten Planungen immer eine Erweiterung der Wohnfunktion an diesem Standort vorsahen. Aus diesem Grunde wird im nordwestlichen Bereich des Plangebietes bei Nichtdurchführung der Planung trotz der Angebotsplanung des rechtswirksamen Bebauungsplanes Nr. 25 a weiterhin im Bestand eine Brachfläche und eine öffentlich nutzbare Grünfläche verbleiben. Der nordöstliche und südwestliche Plangebietsbereich kann entsprechend den Festsetzungen des geltenden Bebauungsplanes und den Ausprägungen in der Örtlichkeit als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Kinderspielplatz weiter genutzt werden, wobei sich der vorhandene Ballspielbereich weiterhin in diese Freiflächenkonzeption einfügt. Darüber hinaus bleibt die am östlichen Platzrand festgesetzte Parkplatzfläche ohne die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 a weiterhin in ihrem Bestand gesichert.

Bezogen auf das Schutzgut Mensch sind somit bei der Nichtdurchführung der Planung (Null-Variante) zukünftig keine Verbesserungen hinsichtlich der Nahversorgung des Elbhochufergebietes zu erwarten. Für die übrigen Schutzgüter würden sich bei der Null-Variante unter Annahme gleich bleibender Nutzungs- und Pflege-Intensität der Grünanlage neutrale Auswirkungen ergeben.

### **9.2.4 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen**

#### **Schutzgut Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit**

Zur Vermeidung von Nutzungskonflikten (Gewerbelärm Verbrauchermarkt - Wohnnutzung) wird im Durchführungsvertrag die vom Lärmgutachter zur Einhaltung der Beurteilungspegel vorgeschlagene Verlegung des technischen Einrichtungen der Kühlanlage abgesichert und eine Nachtanlieferung des Verbrauchermarktes aus Immissionsschutzgründen ausgeschlossen. Die notwendige schallgeminderte Ausführung der neu zu bauenden Ballfangeinrichtungen des Bolzplatzes wird ebenfalls im Durchführungsvertrag geregelt. Aktive Schallschutzmaßnahmen in Form einer Schallschutzwand wären auf Grund der mehrgeschossigen Bebauung in der Nachbarschaft des Bolzplatzes erst ab einer Bauhöhe von 4 bis 5 m wirkungsvoll. Die Maßnahmen zur Lärminderung sind in der Ziffer 8 der Begründung (Immissionsschutz) näher ausgeführt.

Das unvermeidbare Nebeneinander aus Freizeitnutzung durch Jugendliche und angrenzende Wohnnutzungen und die sich daraus ergebende Konfliktsituation insbesondere bei Nutzung des Bolzplatzes während der Ruhezeiten ist vor dem Hintergrund der vorbelasteten Bestandsituation im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB zu behandeln. Das Ergebnis des Abwägungsprozesses ist der Ziffer 8 der Begründung (Immissionsschutz) zu entnehmen.

#### **Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt**

Im Bebauungsplan Nr. 25 a bereits festgesetzte und bestehende Bäume werden am östlichen Rand des Plangebietes mittels einer Erhaltungsfestsetzung in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 a gesichert. Um den festgesetzten Bolzplatz vom östlich anschließenden öffentlichen Parkplatz abzugrenzen, werden die bestehenden und im Bauungs-

plan Nr. 25 a festgesetzten Gehölzpflanzungen ebenfalls in der 1. Änderung als zu erhalten festgesetzt.

Zur Schaffung eines ökologisch wirksamen Grünvolumens sowie zur Minderung des Kompensationsbedarfs wird innerhalb des Sondergebietes die Anpflanzung von 8 Bäumen zur Begrünung der Stellplatzanlage festgesetzt. Darüber hinaus sind zur Begrünung der Parkplätze entlang der J.-D.-Möller-Straße und dem Straßenzug Hans-Böckler-Platz insgesamt 11 Straßenbäume und innerhalb der öffentlichen Grünfläche 6 Bäume zur Anpflanzung festgesetzt.

Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Nordosten des Sondergebietes sowie am nördlichen und westlichen Rand der öffentlichen Grünfläche schaffen zusätzliche Grünstrukturen im Plangebiet.

Da die Beeinträchtigungen der Landschaftsbestandteile bzw. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz jedoch nicht vermieden werden können, ist neben den Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden (siehe unten) die Wiederherstellung der gestörten Funktionen und Werte erforderlich. Das Verhältnis von Verlust und Wiederherstellung richtet sich nach der folgenden Anforderung:

Ersatz für festgesetzte zu erhaltende Bäume im Verhältnis	1:3
Ersatz für festgesetzte anzupflanzende Bäume im Verhältnis	1:1
Ersatz für festgesetzte Gehölzpflanzungen	1:1

Bezogen auf das geplante Sondergebiet und die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen ergibt sich unter Berücksichtigung der im Plangebiet vorgesehenen Baumanpflanzungen folgender externer Kompensationsbedarf für die Eingriffe in Landschaftsbestandteile bzw. Flächen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz:

Sondergebiet	Kompensationsbedarf	Plangebiet	Externer Kompensationsbedarf
Neupflanzung von Bäumen (5 Bäume mit Faktor 3; 4 Bäume mit Faktor 1)	19 Stück	8 Stück	11 Stück
Anlage von Gehölzpflanzungen	435 m <sup>2</sup>	60 m <sup>2</sup>	375 m <sup>2</sup>
Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	Kompensationsbedarf	Plangebiet	Externer Kompensationsbedarf
Neupflanzung von Bäumen (2 Bäume mit Faktor 3; 9 Bäume mit Faktor 1)	15 Stück	17 Stück	- 2 Stück (Überkompensation)
Anlage von Gehölzpflanzungen	255 m <sup>2</sup>	155 m <sup>2</sup>	100 m <sup>2</sup>

### Schutzgut Boden

Generell gelten für das Schutzgut Boden Eingriffe als ausgeglichen, wenn bei einer Bodenversiegelung die Bodenfunktionen durch eine entsprechende Entsiegelung wiederhergestellt sind. Ist dies nicht möglich, so müssen Gebäudeflächen und versiegelte Oberflächenbeläge mindestens im Verhältnis von 1:0,5 und wasserdurchlässige Oberflächenbeläge mindestens im Verhältnis 1:0,3 ausgeglichen werden. Hierzu sind Flächen aus der landwirtschaftlichen Nutzung zu nehmen und zu einem naturbetonten Biotoptyp zu entwickeln oder als offene Gewässer mit Uferrandstreifen wiederherzustellen.

Da innerhalb des Plangebietes keine Maßnahmen zur Entsiegelung durchgeführt werden können, ergibt sich bezogen auf das geplante Sondergebiet und die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen der folgende Kompensationsbedarf für die geplante Neuversiegelung und den Verlust der bisherigen Kompensationsfläche:

Sondergebiet	Fläche aus Ver- siegelungsbilanz	Faktor	Externer Kompensationsbedarf
Vollversiegelung	1.527 m <sup>2</sup>	0,5	764 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung	abzgl. 200 m <sup>2</sup>	0,3	abzgl. 60 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>			<b>704 m<sup>2</sup></b>
Verlust extensiver Dachbegrünung			435 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>			<b>1.139 m<sup>2</sup></b>
Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen	Fläche aus Ver- siegelungsbilanz	Faktor	Externer Kompensationsbedarf
Vollversiegelung	259 m <sup>2</sup>	0,5	130 m <sup>2</sup>
Teilversiegelung	abzgl. 80 m <sup>2</sup>	0,3	abzgl. 24 m <sup>2</sup>
<b>Zwischensumme</b>			<b>106 m<sup>2</sup></b>
Verlust extensiver Dachbegrünung			85 m <sup>2</sup>
<b>Gesamtsumme</b>			<b>191 m<sup>2</sup></b>

### Schutzgut Wasser

Für das Schutzgut Wasser gelten Eingriffe als ausgeglichen, wenn Schmutzwasser in Anlagen nach § 7 Wasserhaushaltsgesetz behandelt wird und normal verschmutztes Niederschlagswasser entsprechend den technischen Bestimmungen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation behandelt wird.

Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser wird der Schmutzwasservorflut zugeleitet. Das anfallende normal verschmutzte gesammelte Niederschlagswasser von der Stellplatzanlage und den Dachflächen soll in das vorhandene Regenwasserentwässerungsnetz der Stadtentwässerung Wedel eingeleitet werden. Das zur Drosselung des Abflusses erforderliche Regenrückhaltevolumen soll durch eine leichte Absenkung des gesamten Parkplatzes geschaffen werden.

### Schutzgut Landschaft und Stadtbild

Im Plangebiet sollen insbesondere neu gepflanzte Bäume entlang der J.-D.-Möller-Straße und des Straßenzuges Hans-Böckler-Platz durch ihren Habitus und ihre gestalterischen Funktionen den öffentlichen Straßenraum prägen und zukünftig eine visuelle Leitfunktion übernehmen. Darüber hinaus schafft die geplante Anpflanzung von Straßenbäumen durch Abschirmung eine grüne geprägte visuell wirksame Kulisse zwischen den baulichen Anlagen des Plangebietes und dem öffentlichen Straßenraum. Der zumindest teilweise Erhalt bestehender Gehölzbestände am östlichen Rand des Plangebietes, die Baumanpflanzungen am westlichen Rand der öffentlichen Grünanlage und die Begrünung der Stellplatzanlage des Verbrauchermarktes tragen dazu bei, die negativen visuellen Auswirkungen auf das Stadtbild zu mindern. Das Erscheinungsbild des Plangebietes wird durch die geplante Bebauung insgesamt nachhaltig in ein städtisch geprägtes Ortsbild verändert, das sich in den umgebenden Siedlungsbereich einfügt. Es entsteht somit kein zusätzlicher Kompensationsbedarf gemäß o. g. Runderlass für das Schutzgut Landschaftsbild/ Stadtbild.

### Maßnahmen zur naturschutzrechtlichen Kompensation

Der externe Kompensationsbedarf für die Schutzgüter Tier- und Pflanzenwelt sowie Boden wird außerhalb des Änderungsgebietes auf der südlichen Grünfläche (festgesetzt im nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes Nr. 25 a) erfolgen. Dazu wird der externe Kompensationsbedarf monetär umgerechnet und der ermittelte Geldbetrag anteilmäßig zur Umsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der südlichen Grünfläche herangezogen. Die Umrechnung richtet sich nach den folgenden Netto-Ansätzen:

Neupflanzung Baum, Hochstamm, 3 x verpflanzt, 16-18 (Katalogwert, dabei beinhaltet der Betrag die Kosten für die Pflanzung)	300 €/ Stück
Anlage von Gehölzpflanzungen	5 €/ m <sup>2</sup>
Entwicklung eines naturbetonten Biototyps durch Extensivierung	1 €/ m <sup>2</sup>

Die Kostenerstattungsbeträge werden nachfolgend auf das geplante Sondergebiet und die öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen bezogen.

<b>Sondergebiet</b>	<b>Externer Kompensationsbedarf</b>	<b>Monetärer Wert</b>
Neupflanzung von Bäumen	11 Stück	3.300 €
Anlage von Gehölzpflanzungen	375 m <sup>2</sup>	1.875 €
Entwicklung eines naturbetonten Biotop- typs durch Extensivierung	1.139 m <sup>2</sup>	1.139 €
<b>Gesamtsumme (netto gerundet)</b>		<b>6.310 €</b>
<b>Öffentliche Verkehrs- und Grünflächen</b>	<b>Externer Kompensationsbedarf</b>	<b>Monetärer Wert</b>
Neupflanzung von Bäumen	2 Stück (Überkompensation)	- 600 €
Anlage von Gehölzpflanzungen	100 m <sup>2</sup>	500 €
Entwicklung eines naturbetonten Biotop- typs durch Extensivierung	191 m <sup>2</sup>	191 €
<b>Gesamtsumme (netto gerundet)</b>		<b>90 €</b>

Dem Sondergebiet wird nach § 135 a und b BauGB aufgrund der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen die Zahlung eines Kostenerstattungsbetrages in Höhe von 6.310 € netto für die anteilige Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Änderungsgebietes auf der südlichen Grünfläche (festgesetzt im nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes Nr. 25 a) zugeordnet. Den öffentlichen Erschließungsanlagen und der öffentlichen Grünfläche wird nach § 135 a und b BauGB aufgrund der Schwere der zu erwartenden Beeinträchtigungen die Zahlung eines Kostenerstattungsbetrages in Höhe von 90 € netto für die anteilige Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Änderungsgebietes auf der südlichen Grünfläche (festgesetzt im nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes Nr. 25 a) zugeordnet.

### 9.2.5 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Unter Berücksichtigung der fachlichen und inhaltlichen Zielsetzungen des Bauleitplanes kommen keine anderweitigen, sich grundsätzlich unterscheidenden Planungsmöglichkeiten (Konzept-Varianten) in Betracht. Das durch den Bauleitplan verfolgte städtebauliche Konzept berücksichtigt u. a. die wirtschaftlichen Erfordernisse des geplanten Verbrauchermarktes sowie die dauerhafte Sicherung des Wohnumfeldes der angrenzenden Wohngebiete.

Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung angedachte Verlegung des Bolzplatzes in Nord-Südrichtung weiter nach Süden würde zur Lösung der Immissionskonflikte mit der angrenzenden Wohnnutzung aktive Lärmschutzanlagen erfordern und zudem zu einer weiteren Verkleinerung der verbleibenden Spielbereiche der öffentlichen Grünfläche führen.

## **9.3 Zusätzliche Angaben**

### **9.3.1 Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten**

#### **Verwendete Fachgutachten und technische Verfahren**

Die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs erfolgt auf der Grundlage des Gemeinsamen Runderlasses zum „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 03.07.1998 (INNENMINISTERIUM, MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN).

Zur Bewältigung möglicher Anforderungen an den Schallschutz wurde eine Schalltechnische Untersuchung im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplanes durchgeführt. Die durch den geplanten Einzelhandelsstandort erzeugten Immissionen wurden nach den Immissionsrichtwerten der Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm beurteilt. Die durch den Bolzplatz erzeugten Immissionen wurden nach den Immissionsrichtwerten der Sportanlagenlärmschutzverordnung (18. BImSchV) beurteilt. Die Berechnungen der Beurteilungsspiegel für den Straßenverkehr erfolgten nach dem Teilstückverfahren der „Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - RLS-90“.

Der Entwässerungsnachweis des Vorhabens wird als vereinfachter Nachweis nach ATV-Arbeitsblatt A 117 („Richtlinien für die Bemessung, die Gestaltung und den Betrieb von Regenrückhaltebecken“) im Baugenehmigungsverfahren geführt.

#### **Schwierigkeiten und Kenntnislücken**

Die Prognose der Umweltauswirkungen des Vorhabens ist mit Unsicherheiten verbunden. Diese Unsicherheiten und Ungenauigkeiten sind auch darin begründet, dass niemals vollständige Bestandsinformationen über alle Einzelheiten des Vorhabens vorliegen können.

Beim Schutzgut Tiere und Pflanzen ist es ein generelles Problem, dass über zahlreiche Tierartengruppen keine Informationen vorliegen und auch mit vertretbarem Aufwand nicht zu beschaffen sind. Im Bereich des Schutzgutes Wasser gibt es Kenntnislücken. So ist festzustellen, dass über die konkrete Grundwassersituation des Plangebietes keine Angaben vorliegen. Kenntnislücken bestehen ebenfalls, wie dargestellt, im Bereich der Luftschadstoffe, da aktuelle Daten nicht vorliegen.

### **9.3.2 Hinweise zur Durchführung der Umweltüberwachung**

Die Einhaltung der allgemeingültigen umweltrelevanten Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplans erfolgt über die Baugenehmigung. Die Umweltüberwachung nach § 4c BauGB ist durch die bestehenden Umweltinformationssysteme der Fachbehörden auf gesetzlicher Grundlage gewährleistet.

Eine besondere Überwachung erheblicher, möglicherweise von der Prognose abweichender oder nicht sicher vorhersehbarer umweltrelevanter Auswirkungen besteht nach derzeitigem Erkenntnisstand für keines der untersuchten Schutzgüter.

### 9.3.3 Allgemein verständliche Zusammenfassung

Ziel der der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 a der Stadt Wedel Bauleitplanung ist die Verbesserung der Nahversorgung im Ortsteil Schulau-Spitzerdorf am Elbhochufer durch die Ansiedlung eines Verbrauchermarktes auf dem nördlichen Gelände des Hans-Böckler-Platzes.

Als voraussichtlich erheblich nachteilige Umweltauswirkungen im Sinne des § 2 Abs. 4 BauGB, die mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 25 a vorbereitet werden, sind zu nennen:

- Lebensraumveränderungen durch den Verlust von festgesetzten Flächen und Landschaftsbestandteilen mit besonderer Bedeutung für den Naturschutz.
- Verlust von Boden durch zusätzliche Versiegelung (Zunahme um 16 %).
- Verringerung der Grundwasserneubildungsrate sowie die Erhöhung des Oberflächenwasserabflusses.

Durch die geplante Ansiedlung eines Verbrauchermarktes innerhalb eines erheblich ausgedehnten Wohngebietes sind positive erhebliche Umweltauswirkungen für die Wohnfunktion der Elbhochufergebietes zu erwarten.

Die Maßnahmen zur Verminderung, zur Verringerung und zum Ausgleich der erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen konzentrieren sich auf folgende Teilbereiche:

- Erhaltung von Gehölzstrukturen.
- Anpflanzung von Bäumen.
- Minderung der Bodenversiegelung.
- Rückhaltung von Oberflächenwasser.
- Schaffung eines visuell wirksamen Grünvolumens im angrenzenden Straßenraum.

Maßnahmen zur Minderung des Gewerbe- und Sportlärms werden im verbindlichen Durchführungsvertrag geregelt.

Auf die verbleibenden unvermeidbaren Umweltauswirkungen im Bereich der Schutzgutes Tiere und Pflanzen sowie des Schutzgutes Boden wird durch die anteilige Umsetzung von Kompensationsmaßnahmen außerhalb des Änderungsgebietes auf der südlichen Grünfläche (festgesetzt im nicht geänderten Teil des Bebauungsplanes Nr. 25 a) reagiert. Dazu wird der externe Kompensationsbedarf monetär umgerechnet und der ermittelte Geldbetrag anteilmäßig zur Umsetzung von Bepflanzungsmaßnahmen innerhalb der südlichen Grünfläche herangezogen.

Das Nebeneinander aus Freizeitnutzung durch Jugendliche und angrenzende Wohnnutzungen und die sich daraus ergebenden Immissionskonflikte werden im Rahmen der städtebaulichen Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB behandelt.

Eine Beschreibung der verwendeten technischen Verfahren bei der Umweltprüfung sowie Hinweise auf Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben schließen diesen Umweltbericht ab.

Eine vertiefende Überwachung schwer voraussehbarer Auswirkungen oder von gegenüber der Prognose abweichender wesentlicher Fehlentwicklungen (Monitoring) ist nach jetzigem Erkenntnisstand nicht erforderlich.

## 10 Flächen und Kosten

### Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 0,9 ha. Davon entfallen auf:

---

Sondergebiet		ca. 4.599 m <sup>2</sup>
Baugrenzen, Hauptnutzung	ca. 1.536 m <sup>2</sup>	
Stellplätze, Fahrwege, Anlieferung etc.	ca. 2.786 m <sup>2</sup>	
Grünflächen	ca. 277 m <sup>2</sup>	
Öffentl. Grünflächen, Spiel- und Bolzplatz		ca. 1.576 m <sup>2</sup>
Straßenverkehrsflächen		ca. 3.119 m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>		<b>ca. 9.294 m<sup>2</sup></b>

---

### Kosten

Die Stadt Wedel schließt mit dem Vorhabenträger einen städtebaulichen Vertrag sowie einen Durchführungsvertrag. Hierin werden alle Regelungen zur Kostenübernahme getroffen.

Der Stadt Wedel entstehen damit durch die Verwirklichung dieses Bebauungsplanes voraussichtlich Kosten für die Herstellung der Parkplatzanlagen in den öffentlichen Verkehrsflächen und anteilige Kosten für die externe Kompensationsmaßnahme.