

Stadt Wedel

Bebauungsplan Nr. 37 „Am Redder“,

3. Änderung „Teilbereich Steinberg“

Begründung

Inhalt	Seite
1 Planungsanlass und -ziele	3
2 Rechtsgrundlagen	3
3 Plangeltungsbereich	4
4 Übergeordnete Planungen	5
5 Änderungen	6
6 Erschließung	7
7 Lärm	7
8 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag	8
8.1 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung	8
8.2 Artenschutz	10
83 Auswirkungen der Bebauungsplanänderung	11
9 Flächenbilanz	11

1 Planungsanlass und -ziele

Mit der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 „Am Redder“ der Stadt Wedel sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um durch Nachverdichtung dringend benötigten Wohnraum zu schaffen.

Die Fläche, die neu überplant wird, ist in städtischem Besitz.

Zurzeit befinden sich auf dieser Fläche die Steinbergsporthalle sowie eine eingeschossige Notunterkunft in Leichtbauweise.

Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 37, 1.Änd. setzt den Änderungsbereich als Fläche für Gemeinbedarf für sportliche Zwecke dienende Gebäude, als Allgemeines Wohngebiet(WA) sowie im südlichen Bereich als öffentliche Grünfläche, Teil des geplanten Grünzugs fest.

Die bisherigen Festsetzungen im Allgemeinen Wohngebiet lassen eine eingeschossige Einzel- und Doppelhausbebauung mit nicht mehr als 2 Wohneinheiten zu.

Das Ziel der 3. Änderung des Bebauungsplans ist für das festgesetzte Allgemeine Wohngebiet eine Bebauung mit Geschosswohnungsbau (zweigeschossig) planungsrechtlich zuzulassen, um den dringend benötigten Bedarf an Wohnungen zur Unterbringung von Wohnungssuchenden, Flüchtlingen oder Asylbehrenden zu decken.

2 Rechtsgrundlagen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 wird auf der Rechtsgrundlage des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. September 2004, zuletzt geändert 20. November 2014 (BGBl I S. 1748), der Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke (BauNVO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 132) und der Landesbauordnung Schleswig-Holstein (LBO) in der Fassung der Bekanntmachung vom 22. Januar 2009 (GVOBl. Schl.-H. S.6) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVOBl Schl.-H. S. 57) alle jeweils in der zurzeit gültigen Fassung als Satzung aufgestellt.

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 dient der Nachverdichtung im Innenbereich der Stadt Wedel und wird auf Grundlage des § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren als „Bebauungsplan der Innenentwicklung“ aufgestellt. Der Plangeltungsbereich umfasst neben der Fläche für den Gemeinbedarf (Sporthalle) mit einer GFZ von 0,4, Wohnbauflächen (allgemeines Wohngebiet) von 3.270 m², für die sich bei einer GRZ 0,3 eine maßgebliche Grundfläche von 980 m² ergibt. Damit sind die Vorgaben des § 13a Abs. 1 Nr. 1 BauGB eingehalten, wonach für entsprechende Bebauungspläne bis zu 20.000 m² Grundfläche dieses Verfahren gewählt werden kann, ohne dass eine Vorprüfung des Einzelfalls hinsichtlich der Umweltauswirkungen erforderlich wird.

Für den Bebauungsplan der Innenentwicklung ist eine Umweltprüfung nicht erforderlich. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine artenschutzrechtliche Betrachtung erfolgt auf der Grundlage des § 44 des Bundesnaturschutzgesetzes.

3 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich bezieht sich auf den nordwestlichen Teilbereich des Bebauungsplans Nr. 37. Er umfasst eine Fläche von rd. 1,5.ha und beinhaltet die Flurstücke 1/4, 3/14, 2/2, 3/15, 1/5, 1/6 sowie Straßenfläche des Steinbergs und der Wiedestraße.

Der Plangeltungsbereich umfasst das Grundstück der Steinberghalle sowie das Grundstück Steinberg 8, in der Flur 12, Gemarkung Wedel.

Die vorhandene Bebauung in der Umgebung besteht aus einer überwiegend als Wohnraum genutzten ein- bis dreigeschossigen Bebauung. Neben Einzel- und Doppelhäusern am Steinberg finden sich zwei- bis dreigeschossige Geschosswohnungsbauten an der Wiedestraße. Östlich des Plangebiets entsteht zurzeit ein zwei- bis dreigeschossiges (mit Staffel) Wohnquartier. Südlich des Änderungsbereiches befinden sich am Steinberg die baulichen Anlagen eines Baumschulbetriebes (Wohnhaus, Hallen- und Bürogebäude) sowie östlich angrenzend dazugehörige Baumschulflächen.



(Quelle: Stadt Wedel)

Abbildung 2: Luftbildaufnahme Plangebiet und Umgebung (ohne Maßstab)

4 Übergeordnete Planungen

Im **Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 (LEP)** ist die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt und wird dem siedlungsstrukturellen Ordnungsraum Hamburg zugeordnet. Die Ordnungsräume sollen als Schwerpunkträume der wirtschaftlichen und baulichen Entwicklung im Land gestärkt werden und dadurch auch Entwicklungsimpulse für die ländlichen Räume geben. Die Siedlungsentwicklung in den Ordnungsräumen erfolgt vorrangig auf den Siedlungsachsen, die im LEP als Grundrichtung dargestellt werden und im Regionalplan gebietsscharf darzustellen sind (vgl. Kap. 1.3 LEP).

Die Stadt Wedel bildet mit ihrer zentralörtlichen Funktion des Mittelzentrums einen Schwerpunkt der Wohnungsbauentwicklung. Daher sollen hier über den örtlichen Bedarf hinaus Wohnbauflächen zur Verfügung gestellt werden, um zur Deckung des regionalen Bedarfs beizutragen (dezentrale Konzentration). Aktuelle regionale Wohnungsbedarfsprognosen sind für den Umfang zugrunde zu legen, die Innenentwicklung hat Vorrang vor der Außenentwicklung und es sind vorrangig neue Wohnungen auf bereits erschlossenen Flächen zu errichten. (vgl. Kap. 2.5.2 LEP).

Das **Regionale Entwicklungskonzept 2000** der Metropolregion Hamburg (REK 2000) formuliert für die Metropolregion ein gemeinsames räumliches Leitbild einer axialen Entwicklung, Zentraler Orte sowie Entwicklungs- und Entlastungsorte und dem Prinzip der innerregionalen Vernetzung. Die Stadt Wedel wird dabei dem Ordnungsraum Hamburg und dem Verdichtungsraum zugeordnet. In Fortsetzung Hamburger Entwicklungsachsen bildet die Stadt Wedel den Endpunkt der Entwicklungsachse.

In der Fortschreibung des Regionalplanes **für den Planungsraum I 1998 Schleswig-Holstein Süd** (RROPI.) wird die Stadt Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel wird die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete formuliert. Dabei kann die weitere Siedlungsentwicklung nur nördlich der Wedeler Au auf dem Geestrücken stattfinden, die gliedernde Grünstreifen des Autales und eine weitere bauliche Nutzung des landschaftsprägenden Geesthanges (B 431) sollen vermieden werden. In Fortsetzung der innerstädtischen Elbachse ist Wedel als gut ausgestatteter, äußerer Achsenswerpunkt weiterzuentwickeln (vgl. Kap. 5.3 und 5.6 RROPI.).

Im wirksamen **Flächennutzungsplan** (FNP) der Stadt Wedel ist das Plangebiet als Fläche für den Gemeinbedarf - sportlichen Zwecke dienenden Gebäude und Einrichtungen – dargestellt. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 ist ein Allgemeines Wohngebiet im südlichen Bereich der Fläche schon festgesetzt worden. Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebietes wird durch die Änderung nicht beeinträchtigt werden.

Der **Landschaftsplan** der Stadt Wedel stellt das Plangebiet analog zum Flächennutzungsplan als Gemeinbedarfsfläche dar, hier liegt der gleiche Sachverhalt vor wie beim Flächennutzungsplan. Der Landschaftsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.

Sonstige übergeordnete Vorgaben und Informationen

Das Plangebiet liegt im Bereich der Trinkwassergewinnung des Hamburger Wasserwerkes Haseldorfer Marsch und ist als **Trinkwasserschutzgebiet der Zone III B** ausgewiesen.

Die in Wasserschutzgebieten geltenden Richtlinien sind zu beachten.

Grundwasser

Der Änderungsbereich grenzt im Süden an das Flurstück 505 (02/4) der Flur 12, Gemarkung Wedel an. In der Nordostecke des Flurstücks 505 befindet sich ein ehemaliger ca. 20 m tiefer Brunnen, den unter dem Az.: 423-363-19/I-07/01 geführt wird. Werden der Brunnen bzw. zugehörige Bauwerksreste bei der Erschließung angetroffen, ist die Untere Wasserbehörde des Kreises Pinneberg zu informieren. Ggf. muss der Brunnen fachgerecht gem. DVGW-Arbeitsblatt W 135 zurückgebaut werden. Im Vorwege ist der Wasserbehörde dann ein von einer Fachfirma erstellter Verfüllplan vorzulegen. Sobald die Wasserbehörde der Art und Weise des geplanten Rückbaus zugestimmt hat, ist der Brunnenrückbau zeitnah durchzuführen

In dem Plangebiet sind **Kampfmittel** nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, SG 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

Im Plangebiet sind bislang keine **Altablagerungen** bekannt.

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens/bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und/oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, so ist der Fachdienst Umwelt – Untere Bodenschutzbehörde – beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

5 Änderungen

Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 beinhaltet, dass im ausgewiesenen WA-Gebiet anstelle einer eingeschossigen Einzel- und Doppelhausbebauung ein zweigeschossiger Wohnungsbau ermöglicht wird. Die GRZ von 0,3 bleibt erhalten.

Durch die Festsetzungen einer Firsthöhe/Oberkante von 9,50 m über Gelände wird eine zweite Ebene im Dachgeschoss ausgeschlossen. Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch ein Baufenster bestimmt.

Die Festsetzungen auf der Fläche für den Gemeinbedarf – Geschossigkeit III, GFZ 0,4 und geschlossene Bauweise (g) bleiben unverändert.

Es erfolgt eine geringfügige Änderung der Grenzziehung zwischen dem Allgemeinen Wohngebiet und der Fläche für den Gemeinbedarf.

Die textliche Festsetzung Nr. 2.1, in der festgesetzt wird, dass Flächenanteile außerhalb des Baugrundstücks festgesetzten Gemeinschaftsanlagen der Grundstücksfläche hinzuzurechnen sind, sowie die textl. Festsetzung Nr. 3.2 bezügl. Sichtdreiecke, die im Änderungsbereich nicht

vorhanden sind werden gestrichen. Weiterhin wird die textliche Festsetzung Nr. 4.1, in der eine Mindestdachneigung von 20° vorgesehen war, ebenfalls gestrichen. Damit wird dem Vorhaben zur Realisierung von Flachdachgebäuden entsprochen. Außerdem befinden sich auch in der näheren Umgebung bereits Wohngebäude mit geringerer Dachneigung.

Baumpflanzungen sind im Geltungsbereich der 3. Änderung nicht vorhanden, daher wird die entsprechende textliche Festsetzung Nr. 5.1. gestrichen.

Die textlichen Festsetzungen Nr. 6.2 und 6.3 wurden zusammengeführt und finden sich in der 3. Änderung in der Festsetzung Nr. 4.2 als Kannfestsetzung wieder.

6 Erschließung

Verkehrliche Erschließung

Das Plangebiet wird über den Steinberg und die Wiedestraße erschlossen.

Ver- und Entsorgungsmedien, Abfallentsorgung

Die Strom- und Gasversorgung, sowie die Trinkwasserversorgung werden durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt. Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt über Anschluss an die vorhandene Kanalisation.

Die Abfallentsorgung für Wedel erfolgt im Auftrag des Kreises Pinneberg durch die Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbh (GAB) im Verbund mit anderen Unternehmen. Der Sitz befindet sich in Tornesch mit einem Müllheizkraftwerk, einer Bioabfall-Kompostierungsanlage und einer DSD-Sortieranlage.

Entsorgung des Oberflächenwassers

Eine Versickerung des Oberflächenwassers ist aufgrund der anstehenden bindigen Böden nicht möglich. Vorgesehen ist, die Ableitung des Oberflächenwassers in den geplanten südlich gelegenen Graben, der in dem geplanten öffentlichen Grünzug integriert sein wird.

7 Lärm

In der Lärmkartierung von 2012 der Stadt Wedel wurde der Steinberg lärmtechnisch betrachtet. Aufgrund dieser Betrachtung sind Anforderungen an den passiven Lärmschutz für die westliche Gebäudeseite des Allgemeinen Wohngebietes erforderlich. Diese wurden im Text (Teil B) festgesetzt. Zur Sicherung gesunder Wohnverhältnisse ist die DIN 4109 einzuhalten, Schlaf und Kinderzimmer an der westlichen Gebäudeseite sind mit schallgedämmten Be- und Entlüftungseinrichtungen auszurüsten.

8 Landschaftsplanerischer Fachbeitrag

8.1 Bestand und Bewertung von Naturhaushalt und Landschaftsbild in der bestehenden Planung

Der Bestand in dem Planungsbereich der 3. Änderung wird durch die in diesem Änderungsbereich festgesetzten Ausweisungen der rechtswirksamen 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 bestimmt.

Die folgende Tabelle fasst für den Änderungsbereich die Beschreibung und Bewertung des Zustandes der Schutzgüter zusammen. In Anlehnung an den gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume 2013 zum: „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ wird im Bestand für jedes Schutzgut die ökologische Bedeutung bzw. die Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen mit einer 3-stufigen Skala bewertet: "besonders", "allgemein" oder "gering".

Tabelle 1: Zustand der Schutzgüter im Änderungsbereich

Schutzgut Arten und Lebensräume	
Bestand/ Bewertung	<p>Biotop der gemischten Bauflächen/ Stadtgebiete (SB): Einzel- und Reihenhausbebauung, Hausgärten; halbruderale Gras- und Staudenflur</p> <p>Weidenhecke auf Wall an der südlichen Grundstücksgrenze</p> <p>Keine gesetzlich geschützten Biotop,</p> <p>Tierwelt: allgemeine Empfindlichkeit gegenüber planerischen Veränderungen im betrachteten Bereich (s. Kap. Artenschutz)</p>
Gesamt-bewertung	Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgüter Boden und Grundwasser	
Bestand/ Vorbelastungen	<p>Hortisol auf ursprüngl. Pseudogley</p> <p>Schichtung*: 30 bis 40 cm Mutterboden über einer 110 bis 160 cm starken Geschiebelehm-schicht; z.T. Sandeinlagerungen; ab einer Tiefe von 180 bis 200 cm Geschiebemergel</p> <p>keine Eintragungen zu Altstandorten, Altablagerungen oder schädlichen Bodenverunreinigungen vorliegend</p> <p>Aufgrund der Bindigkeit der Böden geringe Versickerungsrate</p> <p>Grundwasserferner Standort (> 8m unter Gelände); Innerhalb bzw. oberhalb der bindigen Schichten Stau- bzw. Schichtwasser möglich</p>
* Quelle: Bodengutachten Dipl.- Ing. P. Neumann, 2007	
Bewertung	Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgut Oberflächenwasser	
Bestand/ Vorbelastungen	Keine natürlichen Gewässer vorhanden
Bewertung	./.
Schutzgut Klima/Luft	
Bestand/ Vorbelastungen	Es herrscht ein Siedlungsklima vor.
Bewertung	Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgut Landschafts-/Ortsbild	
Bestand/ Vorbelastungen	Art und Maß der Bebauung sind mit Ortsbild verträglich
Bewertung	Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgut Mensch	
Bestand/ Vorbelastungen	<p>Erholung: Die angrenzend geplanten Grünzüge haben Bedeutung für Erholung/ Landschaftserleben</p> <p>Gesundheit: Aus zu erwartenden Verkehrsbelastungen bestehen keine zusätzlichen Anforderungen hinsichtlich des Schutzes vor Verkehrslärm. Es sind keine Altablagerungen im Plangebiet bekannt.</p>
Bewertung	Allgemeine Bedeutung / Empfindlichkeit
Schutzgut Kultur- und Sachgüter	
Bestand/ Vorbelastungen	Kultur- und Sachgüter sind nicht vorhanden
Bewertung	./.

8.2 Artenschutz

Es ist gem. § 44 BNatSchG zu überprüfen, ob bzw. inwieweit sich das geplante Vorhaben auf besonders und auf streng geschützte Arten sowie auf die europäischen Vogelarten auswirkt (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Zerstörung von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten).

Laut Begründung / Umweltbericht zur 1. Änderung des B-Planes Nr. 37 wurden in dem gesamten Plangebiet oder dessen unmittelbarem Einzugsgebiet keine geschützten Arten festgestellt und es liegen keine Hinweise auf streng geschützte Arten vor. Die Aussagen stützen sich auf die Ergebnisse von faunistischen Untersuchungen und einer faunistischen Potenzialabschätzung, die im Jahr 2006 im Rahmen der Fortschreibung des Landschaftsplanes und des Flächennutzungsplanes der Stadt Wedel durchgeführt wurden (Büro Eggers Biologische Gutachten; Stadt Wedel). Demnach sind in den angrenzenden intensiv bewirtschafteten Baumschulflächen allenfalls häufige und ungefährdete Tierarten zu erwarten und auch beobachtet worden. Die Bestände gleichen denen in städtischen Siedlungsgebieten, in denen sich ebenfalls nur noch eingeschränkte Lebensgemeinschaften finden.

Hinsichtlich der **Vogelarten** sind im Änderungsbereich aufgrund der einfachen Gehölz- bzw. Habitatstrukturen nur solche zu erwarten, die als störungsunempfindlich und als relativ flexibel in Bezug auf den Brutplatz zu bezeichnen sind. Bei Umsetzung der Planung wird nicht in dauerhafte Gehölzbestände mit Lebensraumfunktion und somit nicht in potenzielle Habitate oder Teilhabitate geschützter Arten eingegriffen. Es kommt zu keinem Konflikt mit dem Tötungsverbot. Das Störungsverbot kommt bei Durchführung der Planung nicht zum Tragen, da der Vorhabensbereich durch die betriebliche Nutzung bereits zum gegenwärtigen Zeitpunkt häufigen Störungen unterliegt. Möglicherweise von einer Zunahme von Störereignissen betroffene Arten haben die Möglichkeit, in gleichwertige Biotope der Umgebung auszuweichen. Streng geschützte Arten, die in der Regel empfindlicher auf Störungen und Beeinträchtigungen reagieren, sind im Vorhabensbereich nicht zu erwarten.

Alle europäischen **Fledermausarten** gehören zu den streng geschützten Arten. Im Änderungsbereich sind keine Gehölzstrukturen, Bäume oder Gebäude vorhanden, die eine Bedeutung als Lebensstätte für potenziell auftretende Fledermausarten haben könnten. Es sind keine geeigneten Plätze für Sommer- oder Winterquartiere zu erkennen. Es ist kein Konflikt mit dem Tötungsverbot zu erwarten. Der Vorhabensbereich könnte möglicherweise Fledermäusen als Jagdhabitat dienen. Hier kommt als Gast die weit verbreitete Breitflügelfledermaus in Frage (Landschaftsplan Wedel 1997/2006). Störungen während der Bauzeit sind zeitlich begrenzt.

Aufgrund der bestehenden Habitatstruktur und der zu erwartenden Artenvorkommen kann davon ausgegangen werden, dass durch die Umsetzung der Planung **keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände ausgelöst werden.**

10. Flächenbilanz

Die folgende Tabelle gibt die in der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 39 festgesetzten Flächen wieder:

Allgemeines Wohngebiet	. 938 qm
Öffentl. Verkehrsfläche -Parken	...332 qm
Öffentl. Verkehrsfläche - Weg	678 qm
Straßenverkehrsfläche - Straße	... 66 qm
Geltungsbereich insgesamt	2.014 qm

Die Flächen des Geltungsbereiches befinden sich im Eigentum der Stadt Wedel.

Diese Begründung wurde durch den Rat der Stadt Wedel in seiner Sitzung am 02.06.2016 gebilligt.

Wedel, den 13.10.2016



[Handwritten signature]