



Stadt Wedel

**Vorhabenbezogener Bebauungsplan
Nr. 5 h „Schauenburgerstraße“**

Begründung

Planverfasser:



Hempel + Tacke GmbH

Am Stadtholz 24 - 26
33609 Bielefeld
Fon: 0521.55 73 55 50
Fax: 0521.55 73 55 55
Mail: info@hempel-tacke.de

Bearbeiter:

Dirk Tacke (MRICS)
Dipl.-Ing., Stadtplaner (AKNW)

Sabrina Bernstein
Dipl.-Ing., Stadtplanerin (AKNW)

In Zusammenarbeit mit:

Stadt Wedel
Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung

Bielefeld, Februar 2014

Inhaltsverzeichnis

1.....Allgemeines.....	4
2.....Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes	4
3.....Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen	7
4.....Ziele und Zwecke der Planung.....	7
5.....Bodenordnung.....	15
6.....Erschließungsanlagen.....	15
7.....Flächenbilanz	15
8.....Kostenschätzung.....	15
9.....Kostenschätzung.....	16
10.....Projektbeteiligte.....	16

Verfahrensstand: _Satzungsbeschluss

1. Allgemeines

Auf Antrag eines Vorhabenträgers vom Januar 2013 soll ein vorhabenbezogener Bebauungsplan im Sinne des § 12 BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a BauGB aufgestellt werden.

Da es sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung handelt und innerhalb des Geltungsbereiches eine zulässige Grundfläche von 20.000 m² nicht überschritten wird, soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 h „Schauenburgerstraße“ gemäß § 13a BauGB als sogenannter Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden. Von der Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB kann im vorliegenden Falle abgesehen werden. Zudem sollen im B-Plan-Gebiet keine Vorhaben zulässig sein, die einer Umweltverträglichkeitsprüfung bedürfen. Auch bestehen in diesem Plangebiet keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der Schutzgüter gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b (BauGB).

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes wurde am 21.03.2013 vom Rat der Stadt Wedel beschlossen.

In seiner Sitzung am 16.04.2013 hat der Planungsausschuss einerseits den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes und andererseits, abweichend von den Verfahrenserleichterungen des § 13a BauGB, die frühzeitige Unterrichtung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB sowie die frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB beschlossen.

Die Durchführung der frühzeitigen Beteiligungsverfahren fand in der Zeit vom 20.05.2013 bis zum 18.06.2013 statt. In dieser Zeit gingen keine Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit ein.

Die Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden in den Entwurf des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes übernommen soweit diese planungsrechtlich relevant und als mit den Planungszielen vereinbar erachtet wurden.

Die Offenlage gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB erfolgte vom 23.10.2013 – 22.11.2013. In dieser Zeit sind vier Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit sowie sechs Stellungnahmen von Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange eingegangen.

2. Örtliche Gegebenheiten des Plangebietes

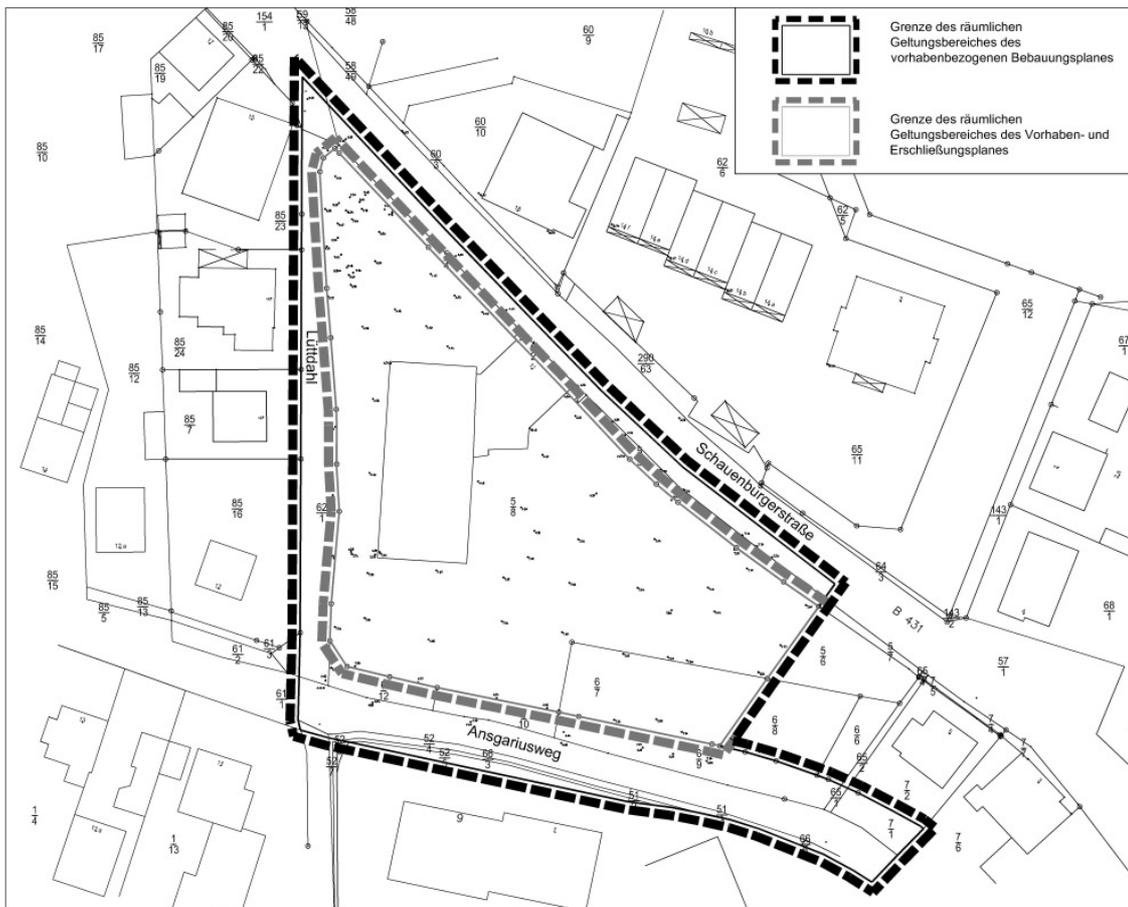
Das ca. 0,6 ha große Plangebiet des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes befindet sich am Rande des Wedeler Altstadtkerns.

Das Vorhaben soll auf den Flurstücken 5/8 und 6/7 unter Berücksichtigung eines geringfügigen Flächentausches in der Straße Lüttdahl (Gemarkung Wedel, Flur 8) durchgeführt werden (räumlicher Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes).

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes geht über den Geltungsbereich des Vorhaben- und Erschließungsplanes hinaus. Gemäß § 12 Abs. 4 BauGB werden Grundstücksteilflächen der angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen der Schauenburgerstraße, der Straße Lüttdahl sowie des Ansgariusweges (Flurstücke 154/1 tw.; 57/2 tw.; 64/3 tw.; 61/4 tw.; 62/1 tw., Gemarkung Wedel, Flur 8 in den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes einbezogen. Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen aus Gründen der Erschließung sowie um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eventuelle Straßenausbaumaßnahmen zu schaffen einbezogen werden. Daneben sollen im Bereich der Schauenburgerstraße die Geltungsbereiche angrenzender Bebauungspläne harmonisiert werden. Eventuelle Ausbaumaßnahmen der öffentlichen Verkehrsflächen sind nicht Gegenstand der Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers.

Die genaue Abgrenzung ist dem Abgrenzungsplan (Abb. 1) zu entnehmen.

Abbildung 1: Abgrenzungsplan



Die zu überplanende Fläche befindet sich auf den Grundstücken Schauenburgerstraße 9 und 11. Auf dem Grundstück befinden sich zwei Gebäudeteile einer ehemaligen Hofanlage. Ein weiterer Teil der Hofanlage –Wohnhaus mit Scheune- wurde bereits zurückgebaut.

Der Umgebungsbereich ist überwiegend durch Wohnnutzungen – Einfamilienhausbebauung und Geschosswohnungsbau - geprägt. Die Bestandsbebauung im Umfeld ist relativ heterogen durch unterschiedliche Geschossigkeiten und Bauweisen geprägt. Die Einfamilienhausbebauung ist in überwiegend eingeschossiger Bauweise mit Satteldach mal freistehend, mal als Reihenhaus vertreten. Die Mehrfamilienhäuser sind überwiegend in zwei- bis dreigeschossiger, teilweise in viergeschossiger Bauweise mit Flach- oder Satteldach errichtet. Südlich befindet sich ein Lebensmitteldiscounter.

Die verkehrstechnische Erschließung des Plangebietes und der hier vorhandenen Hofanlage erfolgt derzeit überwiegend über die im Norden verlaufende Bundesstraße B431 Schauenburgerstraße. Von den Straßen Lüttdahl und Ansgariusweg sind ebenfalls kleinere Zufahrten vorhanden. Die Straße Lüttdahl ist eine in Fahrtrichtung von Norden nach Süden verlaufende Einbahnstraße. Die Einbahnstraße Ansgariusweg ist von Westen nach Osten befahrbar.

Abbildung 2: Luftbild (Stand 2009)



Quelle: <http://www.geoportal.kreis-pinneberg.de/>

3. Planungsvorgaben und bisherige Flächenausweisungen

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wedel stellt den betreffenden Bereich als Wohnbaufläche dar. Die Teilfläche der Schauenburgerstraße ist als überörtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt. Der überwiegende Teil des Geltungsbereichs befindet sich innerhalb der Grenzen eines Erhaltungsbereichs im Sinne der Stadterhaltung.

Der aufzustellende vorhabenbezogene Bebauungsplan sieht für den Geltungsbereich Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß § 4 BauNVO vor und gilt somit als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt.

4. Ziele und Zwecke der Planung

Auf Antrag eines Vorhabenträgers soll der vorhabenbezogene Bebauungsplan Nr. 5 h „Schauenburgerstraße“ gemäß § 13a BauGB als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren aufgestellt werden.

Die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 5 h ist erforderlich, um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau von zwei Wohngebäuden – zum einen einer Wohnanlage mit 35 Wohneinheiten und Tiefgarage und zum anderen einem Gebäude des sozialen Wohnungsbaus mit 7 Wohneinheiten zu schaffen. Der Vorhabenträger verfügt über die betreffenden Grundstücksflächen und beabsichtigt die noch vorhandenen Gebäude einer ehemaligen Hofanlage abzureißen und das gesamte Grundstück städtebaulich neu zu ordnen.

Für den Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes soll gemäß § 4 BauNVO ein Allgemeines Wohngebiet (WA) festgesetzt werden.

Die Festsetzungen zu den überbaubaren Bereichen, zur Gebäudehöhe sowie zur Geschossigkeit sollen sich an der Planung des Vorhabenträgers orientieren und die städtebauliche Einfügung des Vorhabens in den Umgebungsbereich gewährleisten. Gemäß § 12 BauGB soll vor Satzungsbeschluss ein Durchführungsvertrag zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wedel abgeschlossen werden.

4.1 Belange des Wohnens

Die vorhandene Hofanlage ist bezogen auf ihren Erhaltungszustand, Gestaltung und Funktion nachhaltig nicht nutzbar und fügt sich zudem nicht mehr in die vorhandene Bestandssituation im Umgebungsbereich ein. In unmittelbarer Nachbarschaft gibt es Möglichkeiten der Nahversorgung und das Grundstück befindet sich am Rande eines Nahversorgungszentrums. Die derzeitige Nutzung des Grundstücks widerspricht dieser zentralen Lage und soll daher im Sinne der Nachverdichtung im Bestand mit einer

Wohnanlage mit 35 Eigentumswohnungen und einem Wohngebäude mit 7 Wohneinheiten, das mit Mitteln der Sozialen Wohnraumförderung errichtet wird, überbaut werden. Darüber hinaus entsteht eine Tiefgarage mit 33 Stellplätzen, die den überwiegenden Stellplatzbedarf der Bewohner decken soll.

Das ehemalige Anwesen war eine prägnante und den Umgebungsbereich charakterisierende Hofanlage. Diesen Charakter soll die geplante Bebauung durch die Gebäudestellung, -kubatur, Größe und Gestaltung aufgreifen.

Die Wohnanlage soll straßenbegleitend zur Schauenburgerstraße entstehen und so eine Raumkante zur Bundesstraße 431 bilden. Da die Wohnanlage eine Gebäudelänge von 50,0 m überschreitet, ist hier die Festsetzung der abweichenden Bauweise erforderlich. Für den Sozialen Wohnungsbau wird offene Bauweise festgesetzt.

Durch die straßenbegleitende Bebauung kann ein nach Süden ausgerichteter Innenhof entstehen.

Die Wohnanlage soll in zwei- bis dreigeschossiger Bauweise mit überhöhten Satteldächern entstehen.

Als zulässige Materialien für die Außenwandflächen sollen Klinker bzw. Verblendmauerwerk, Glas, Putz, Holzverschalung, Metall und Lamellen zulässig sein. Die überhöhten Satteldächer mit einer Neigung zwischen 40 und 45° dürfen mit Tondachziegeln oder Betondachstein gedeckt werden. Die Dachneigungen sind für eine Solarenergienutzung geeignet und erwünscht. Die Gebäudestellung kann aufgrund des Grundstückszuschnittes jedoch nicht entsprechend einer optimalen Besonnung ausgerichtet werden.

Wie bei einer Hofanlage, sind mehrere Bauteile vorgesehen die zum Teil miteinander verbunden sind. Bezogen auf die einzelnen Bauteile und Gebäude werden differenzierte maximal zulässige Trauf- und Firsthöhen über Normalhöhen null festgesetzt. Zusätzlich wird das Maß der baulichen Nutzung durch Festsetzung der Grundflächenzahl (GRZ 0,37) und der Geschossflächenzahl (GFZ 1,1) bei einer Zulässigkeit von 2 Vollgeschossen im sozialen Wohnungsbau und 3 Vollgeschossen in der übrigen Wohnanlage reglementiert.

Mit der geplanten Maßnahme sollen 35 Eigentumswohnungen und 7 öffentlich geförderte Mietwohnungen geschaffen werden, die der Nachfrage an zentral gelegenem Wohnraum am Rande der Wedeler Altstadt entgegen kommen und gleichzeitig den Charakter des Bereichs beibehalten.

4.2 Belange des Verkehrs

Erschließung MIV / ruhender Verkehr

Im Kreuzungsbereich Lüttdahl / Schauenburgerstraße soll ein Teilstück des Flurstückes 5/8 als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt werden um einen ausreichend breiten Straßenquerschnitt in der Straße Lüttdahl durchgehend gewährleisten zu können.

Die erforderlichen Stellplätze der größeren Wohnanlage sollen überwiegend in der geplanten Tiefgarage entstehen, die einen Zugang zu den Gebäuden haben soll. Zusätzliche Stellplätze, bspw. für Besucher, sollen in untergeordnetem Umfang oberirdisch entlang der umliegenden Erschließungsflächen entstehen. Die dafür vorgesehenen Flächen werden planungsrechtlich gesichert. Vom Ansgariusweg soll neben der Zufahrt der Tiefgarage mit 33 Stellplätzen auch die Zufahrt der hier geplanten 7 oberirdischen Stellplätze entstehen.

Für den Bereich des sozialen Wohnungsbaus werden 7 oberirdische Stellplätze vorgesehen, die über zwei Zufahrten in der Straße Lüttdahl anfahrbar sind.

Von der im Norden angrenzenden Bundesstraße werden Zu- und Abfahrten ausgeschlossen.

Die angrenzenden öffentlichen Verkehrsflächen sollen aus Gründen der Erschließung, sowie um die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eventuelle Straßenausbaumaßnahmen zu schaffen, einbezogen werden.

Fußgänger und Radfahrer

In der Führung des Fuß- und Radverkehrs werden keine Veränderungen vorgenommen. Ein Wegenetz im inneren des Plangebietes gewährleistet die Erreichbarkeit der einzelnen Eingänge der Wohnanlage.

Öffentlicher Personennahverkehr

In ca. 200 bis 500 m sind die Haltestellen Schauenburgerstraße und Gärtnerstraße fußläufig erreichbar. Hier verkehren werktags jeweils halbstündig die Buslinien 489 (Richtung Wedel S-Bahn bzw. Bahnhof (ZOB) Elmshorn), 589 (Richtung Wedel S-Bahn bzw. Altendeich Feuerwehr, Haselau) und 594 (Richtung Wedel S-Bahn bzw. Mitte U/ S-Bahnhof, Norderstedt).

4.3 Belange Freizeit, Erholung und Sport

Die Belange von Freizeit, Erholung und Sport sind von dem Vorhaben nicht betroffen.

4.4 Belange der Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet soll an das vorhandene Ver- und Entsorgungsnetz mit Wasser und Elektrizität angeschlossen werden.

Im Zuge der Baumaßnahmen soll noch eine Trafostation in Nähe des Einmündungsbereiches der Straßen Lüttdahl / Schauenburgerstraße errichtet werden. Der Standort wird im vorhabenbezogenen Bebauungsplan entsprechend festgesetzt.

Zusätzlich wird die Möglichkeit zur Sonnenenergie-Nutzung durch die Dachneigung und Schaffung der Zulässigkeit der Anbringung von erforderlichen baulichen Anlagen ermöglicht.

Die Entwässerung in der Stadt Wedel erfolgt ausschließlich über eine Trennkanalisation von Schmutz- und Regenwasser. In den umliegenden Straßen befinden sich bereits Entwässerungskanäle.

Im Rahmen der Planung erfolgte eine Untersuchung der Baugrundverhältnisse sowie der Möglichkeiten der Niederschlagswasserversickerung¹.

Das Gutachten kommt zu dem Erkenntnis, dass eine Versickerung des Niederschlagswassers aufgrund der Bodenverhältnisse und unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen auf dem Grundstück nicht vorgenommen werden kann. Die Entwässerung soll in die angrenzenden Kanäle erfolgen.

Aufgrund der vorhandenen Kapazitäten im öffentlichen Kanalnetz ist es nicht möglich, das anfallende Niederschlagswasser vollständig direkt einzuleiten.

Daher soll auf dem Baugrundstück für jedes Gebäude getrennt eine Rückhaltung des Niederschlagswassers und eine gedrosselte Einleitung in den im Ansgariusweg vorhandenen Regenwasserkanal erfolgen.

4.5 Belange des Orts- und Landschaftsbildes

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung, zur Gebäudehöhe, Bauweise und Stellung der baulichen Anlagen sollen dazu beitragen, dass sich die geplante Wohnanlage in den Umgebungsbereich einfügt und ein insgesamt geordnetes städtebauliches Bild ergibt. Durch die geplante Gestaltung der baulichen Anlagen, die unter anderem einen Materialwechsel von Klinker, Putz und Glas vorsieht, soll eine spannungsvolle Gestaltung erreicht werden, die Elemente des Bestandes aufnimmt.

¹ Neubau einer Wohnanlage Schauenburger Str. 9-11 in 22880 Wedel - Baugrunduntersuchungen, Baugrund- und Gründungsbeurteilung; IGH Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut Dr.-Ing. Weseloh - Prof. Dr.-Ing. Müller-Kirchenbauer mbH; Hannover, August 2013

Die geplante Stellung des Baukörpers soll dazu beitragen eine Raumkante zur Bundesstraße zu bilden und nach Süden hin offene Innenhöfe zu schaffen, die zu einer Durchgrünung des Wohnkomplexes beitragen sollen.

Zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan wurde ein Freiflächenplan erarbeitet, der eine randliche Eingrünung gegenüber den angrenzenden Verkehrsflächen durch einzelne Bäume vorsieht. Zur Abgrenzung der privaten Freiräume sowie der Müllstandorte und der oberirdischen Stellplätze sollen Heckenanpflanzungen vorgenommen werden. Die Inhalte sind in den Vorhaben- und Erschließungsplan aufgenommen worden.

4.6 Belange des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege

Der überwiegende Teil des Geltungsbereiches befindet sich im Randbereich innerhalb der Erhaltungssatzung „Altstadtrandzone“ die im Jahr 1987 in Kraft getreten ist.

Demnach bedürfen Abbruch, Umbau und Änderung baulicher Anlagen im Geltungsbereich dieser Satzung einer Genehmigung. Diese darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage aufgrund ihres Ortsbildes und ihrer Stadtgestalt prägenden Art oder aufgrund ihrer städtebaulichen, geschichtlichen oder künstlerischen Bedeutung zu erhalten ist. Neu zu errichtende Gebäude dürfen hingegen die städtebauliche Gestalt des Gebietes nicht beeinträchtigen.

In Absatz 3 der Satzung wird die städtebauliche Gestalt folgendermaßen beschrieben:

„Die Bebauung entspricht hier dem altstädtischen Grundriss Wedels. Dadurch werden das Ortsbild und die Stadtgestalt besonders geprägt. Das Gefüge der Altstadt wird noch in charakteristischer Weise durch die kleinteilige Baustruktur mit ein- bis zweigeschossiger Bebauung im ortstypisch ländlichen Heimatstil (roter Backstein) bzw. in den um die Jahrhundertwende vorherrschenden Stilrichtungen bestimmt. (...) Aus der Häufung der erhaltenswerten Gebäude ergibt sich auch die Bedeutung des Gebietes für das Ortsbild und die Stadtgestalt.“

Im Rahmen der Planung werden die Bestimmungen der Erhaltungssatzung berücksichtigt. Die Festsetzungen zur Art und zum Maß der baulichen Nutzung sollen zur Integration des Vorhabens in die städtebauliche Bestandssituation beitragen.

Da sich das Bauvorhaben im Umgebungsschutzbereich des Baudenkmals „Reepschlägerhaus“ befindet ist im Baugenehmigungsverfahren eine denkmalrechtliche Genehmigung einzuholen.

Eingetragene Bodendenkmäler sind nicht bekannt.

4.7 Belange des Umweltschutzes

Bodenschutz

Da es sich bei dem Plangebiet um bereits baulich genutzte Flächen handelt, sind keine Beeinträchtigungen des Schutzgutes Boden durch die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten.

Um den Versiegelungsgrad zu minimieren wird die Verwendung von wasserdurchlässigen Materialien für die Stellplätze und deren Zufahrten planungsrechtlich festgesetzt.

Gewässerschutz

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich in der Schutzzone IIIA des Wasserschutzgebietes „Haseldorfer Marsch“ (WSG IIIA). Die Verwendung von wassergefährdenden Materialien ist daher unzulässig. Um den Schutzziele gerecht zu werden, wurde ein entsprechender Hinweis in die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

Bodenbelastungen/ Altlasten

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist im FNP nicht als Fläche gekennzeichnet, auf der bislang erheblich umweltgefährdende Stoffe nachgewiesen werden konnten.

Da eventuelle Bodenbelastungen oder Altlasten jedoch nicht gänzlich ausgeschlossen werden konnten wurde im Rahmen des Verfahrens ein Gutachten² zur Beurteilung von evtl. vorhandenen Bodenbelastungen erstellt.

Das Gutachten kommt zu folgendem Ergebnis:

In dem Bereich der ehemaligen Garage wurde eine oberflächennahe, sanierungsrelevante Kohlenwasserstoff-Verunreinigung ermittelt. Die verunreinigten Böden sind auszuheben, zu separieren und der ordnungsgemäßen Verwertung/ Entsorgung zuzuführen. Die Sanierungsarbeiten sollen im Zuge der Erdbaumaßnahmen erfolgen. Der Gutachter geht davon aus, dass es sich um eine kleinräumige Verunreinigung im Garagenbereich handelt.

Auch in anderen Verdachtsbereichen wurden geringfügig erhöhte KW-Gehalte ermittelt. Diese KW-Gehalte beschränken sich auf die oberen Bodenschichten. Der untere Maßnahmenschwellenwert der LAWA-Liste wird jeweils deutlich unterschritten.

Eine Grundwassergefährdung wurde nicht festgestellt, da sich die verunreinigten Bereiche ausschließlich oberflächennah befinden und es sich mit einer Ausnahme um geringe Schadstoffgehalte handelt. Hinweise auf eine vertikale Verlagerung von Schadstoffen mit dem Sickerwasser zum Grundwasser hin wurden nicht festgestellt.

² Neubau einer Wohnanlage mit Eigentumswohnungen und Tiefgarage Schauenburger Str. 9-11 in 22880 Wedel – Orientierende Altlastenerkundung; IGH Ingenieurgesellschaft Grundbauinstitut Dr.-Ing. Weseloh - Prof. Dr.-Ing. Müller-Kirchenbauer mbH; Hannover, August 2013

Da nach dem aktuellen Untersuchungsstand und unter Berücksichtigung der Kenntnisse bezüglich der Vornutzung nicht ausgeschlossen werden kann, dass auch in anderen Bereichen eventuell lokal erhöhte oder sanierungsrelevante Schadstoffkonzentrationen vorhanden sind, wird empfohlen, ergänzende Bodenaufschlüsse mittels Baggerschürfen durchzuführen, die im Zuge der Rückbau- bzw. Erdbaumaßnahmen erfolgen können.

Verunreinigte Böden sind im Zuge der Baumaßnahme generell entsprechend noch festzulegender Sanierungszielwerte zu separieren und anschließend nach Beprobung und umweltchemischer Untersuchung der ordnungsgemäßen Verwertung zuzuführen.

Auch kann das Vorkommen von Kampfmitteln im Geltungsbereich nicht ausgeschlossen werden. Daher ist die Fläche vor Beginn der Bauarbeiten auf etwaige Vorkommen zu untersuchen.

Stadtklima und Luftreinhaltung

Da das Plangebiet bereits bebaut und sich zudem in einem von Bebauung umgebenen Bereich befindet, wird davon ausgegangen, dass der Fläche keine klimatische Schutzfunktion zuzuweisen ist, die es zu erhalten gälte.

Auch sind erhebliche Auswirkungen auf das Schutzgut Klima durch das Vorhaben nicht zu erwarten, da es sich dabei nur um eine Nachverdichtung auf einer baulich bereits genutzten Fläche handelt.

Immissionsschutz

Im Rahmen des Verfahrens wurde eine schalltechnische Untersuchung³ zur Beurteilung des Verkehrslärms der umliegenden Straßen, vor allem der Bundesstraße B 431, erarbeitet.

Demnach kommt es an den Plangebäuden an den zur Schauenburgerstraße gerichteten Fassaden zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005/3/. Ebenso wird der Richtwert der 16. BImSchV/1/ überschritten.

Betroffen sind die Nordwest-, Nordost- und Südwestfassaden beider Gebäude. An der Nordostfassade kommt es im Nachtzeitraum sogar zur Überschreitung des von der Rechtsprechung anerkannten Wertes für die Gesundheitsgefährdung von 60 dB(A).

Aktive Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. eine Lärmschutzwand, kommen aufgrund der Lage und Größe des Vorhabens aus städtebaulichen Gründen nicht in Betracht.

Dennoch kann gesundes Wohnen im Sinne des BauGB unter Einhaltung von entsprechend formulieren Maßnahmen des passiven Schallschutzes sowie einer

³ Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 5h „Schauenburgerstraße“ in Wedel. Lärmkontor GmbH, Hamburg, 03.07.2013 (Proj.Nr. LK 2013.125)

entsprechend lärmabgewandten Grundrissgestaltung von Wohn- und Aufenthaltsräumen gewährleistet werden. Eine entsprechende Festsetzung wurde in den Bebauungsplan übernommen. Damit wird die Einhaltung des für die geplante Wohnnutzung erforderlichen Schallschutzes gewährleistet.

4.8 Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege, Kompensationsmaßnahmen

Gemäß § 13a (2) Ziffer 4 BauGB gelten Eingriffe in den Natur- und Landschaftshaushalt bereits vor der planerischen Entscheidung zur Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes als erfolgt oder zulässig. Daher entfällt die Notwendigkeit zur naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung gemäß § 1a BauGB i.V.m. §§ 19 und 21 BNatSchG sowie das Aufzeigen der Bewältigung von Eingriffsfolgen.

Die derzeit noch auf dem Grundstück vorhandene Begrünung in Form von Bäumen und Sträuchern wird als nicht erhaltenswert eingestuft. Im Zuge der Planung sind verschiedene Begrünungs- und Gestaltungsmaßnahmen wie z.B. das Anpflanzen von Bäumen entlang der umgebenden Erschließungsstraßen, Anpflanzen von niedrigen Hecken zur Abgrenzung der privaten Freiräume und Gestaltung der offenen Stellplatzbereiche vorgesehen. Diese Maßnahmen sind im Freiflächenplan, der Bestandteil des Durchführungsvertrages werden soll, festgelegt.

4.9 Artenschutz

Da in dem Gebäude der alten Hofanlage ein Vorkommen von besonders geschützten Arten, insbesondere von Fledermäusen, nicht ausgeschlossen werden konnte, wurde eine faunistische Untersuchung⁴ durchgeführt. Diese kommt zu dem Ergebnis, dass die alte Hofanlage zwar nicht als Fortpflanzungs- und Ruhestätte dient, jedoch ein potenzielles Tagesversteck bildet. Gleichzeitig wird jedoch davon ausgegangen, dass in der Umgebung andere Quartiersmöglichkeiten in vergleichbarer Ausprägung vorhanden sind. Daher wird eine erhebliche Verschlechterung der ökologischen Funktion der Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang nicht erwartet. Dennoch sind durch den Rückbau des Gebäudes eine Zerstörung von Fledermaustagesverstecken und damit verbundene Individuenverluste nicht vollständig auszuschließen. Zur Vermeidung artenschutzrechtlicher Konflikte sollten die Bauten in der Zeit von November bis Februar abgerissen werden. Sollte der Abriss dennoch in den Sommermonaten erfolgen, ist vor Baubeginn durch qualifizierte Personen im Rahmen von Detektoruntersuchungen zu prüfen, ob eine Nutzung als Sommerquartier vorliegt. Im Fall eines Besatzes hat der Abriss erst nach dem Verlassen der Quartiere zu erfolgen.

⁴ Faunistische Untersuchung – Fledermäuse. Umweltkartierung – Informationsverarbeitung – Naturbewertung. Pinneberg, September 2013

Das Gutachten kommt abschließend zu dem Ergebnis, dass bei Einhaltung der Bauzeitenbeschränkung keine artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände im Sinne des § 44 BNatSchG berührt werden.

Eventuell erforderliche Baumfällarbeiten dürfen nur außerhalb der Brutzeit von Gehölzfreibrütern erfolgen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes aufgenommen.

5. Bodenordnung

Besondere bodenordnende Maßnahmen nach dem Baugesetzbuch sind aller Voraussicht nach nicht erforderlich.

6. Erschließungsanlagen

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden die unmittelbar an das Vorhaben angrenzenden öffentlichen Erschließungsflächen der Straßen Lüttdahl, Ansgariusweg sowie in Teilen der Schauenburger Straße aufgenommen. Die Einbeziehung der Flächen erfolgt insbesondere vor dem Hintergrund erschließungsbeitragsrechtlicher Fragestellungen.

Zusätzlich zu den bestehenden öffentlichen Verkehrsflächen wird im nördlichen Teil der Straße Lüttdahl eine Teilfläche zusätzlich als öffentliche Verkehrsfläche festgesetzt, um einen durchgehenden Ausbau der Straße auf 5,0 m sowie eine geeignete Einmündung zu gewährleisten.

Als Erschließungsanlagen im Sinne des § 127 (2) BauGB gelten alle festgesetzten öffentlichen Verkehrsflächen.

7. Flächenbilanz

Gesamtfläche des Plangebietes (Geltungsbereiches):	ca. 0,6 ha
Allgemeines Wohngebiet	ca. 0,4 ha
Öffentliche Verkehrsfläche	ca. 0,2 ha

8. Kostenschätzung

Der Stadt Wedel entstehen durch die vorgesehenen städtebaulichen Maßnahmen keine Kosten. Die notwendigen Erschließungsmaßnahmen werden durch Vertrag gemäß § 12 BauGB dem Vorhabenträger übertragen werden.

9. Kostenschätzung

Vor dem Satzungsbeschluss wurde zwischen Vorhabenträger und Stadt Wedel ein Durchführungsvertrag im Sinne des § 12 BauGB abgeschlossen.

Wesentliche Regelungsinhalte des Vertrages sind:

- Geringfügiger Flächentausch innerhalb der Straßenfläche des Lüttdahl. Um einen verkehrsgerechten Ausbau der Straße zu gewährleisten.
- Übernahme der Durchführungsverpflichtung des Vorhabenträgers zum Ausbau des Lüttdahl sowie von 2 Stellplätzen und Gehweg im öffentlichen Straßenraum des Ansagariusweges.
- Durchführungsverpflichtung zur Umsetzung des sozialen Wohnungsbaus.

10. Projektbeteiligte

Vorhabenträger:

Ga & Ha Grundstücksgesellschaft GmbH & Co
Schauenburger Höfe Wedel KG
Wedeler Landstraße 40
22559 Hamburg

Architektur:

Gabriel und Partner
Tiergartenstraße 180
30559 Hannover

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld

Städtebauliche Planung:

Hempel + Tacke GmbH
Am Stadtholz 24-26
33609 Bielefeld