

Begründung

Zum Bebauungsplan 64, "Flerrentwiete", 1. Änderung,
Teilbereich Sondergebiet – Großflächige Einzelhandelsbetriebe -

1. Allgemeines

Die 1.Änderung des Bebauungsplan Nr. 64 „Flerrentwiete“, Teilbereich Sondergebiet wurde aufgrund der §§1, 1a,2,3 und 8ff BauGB in der Neufassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (Bundesgesetzblatt I, Seite 2141) und des § 92 der Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein, aufgestellt.
Die 25. Flächennutzungsplanänderung erfolgt im Parallelverfahren.

2. Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums in unmittelbarer Nähe zur L105 in einer Entfernung von ca. 1.500 m Luftlinie bis zum Bahnhof/Rathaus. Es wird begrenzt im Norden durch die Flerrentwiete, im Westen durch die Straße „Am Marienhof“, im Süden durch das bestehende Gewerbegebiet sowie im Osten durch die öffentliche Grünfläche.

2.2 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung der 25. Änderung ist das Plangebiet als Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsbetriebe“ dargestellt.

2.3 Naturraum, Topographie

Das Plangebiet liegt in der Gemarkung Wedel und ist naturräumlich der Pinneberger Geest zugeordnet.

2.3 Vorhandene Bebauung/gegenwärtige Nutzung

Das ca. 8000 qm Baugrundstück liegt zur Zeit brach. Es befindet sich kein Baumbestand auf dem Grundstück.

3. Städtebauliche Leitgedanken

Die Stadt Wedel beabsichtigt mit der 1. Änderung des rechtskräftigen B-Plans Nr.64 „Flerrentwiete“ eine ca. 8800qm große Gewerbefläche in ein Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsflächen“ umzuwandeln. Mit der Änderung soll die Ansiedlung eines Frischemarktes und eines Discounters erreicht werden. Diese Ansiedlung ist planerisch erwünscht, um die Versorgung der bestehenden bzw. zukünftig entstehenden Wohngebiete in der Umgebung sicherzustellen.

Im Bebauungsplan wird eine GRZ von 0,5 festgesetzt. Des Weiteren darf die einzelhandelsbezogene Verkaufsfläche insgesamt 2.000 qm nicht überschreiten. Es sind nur Verbrauchermärkte, die Nahrungs- und Genussmittel anbieten zulässig. Es wird mit max. 125 privaten Stellplätzen gerechnet.

4. Grünplanung

Die Anwendung der Ausgleichsregelung gem. § 8a BNatSchG entfällt, da das Gebiet überplant ist durch den B-Plan Nr. 64 und in dessen Verfahren ein Ausgleich stattfand.

Der nördlich der Änderungsfläche im rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 64 festgesetzte und realisierte Knick bleibt durch die Baumaßnahme unberührt. Dies gilt gleichfalls für die östlich angrenzende Feuchtwiese.

5. Umweltverträglichkeits-Vorprüfung

Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung wurde eine Umweltverträglichkeits-Vorprüfung durchgeführt, die der Begründung als Anlage anhängt.

Diese Vorprüfung kam zum Ergebnis, dass eine umfassende Umweltverträglichkeitsprüfung zum geplanten Städtebauprojekt nicht für erforderlich gehalten wird.

6. Erschließung und Verkehr

Das Plangebiet liegt an der Stichstraße „Am Marienhof“. Die Straße besitzt die Funktion einer reinen Erschließungsstraße zu den dort befindlichen Gewerbebetrieben und dem Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsgebiete“.

Der private Stellplatznachweis erfolgt auf den Baugrundstücken, entweder oberirdisch oder in einer Tiefgarage. Aus gestalterischen Gründen sind Tiefgaragen außerhalb der aufgehenden Bebauung zu begrünen. Ihre Oberfläche darf nicht mehr als 0,5m über Gelände liegen.

7. Schallschutz

Das Plangebiet liegt in der Nähe der L 105 (Pinneberger Straße). Bei der Planaufstellung des B-Plans Nr. 64 wurde im Rahmen einer schalltechnischen Untersuchung die Lärmemissionen durch den Verkehr ermittelt. Der Emissionspegel in der Sondergebietsfläche liegt tagsüber bei max. 50 dB(A) und nachts bei max. 40 dB(A). Im Beiblatt 1 zur DIN 18005 ist ein Sondergebiet „Großflächige Einzelhandelsgebiet“ nach der DIN 18005 nicht schutzbedürftig und kann von daher wie ein Gewerbegebiet eingestuft werden. Die Lärmemissionen liegen unterhalb der Grenzwerte für Gewerbegebiete in der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ (65dB(A) tags und 55 dB(A) nachts).

Ein weiteres Gutachten, in dem die mit der Errichtung der Einkaufsmärkte verbundenen Geräuschmissionen an den benachbarten Wohnhäusern nördlich des Bauvorhabens ermittelt und beurteilt werden sollten, wurde angefertigt. Damit konnten die notwendigen Schallschutzmaßnahmen abgeleitet werden, um die Einhaltung der Immissionsrichtwerte gemäß TA Lärm in jedem Fall sicherzustellen.

Die Berechnungen ergaben, dass unter Berücksichtigung einiger geringfügiger Schallschutzmaßnahmen die Geräuschmissionen des geplanten Bauvorhabens die maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den Wohnhäusern nördlich des Bauvorhabens zur Tages- und Nachtzeit unterschreiten. An den Büro- und Geschäftshäusern westlich und südlich des geplanten Bauvorhabens in dem Gewerbegebiet wird der Immissionswert (65 dB(A) tagsüber zu Geschäftszeiten) deutlich unterschritten. Die Orientierungswerte werden grundsätzlich eingehalten; notwendige passive Schallschutzmaßnahmen werden im Bebauungsplan festgesetzt.

8. Boden

Es sind nach derzeitigem Kenntnisstand keine Altablagerungen im Plangeltungsbe-
reich bekannt. Falls bei Erdarbeiten Auffälligkeiten im Untergrund, die auf eine schäd-
liche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten, angetroffen werden, ist
der Fachdienst Umwelt – Bodenschutz – unbedingt zu informieren.

Bei Aufschüttungen mit Bodenmaterial, Bauschuttrecyclingmaterial o.ä. ist es erfor-
derlich die geltenden Vorschriften des Bodenschutzgesetzes zu beachten.

9. Ver- und Entsorgung

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel. Die
Versorgung ist durch das vorhandene Leitungsnetz sichergestellt.