

Abschrift des Originals

Stadtbauamt

Wedel, 19.03.1996
614664 - Hp/Ar

Begründung

des Bebauungsplanes Nr. 64 „Flerrentwiete“

1 Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 64 „Flerrentwiete“ der Stadt Wedel wurde aufgrund der §§ 1, 2, 3 und 8 ff. BauGB in der Fassung der Bekanntmachung vom 08.12.1986 Bundesgesetzblatt I., S. 2253, aufgestellt aus dem Flächennutzungsplan in der Fassung der 13. Änderung entwickelt.

Durch den 1993 durch das Investitionserleichterungs- und Wohnbaulandgesetzes neu eingeführten § 8 a(1) BNatSchG wurde die bisher an das einzelne bauliche oder sonstige Vorhaben geknüpfte Prüfung im Sinne der Vorschriften über die naturschutzrechtlich Eingriffs- und Ausgleichregelung (§ 8 (2) 2 BNatSchG) in die Bauleitplanung vorverlagert.

Die Stadt Wedel wird dieser wachsenden Bedeutung der Bauleitplanung auch aus Sicht des Naturschutzes und der Landschaftspflege dadurch gerecht, daß zur Vorbereitung der Eingriffsbewertung ein Grünordnungsplan erstellt wurde, in dem eine vertiefende Bestandsaufnahme und Bewertung von Natur und Landschaft erfolgt. Die im gutachterlichen Grünordnungsplan vorgeschlagenen Maßnahmen sind im wesentlichen in den Bebauungsplan als Festsetzung übernommen worden.

2 Besondere Merkmale

2.1 Lage und Begrenzung

Das Plangebiet liegt nördlich des Stadtzentrums an der L 105 in einer Entfernung von maximal 1.500 m Luftlinie bis zum S-Bahnhof/Rathaus. Es wird im Norden begrenzt durch die Straße Flerrentwiete, im Osten durch den Klintkamp, im Süden durch den Breiten Weg und der Südseite des DRK Grundstückes (Flurstück 34/3) und im Westen durch die Pinneberger Straße L 105 bis zur Flerrentwiete (Flurstück 34/3, Flur 18 Gemarkung Wedel).

2.2 Naturraum, Topographie, Biotopstruktur

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

Die Topographie und Biotopstruktur wird geprägt durch die große Weidefläche mit Gruppen, flachen Mulden und einem Graben, einem Redder im östlichen Teil der Flerrentwiete und im nördlichen Teil des Klintkamps. An der Pinneberger Straße und am Breiten Weg schließen sich Wohnbebauung und Baumschulflächen an.

Das zu bebauende Grünland ist eine der letzten für den Landschaftsraum der Geest typischen Weideländer (Feuchtgrünland). Sie ist ein Relikt der ehemals ortstypischen

Nutzung im stadtnahen Bereich. Die im Norden und Osten angrenzenden Redder sind in dieser Form eine der letzten in der direkten Ortslage von Wedel. Sowohl Weideland als auch Redder sind von der Pinneberger Straße aus als eine das Ortsbild prägende Landschaft zu erleben.

Im Plangebiet befindet sich zum größten Teil ein intensiv bewirtschaftetes grund- und/oder stauwasserbestimmtes nährstoffreiches Feuchtgrünland in einem Senkenbereich. Die Fläche wird im westlichen Bereich über Grütten in einen Graben im östlichen Teil entwässert. Solche Grünlandflächen stellen einen bedeutsamen Sommerlebensraum für Amphibien dar. Die Überwinterungsquartiere befinden sich in den angrenzenden Reddern an der Flerrentwiete und im Klintkamp.

Das zusammenhängende Grünland im Norden und Osten des Plangebiets übernimmt aufgrund seiner stabilen Vegetationsdecke Bodenschutzfunktionen (z. B. Erosionsminderung, Filterung des anfallenden Regenwassers).

Die vorhandenen Vegetationsbestände, insbesondere das Grünland, schaffen günstige kleinklimatische Bedingungen im Plangebiet und auch darüber hinaus. Die Grünfläche im Plangebiet übernimmt mit den im Norden und Süden angrenzenden Flächen eine Frischluftaustauschfunktion von den Landwirtschaftsflächen im Norden zum Aural hin.

2.3 Vorhandene Bebauung/Derzeitige Nutzung

Der nördliche und östliche Bereich des Plangebietes ist unbebaut und wird im Norden als Weideland genutzt. Die Fläche nördlich der Wohnbebauung Breiter Weg/Klintkamp wird als Baumschule genutzt.

Im südlichen Teil, entlang der Pinneberger Straße und am Breiten Weg, befinden sich Einfamilienhäuser, die Nothilfestation des Deutschen Roten Kreuzes und eine Gärtnerei. An der Flerrentwiete befindet sich eine Umformerstation. Im Bebauungsplangebiet verläuft im mittleren Bereich in Nordsüd-Richtung eine überirdische 30 KV-Leitung. Diese soll 1996 abgebaut werden und durch die Verlegung von Kabeln ersetzt werden.

2.4 Flächenausweisung

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel in der Fassung der 13. Änderung ist das Plangebiet als Gewerbegebiet, Mischgebiet und Grünfläche dargestellt.

3 Planerische Leitgedanken

Die unbebauten Grundstücke im Nordwesten erhalten eine großflächige ausgewiesene zweigeschossige Gewerbegebietsfestsetzung mit einer zentralen Erschließung über die Flerrentwiete und die Stichstraße. Diese Gewerbeflächen haben eine Gesamtgröße von ca. 25.000 m² und sollen den dringenden Bedarf an Gewerbeflächen in Wedel decken bei einer GRZ von 0,6 und einer Zweigeschossigkeit

Im südwestlichen Bereich erhalten die teilweise bebauten Flächen eine zweigeschossige Mischgebietsfestsetzung. Die bereits bebauten Grundstücke erhalten die Möglichkeit der Hinterbebauung. Entsprechend der derzeitigen Nutzung ist hier die Realisierung von Wohnungsbau und nicht wesentlich störendem Gewerbe angestrebt.

Zwischen den Gewerbe- und den Mischgebieten wird ein etwa 20 m breiter Grünzug von Bebauung freigehalten und als öffentliche Grünfläche und als Fläche für Maß-

nahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt. Der östliche Teil des Plangebietes wird wegen seiner Bedeutung für den Naturhaushalt, das Landschaftsbild und das Stadtklima als öffentliche Grünfläche und als Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft festgesetzt und soll als extensive Mähwiese genutzt werden.

4 Erschließung und Verkehr

4.1 Fahrverkehr

Das Plangebiet ist im Westen durch die Pinneberger Straße, im Süden durch den Breiten Weg sowie im Norden durch die Flerrentwiete erschlossen. Zusätzlich wird das Gewerbegebiet mit einer Stichstraße (Planstraße A) von der Flerrentwiete erschlossen. Im Mischgebiet werden die zusätzlichen Bauflächen im Osten durch eine Stichstraße (Planstraße B) von der Pinneberger Straße aus erschlossen.

4.2 Ruhender Verkehr

Im Wendehammer und an der Planstraße A sind 19 öffentliche Parkplätze und im Wendehammer der Planstraße B 7 öffentliche Parkplätze vorgesehen.

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

4.3 Rad- und Fußwegenetz

Das Plangebiet erhält neue Fußwegeverbindungen in Nordsüd- und Ostwest-Richtung. Diese neuen Wege werden mit dem vorhandenen Wegenetz an der Flerrentwiete und Klintkamp verknüpft. Die zentrale Wegeverbindung von der Pinneberger Straße zum Klintkamp ist in einen Grünzug eingebettet. Das Rad- und Fußwegenetz abseits der Straßen soll zur Schulwegsicherung von den Wohngebieten westlich der Pinneberger Straße zur Moorwegschule und zur Kindertagesstätte beitragen.

5 Grünplanung

5.1 Bewertung der zu erwartenden Eingriffe in den Naturhaushalt und das Landschaftsgebiet

Durch die Planung wird die Grünlandfläche entlang der Pinneberger Straße zum größten Teil überbaut. Dadurch geht die großzügige Blickbeziehung von der Pinneberger Straße aus über die Weideflächen zu den angrenzenden Reddern verloren. Der Charakter einer ehemals ortstypischen Kulturlandschaft weicht einer überall zu findenden Gewerbe- und Wohnbebauung.

Flächenversiegelung, Bodenverdichtung und Drainagen führen zu Beeinträchtigungen des oberflächennahen Wasserhaushaltes und der Bodenfunktion. Die klimatische Ausgleichswirkung der Freiflächen wird stark reduziert. Gleichzeitig wird die Immissionsbelastung durch Hausbrand (Heizung) und zusätzliches Verkehrsaufkommen er-

höht.

5.2 Minimierungsmaßnahmen

Die Kommunen sind verpflichtet, Eingriffsvorhaben so zu planen und durchzuführen, daß Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft so weit wie möglich vermieden werden. Die Stadt Wedel wird diesem „Minimierungsgebot“ durch folgende Festsetzungen gerecht:

Im gesamten Plangebiet werden die Bäume als zu erhalten festgesetzt, die wegen ihres Grünvolumens von besonderer Bedeutung für das Gebiet sind.

Die am Rand der Weidefläche bestehenden Knicks sind nach § 15a und b LNatschG als gesetzlich geschützte Biotope einzustufen. Sie werden daher nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

Auf den privaten Grundstücken im Mischgebiet sind Gehwege und Stellplätze in wasser- und luftdurchlässigem Aufbau herzustellen. Diese Festsetzungen ermöglichen, das anfallende Oberflächenwasser möglichst lange im Gebiet zu halten - sofern es die Bodenverhältnisse zulassen - dezentral zu versickern.

5.3 Ausgleichsmaßnahmen

Sofern Eingriffe unvermeidbar sind, und ihre Auswirkungen nicht weiter minimiert werden können, sind die Beeinträchtigungen so auszugleichen oder zu ersetzen, daß nach dem Eingriff keine erheblichen oder nachhaltigen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes und des Naturhaushaltes zurückbleiben.

Die nachfolgend aufgeführten Maßnahmen stellen die Ausgleichsmaßnahmen für die durch den Bebauungsplan vorbereiteten Eingriffe in die Natur und Landschaft dar. Sie sollen nach Realisierung der geplanten Bebauung im Gewerbe- und Mischgebiet zum Erhalt, zur Sicherung und zur Entwicklung des Landschaftsbildes, der Naturhaushaltsfunktion und der Grünstruktur im Plangebiet beitragen.

Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu kompensieren und um eine visuelle und ökologisch wirksame Grünstruktur im Plangebiet zu erreichen, werden für verschiedene Bereiche Pflanzgebote für Bäume und Hecken festgesetzt. Für die Pflanzgebote gilt generell:

Es sind standortgerechte einheimische Laubbäume und Sträucher zu verwenden. Dadurch werden der heimischen Tierwelt Nahrungsgrundlage und Lebensräume geboten. Ferner dient die Verwendung einheimischer und standortgerechter Gehölze dem Erhalt des heutigen Charakters des Plangebietes.

Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige Bäume von mindestens 14 cm in einer Höhe von 1 m über dem Erdboden aufweisen, um ohne lange Entwicklungszeit landschaftsvisuell wirksame Strukturen mit Lebensraumfunktion herzustellen.

Hecken müssen eine Mindesthöhe von 80 cm aufweisen, um nach der Anwachszeit als visuell wirksames Element in Erscheinung zu treten und Refugien, insbesondere für Vögel bieten zu können.

Für Baumpflanzungen auf Stellplatzanlagen sind großkronige einheimische Bäume zu

verwenden und auf Dauer zu erhalten, um ökologisch wirksames Grünvolumen herzustellen.

Im Mischgebiet ist pro Wohneinheit ein kleinkroniger Baum zu pflanzen.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche und zur Abgrenzung des Gewerbe- und Mischgebietes sind für die örtliche Kulturlandschaft ortstypische aufgewallte Knicks mit Überhaltern anzupflanzen. Innerhalb der öffentlichen Grünfläche sind die Knicks zum Teil mit einem Graben anzulegen. Der vorgegebene Abstand der anzupflanzenden Einzelbäume (Überhalter) gewährleistet eine ausreichende Belichtung der dazwischenliegenden Knickabschnitte, wobei ein dichter Wuchs der Sträucher und die damit verbundene hohe ökologische Funktion der Knicks gewährleistet wird. Die Knicks auf privatem Grundstück sind den auf öffentlicher Fläche anzulegenden Knicks anzupassen. Die anzupflanzenden Knicks sind entsprechend den besonderen Vorschriften für Knicks nach § 15 b Landesnaturschutzgesetz zu erhalten und zu pflegen.

Die im westlichen Teil des Plangebietes festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft sind als artenreiche Gras- und Krautflur auszubilden (Maßnahme A). Nach der Samenreife sollte die Fläche einmal jährlich gemäht werden. Im südlichen Bereich der öffentlichen Grünfläche ist ein zugeschütteter Teich wiederherzustellen.

Die große vorhandene Weidefläche im östlichen Teil ist als extensive Mähwiese mit einer wechselfeuchten bis nassen Mittelzone auszubilden (Maßnahme B).

Der örtliche Grundwasserhaushalt soll möglichst wenig beeinträchtigt werden. Um die möglichen Eingriffe in das Schutzgut Wasser auszugleichen, wird das natürliche Entwässerungssystem durch Gräben im Bereich des Plangebietes erhalten und ausgebaut. Den neu auszubauenden Gräben sind jeweils einseitig Knicks zugeordnet, um für eine ausreichende Beschattung zu sorgen und die biotopvernetzende Funktion der Gräben zu unterstützen.

5.4 Eingriffsbilanzierung

Die von den Eingriffen betroffenen Flächen sind nach dem gemeinsamen Runderlaß des Innenministers und der Ministerin für Natur und Umwelt vom 08.11.1994 als „Fläche mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz“ einzustufen.

Zu den Schutzgütern Wasser und Landschaftsbild sind im Text Teil B ausreichende Festsetzungen getroffen und in der Begründung erläutert worden. Zum Schutzgut Boden erfolgt eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung unter Verwendung des vom Ministerium für Natur und Umwelt beschriebenen Bilanzierungsmodells.

Als Maßnahme für Versiegelung von Flächen mit allgemeiner Bedeutung für den Naturschutz sieht der Erlass eine Entsiegelung und Wiederherstellung der Bodenfunktion in anderen Bereichen vor. Ist dies nicht möglich, sind landwirtschaftliche Flächen in einem Verhältnis von 1 : 0,3 bei Gebäudeflächen und versiegelter Oberflächenbelege und 1 : 0,2 bei wasserdurchlässigen Flächen aus der Nutzung herauszunehmen und zu einem naturnahen Biotop umzuwandeln.

Eingriffsbilanzierung

Eingriffsfläche/ Ausgleichsfaktor	m ²	Ausgleich	m ²
Gewerbegebiet (0.3)	14800 4440	Anzupflanzende Knicks	2900
Mischgebiet (0.3)	7290 2190	Artenreiche Gras- und Krautflur	2900
Straßenflächen (0.3)	5100 1530	Extensive Mähwiese (ca. 30 % als natur- nahes Biotop)	4300
Rad- und Fußwege (0.2)	1600 320		
Gesamteingriff/ Ausgleichsfaktor	28790 8400	Gesamtausgleich	10100

Eingriffsfläche Gewerbegebiet:
Eingriffsfläche Mischgebiet:

Ausgleichsfaktor

Festgesetzte Baugebietsflächen X Grundflächenzahl
Festgesetzte Baugebietsfläche minus überbaute
Fläche X Grundflächenzahl
Nach Ministererlaß vom 08.11.1994

Durch die festgesetzten Maßnahmen wird innerhalb des Bebauungsplangebietes ein Ausgleich des Eingriffs in den Naturhaushalt und das Landschaftsbild erreicht. Ersatzmaßnahmen sind weiterhin nicht notwendig.

6 Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel. Für die örtliche Entsorgung wird das Schmutzwasser im Sammelkanal abgeleitet und verschmutztes Regenwasser in das Regenwassersiel an der Pinneberger Straße geleitet. Abweichend von der Einteilung der in Gewerbegebieten abfließenden Niederschlagswasser in die Beschaffenheitsklasse „normal verschmutzt“, sind die von den Dachflächen abfließenden Niederschlagswasser vom Verschmutzungsgrad der Beschaffenheitsklasse „gering verschmutzt“ zuzuordnen. Danach kann gering verschmutztes Regenwasser ohne weitere Behandlung in Vorfluter eingeleitet oder dezentral versickert werden.

Die Oberflächendachwasser sollen gesammelt oder in das Grabensystem und in den Feuchtbereich der extensiv anzulegenden Mähwiese eingeleitet werden. Wegen des hohen Grundwasserstandes und der damit einhergehenden Einschränkung der Flächenversickerung ist die Einleitung vor allem wegen der Rückhaltung/Verzögerung des Regenwasserabflusses sinnvoll.

Südlich des die Grünfläche querenden Fuß- und Radweges ist ein Feuchtbereich geplant, der durch den Graben und das anfallende Dachregenwasser gespeist wird. Dieser Bereich wird durch einen Überlauf mit der örtlichen Trennkanalisation verbunden. Von hier wird das nicht versickerungsfähige Oberflächenwasser über die städtischen Einleitungsstellen Nr. 22 und 23 in die Wedeler Au geleitet.

7 Kosten der Erschließung

Die Kosten für die Erschließung betragen ca. DM 2.815.000,00. Die Stadt trägt gemäß § 129 Abs. 1 Satz 3 BauGB mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes. Für beitragsrelevante Maßnahmen erhebt die Stadt Beiträge aufgrund ihrer Ortssatzung.

8 Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt Wedel beabsichtigt, die für den Ausbau der Erschließung benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt gemäß §§ 45 ff., 80 ff. und 85 ff. BauGB, Grundstücke umzulegen, Grenzregelungen vorzunehmen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

9 Schallschutz

Das Plangebiet liegt an der L 105 (Pinneberger Straße). Die Berechnung der Lärmbelastung nach der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ auf der Grundlage der Angaben der ergänzenden Untersuchung zum Generalverkehrsplan der Stadt Wedel (die damalige Prognose stimmt mit neueren Verkehrszählungen überein) ergab bei angenommener freier Schallausbreitung in 25 m Abstand zur Straßenachse einen Beurteilungspegel von 60 dB(A) für den Tag und 49 dB(A) nachts. Sowohl für das Mischgebiet als auch für das Gewerbegebiet ist kein passiver Lärmschutz erforderlich.

Zur Begrenzung der möglichen Schallemissionen der Anlagen in dem Gewerbegebiet wurde ein flächenbezogener Schalleistungspegel entsprechend der DIN 18005 „Schallschutz im Städtebau“ ermittelt, der so bemessen ist, daß die Immissionswerte für Mischgebiete in dem angrenzenden Mischgebiet nicht überschritten werden.