

Stadt Wedel



1. Änderung des
Bebauungsplanes Nr. 82
- Gewerbegebiet Krons Kamp /
Rissener Straße -

Begründung

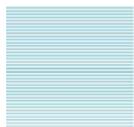
Stand: 18.06.2007

Stadt Wedel
1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82
- Gewerbegebiet Krons Kamp / Rissener Straße -

Auftraggeberin:

Stadt Wedel
Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

Auftragnehmer:



**MAYSACK-
SOMMERFELD
STADTPLANUNG**

Nienhöfener Str. 29-37
25421 Pinneberg
Telefon: (04101) 375 79-51
Telefax: (04101) 375 79-43
Email: buero@m-s-stadtplanung.de

Bearbeiter:
Dipl.-Ing. Manuela Juric
Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld

BEHÖRDENBETEILIGUNG	AUSLEGUNG	SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN

Inhaltsverzeichnis

1	Lage und Umfang des Plangebietes	4
2	Planungsanlass und Planungsziele	4
3	Planungsrahmen	5
3.1	Rechtsgrundlagen	5
3.2	Beschleunigtes Verfahren	6
3.3	Flächennutzungsplan	6
3.4	Landschaftsplan	6
3.5	Raumordnerische Zuordnung	7
4	Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen	7
4.1	Art der baulichen Nutzung	7
4.1.1	Sondergebiet „Einzelhandel“	7
4.1.2	Sondergebiet „Teppichmarkt“	8
4.2	Maß der baulichen Nutzung	9
4.2.1	Grundflächenzahl	9
4.2.2	Gebäudehöhe	9
4.2.3	Bauweise	9
4.2.4	Überbaubare Grundstücksflächen	10
4.2.5	Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen	10
4.2.6	Äußere Gestaltung	10
5	Ver- und Entsorgung	11
6	Erschließung und Verkehr	11
6.1	Fahrverkehr	11
6.2	Ruhender Verkehr	12
6.3	Sichtfelder	12
7	Anpflanzungen und Eingriffsregelung	12
7.1	Erhalt von Anpflanzungen	12
7.2	Neuanpflanzungen	12
7.3	Eingriffs- und Ausgleichsregelung	13
7.4	Waldschutzstreifen	13
8	Immissionsschutz	13
9	Altablagerungen	13
10	Prüfung der Umweltverträglichkeit	14
11	Flächenbilanz	15
12	Kosten	15

Anlage: Verkehrsgutachten

1 Lage und Umfang des Plangebietes

Bebauungsplan Nr. 82 der Stadt Wedel ist Mitte des Jahres 2003 rechtskräftig geworden. Das ca. 8,0 ha große Plangebiet liegt ca. 1.800 m östlich des Wedeler Stadtzentrums. Der Geltungsbereich wird im Westen durch die Croningstraße, im Süden durch den Kronskamp, im Osten durch die östlichen Grenzen der Flurstücke 28/43 und 28/34 aus Flur 11, Gemarkung Schulau und im Norden durch die Rissener Straße (B 431) begrenzt.

Durch die Aufstellung des Bebauungsplanes für das seinerzeit bereits weitgehend bebaute Gebiet sollte eine geordnete städtebauliche Entwicklung des Plangebietes sichergestellt werden. Dabei wurden die bestehenden Nutzungsstrukturen weitgehend bestandsabdeckend überplant. Hauptplanungsziele des Bebauungsplanes waren die Beschränkung des Einzelhandels, die Verhinderung einer weiteren wohnbaulichen Entwicklung sowie die Ausweisung einer für den Busverkehr geeigneten öffentlichen Straße zwischen Kronskamp und Rissener Straße (B431).

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 umfasst ein ca. 1,61 ha großes Teilgebiet. Dieses liegt ca. 180 – 280 m östlich der Einmündung der Croningstraße in die Rissener Straße. Die Bauflächen im Änderungsbereich sind im rechtskräftigen Bebauungsplan als Gewerbegebiet (§ 8 Baunutzungsverordnung) festgesetzt. Etwa mittig durch den Änderungsbereich verläuft eine geplante öffentliche Verkehrsfläche, durch die eine zusätzliche Verbindung zwischen Kronskamp und Rissener Straße geschaffen werden soll. Die Trasse dieser Straße liegt im wesentlichen auf vorhandenen privaten Zuwegungen und Verkehrsflächen.

Dem Plangebiet gegenüber liegt ein im Laufe des Jahres 2006 umgestaltetes Fachmarktzentrum mit Ladenzeile und Shops, das ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbietet und einen der Haupteinkaufsorte in der Stadt Wedel darstellt.

Die Grundstücke westlich der geplanten Straße sind unbebaut (Gewerbebrache). Östlich davon liegt ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb (Lebensmitteldiscounter).

2 Planungsanlass und Planungsziele

Dem Mittelzentrum Wedel geht insbesondere in dem Marktsegment „Möbel, Einrichtung, Heimtextilien“ überdurchschnittlich viel Kaufkraft verloren. Diese Aussage stützt sich u. a. auf eine im Jahr 2004 erstellte Wirkungsanalyse zum Umbau und zur Modernisierung der Fachmarkttagglomeration nördlich der Rissener Straße (Familia Park). Trotz einer seinerzeit geplanten deutlichen Angebotserweiterung im Einkaufszentrum an der Rissener Straße durch Ansiedlung eines großflächigen Heimtextilien-Fachmarktes war laut Wirkungsanalyse auch weiterhin ein Kaufkraftabfluss aus Wedel auf hohem Niveau zu erwarten. Gleiches galt für die Kaufkraftabflussquoten im Schleswig-holsteinischen und Hamburger Umland.

Der ursprünglich geplante Heimtextilien-Fachmarkt im Einkaufszentrum ist dann in der Umsetzungsphase nicht realisiert worden. Damit ist die von der Stadt erhoffte Verbesserung der Versorgung ihrer Bevölkerung ausgeblieben. Durch ein ergänzendes Angebot erwartet die Stadt Wedel deshalb eine deutliche Verbesserung des Angebotes für die Bevölkerung, eine Reduzierung des Kaufkraftabflusses aus der Stadt und eine Bindung zusätzlicher Kaufkraft aus dem Umland.

Auf den brachliegenden Gewerbeflächen südlich der Rissener Straße soll deshalb ein Teppichmarkt angesiedelt werden. Die Stadt Wedel erwartet sich hiervon eine weitere Steigerung der Attraktivität des Einkaufsstandortes an der Rissener Straße, zumal in diesem Markt ergänzend Sortimente angeboten werden, die bisher sowohl im Einkaufszentrum Rissener Straße als auch im übrigen Stadtgebiet unterrepräsentiert sind.

Als weitere Nutzung soll hier außerdem ein Fast-Food-Restaurant errichtet werden.

Geplant sind für den Teppichmarkt ca. 2.840 qm Verkaufsfläche bzw. ca. 3.200 qm Geschossfläche.

Für den Bebauungsplan Nr. 82 ist die Baunutzungsverordnung (BauNVO) 1990 anzuwenden. Demnach gilt für das Vorhaben die Vermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO, dass bei großflächigen Einzelhandelseinrichtungen mit mehr als 1.200 qm Geschossfläche wesentliche Auswirkungen auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung zu erwarten sind. Solche Auswirkungen können insbesondere sein schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt. Sind solche Auswirkungen zu erwarten, können großflächige Einzelhandelsbetriebe nur in Kerngebieten oder in für sie festgesetzten Sondergebieten zugelassen werden.

Das geplante Vorhaben liegt mit ca. 3.200 qm Geschossfläche deutlich oberhalb des Schwellenwertes der BauNVO. Ziel der 1. Änderung ist es deshalb, für den geplanten Teppichmarkt ein Sonstiges Sondergebiet nach § 11 BauNVO zu definieren und festzusetzen.

Auf dem gleichen Grundstück soll außerdem ein Fast-Food-Restaurant errichtet werden. Diese Nutzung soll in das Sondergebiet mit einbezogen werden.

Der Discount-Markt im östlichen Teil weist derzeit eine Verkaufsfläche von ca. 1.300 qm auf. Die Geschossfläche liegt bei knapp 1.900 qm. Damit liegt auch diese Verkaufseinrichtung deutlich über dem o. g. Schwellenwert der Baunutzungsverordnung. Die Stadt Wedel nimmt deshalb die 1. Änderung zum Anlass, auch für diesen Einzelhandelsbetrieb ein Sondergebiet festzusetzen.

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes werden – soweit erforderlich - an die geänderte bzw. konkretisierte Nutzung im Änderungsbereich angepasst.

3 Planungsrahmen

3.1 Rechtsgrundlagen

Der Bebauungsplan wird auf der Rechtsgrundlage der Neufassung des Baugesetzbuches (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 27.08.1997 (BGBl. I S. 2141), zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21.12.2006 (BGBl. I S. 3316) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung der Bekanntmachung vom 28. Februar 2003

(GVOBl. Schl.-H. 2003 S. 57, zuletzt geändert durch Gesetz vom 14.12.2006, GVBl. 2006, S. 285) als Satzung aufgestellt. Die genannten Rechtsvorschriften gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung gültigen Fassung.

3.2 Beschleunigtes Verfahren

Für die Aufstellung, Änderung und Ergänzung von Bebauungsplänen der Innenentwicklung, die der Wiedernutzbarmachung von Flächen, der Nachverdichtung oder anderen Maßnahmen der Innenentwicklung dienen, wurde zu Beginn des Jahres 2007 durch eine Änderung des Baugesetzbuches ein beschleunigtes Verfahren eingeführt. Entsprechende Bebauungspläne

- unterliegen keiner förmlichen Umweltprüfung, wenn sie in ihrem Geltungsbereich nur eine Grundfläche von weniger als 20 000 Quadratmetern festsetzen
- dürfen nicht einer Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegen und
- es dürfen keine Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen von Fauna-Flora-Habitat- und Vogelschutzgebieten bestehen.

Die o. a. Bedingungen für ein beschleunigtes Verfahren sind in diesem Fall erfüllt. Die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 wird deshalb im beschleunigten Verfahren aufgestellt.

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans im beschleunigten Verfahren (ebenso für seine Änderung und Ergänzung) gilt u. a. Folgendes:

- Die Vorschriften über das vereinfachte Verfahren nach § 13 Abs. 2 und 3 Satz 1 und 3 BauGB sind entsprechend anwendbar;
- Ein Bebauungsplan kann auch aufgestellt, geändert oder ergänzt werden, bevor der Flächennutzungsplan geändert oder ergänzt ist; der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst.
- Die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs entfällt, soweit nicht die Grundfläche von 20 000 Quadratmetern überschritten wird.

3.3 Flächennutzungsplan

Bebauungsplan Nr. 82 wurde aus der 26. Änderung des Flächennutzungsplanes entwickelt. Mit der 26. Änderung wurden u. a. für den Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 Gewerbegebiete mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,2 dargestellt.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung an die geänderte Planung angepasst.

3.4 Landschaftsplan

Der Landschaftsplan trifft speziell für den Änderungsbereich keine Aussagen.

3.5 Raumordnerische Zuordnung

Aus Sicht der Landesplanung sollen Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs nur in den Zentralen Orten vorgesehen werden. Dabei soll eine wesentliche Beeinträchtigung bestehender oder geplanter Versorgungszentren vermieden werden. Daneben sollen (landesplanerisches Ziel) Art und Umfang solcher Einrichtungen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl des Verflechtungsbereiches angemessen sein. Beiden Kriterien wird hier genügt.

Als Mittelzentrum ist die Stadt Wedel als Standort für großflächige Einzelhandelsbetriebe von ihrer raumordnerischen Funktion her geeignet und soll neben einer qualifizierten Grundversorgung für den Verflechtungsbereich auch differenzierte Versorgungsmöglichkeiten zur Deckung des gehobenen, längerfristigen Bedarfs bieten. Die Ansiedlung eines Teppichmarktes entspricht somit der Art nach funktional dem Versorgungsauftrag Wedels.

Weiterhin liegt das Vorhaben an bzw. in einem der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Wedel und weist eine hohe Integration sowohl im Kontext der innerörtlichen Siedlungsstruktur, als auch hinsichtlich der verkehrlichen Anbindung auf. Der Standort ist somit als „Städtebaulich integrierte Lage“ zu bezeichnen.

Mit Schreiben vom 06.06.2007 hat das Innenministerium des Landes Schleswig-Holstein als Landesplanungsbehörde bestätigt, dass der Aufstellung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 82 Ziele der Raumordnung nicht entgegenstehen.

4 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen

4.1 Art der baulichen Nutzung

Gemäß § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig.

Als Sondergebiete sind solche Gebiete festzusetzen, die sich von den in der Baunutzungsverordnung definierten Baugebieten wesentlich unterscheiden. Für Sondergebiete sind die Zweckbestimmung und die Art der Nutzung festzusetzen.

Im Änderungsbereich werden – den Planungszielen entsprechend - zwei unterschiedliche Sondergebietstypen definiert und festgesetzt. Diese Festsetzung ersetzt die bisherige Festsetzung der Baugrundstücke als Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO.

4.1.1 Sondergebiet „Einzelhandel“

Für den bestehenden Discount-Markt wird bestandsabdeckend ein Sondergebiet „Einzelhandel“ festgesetzt. Dieses dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes

mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Nahversorgungsrelevant im Sinne dieser Festsetzung sind die Sortimentgruppen

- Lebensmittel, Nahrungs- und Genussmittel, Getränke
- Drogeriewaren
- Blumen
- Zeitschriften und Zeitungen.

Andere Sortimentsgruppen sind nur als Randsortimente zulässig.

Zulässig sind Verkaufseinrichtungen mit insgesamt maximal 1.300 qm Verkaufsfläche zuzüglich der notwendigen Nebenräume und –flächen wie Sozial-, Büro und Lagerräume.

4.1.2 Sondergebiet „Teppichmarkt“

Für den geplanten Teppichmarkt und das auf der gleichen Fläche geplante Fast-Food-Restaurant wird unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen und Sortimente ein Sondergebiet „Teppichmarkt“ festgesetzt. Dieses Sondergebiet dient der Unterbringung eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes mit Sortimenten aus den Bereichen Bodenbeläge und Heimtextilien sowie eines Fast-Food-Restaurants.

Zulässig ist der Handel mit.

- Teppichen sowie Bodenbelägen in Form von Rollenware
- Fertig-Bodenbelägen aus Holz bzw. holzartigen Materialien und Laminat
- Sonnenschutzsystemen, Gardinen, Dekorationsstoffen und Heimtextilien
- Farben und Tapeten

einschließlich der jeweils typischen Nebensortimente (= Randsortimente).

Der Anteil der Nebensortimente (= Randsortimente) darf insgesamt maximal 10 % der Gesamtverkaufsfläche betragen.

In Verbindung mit dem Einzelhandelsbetrieb ist auch zulässig das Erbringen von auf das Sortiment bezogenen Dienst- und Serviceleistungen aller Art.

Zulässig sind Verkaufseinrichtungen mit insgesamt maximal 3.000 qm Verkaufsfläche zuzüglich der notwendigen Nebenräume und –flächen wie Sozial-, Büro und Lagerräume. Damit besteht im Vergleich zum aktuellen Stand der Objektplanung mit ca. 2.840 qm geplanter Verkaufsfläche noch ein lediglich geringfügiger Spielraum.

Planungsrechtlich handelt es sich bei einem Fast-Food-Restaurant um eine Schank- und Speisewirtschaft. Deshalb wird im Sondergebiet „Teppichmarkt“ auch eine Schank- und Speisewirtschaft zugelassen. Das geplante Fast-Food-Restaurant soll ca. 50 Sitzplätze erhalten.

4.2 Maß der baulichen Nutzung

4.2.1 Grundflächenzahl

Die bisher zulässige Grundflächenzahl (GRZ) von 0,6 wird beibehalten.

Garagen und Stellplätze (einschließlich ihrer Zufahrten) sowie Nebenanlagen werden mit Ausnahme der in §14 Abs. 2 BauNVO aufgeführten Anlagen auf die zulässige Grundflächenzahl angerechnet, wobei durch diese Anlagen und Einrichtungen die zulässige GRZ um maximal 50 %, jedoch nur bis zu einer GRZ von 0,8 (Kappungsgrenze) überschritten werden darf.

In den Sondergebieten ist diese Ausnutzbarkeit vor allem deshalb erforderlich, damit die benötigten Stellplätze angelegt werden können. Im Sondergebiet „Einzelhandel“ entfällt bei ca. 8.800 qm Grundstücksfläche und einer Grundfläche des Marktes von etwa 1.900 qm nicht einmal ein Viertel der zulässigen Grundfläche auf das Marktgebäude selbst.

Hinsichtlich der zulässigen Bebauung und Versiegelung ergeben sich aus der 1. Änderung keine Veränderungen.

4.2.2 Gebäudehöhe

Als zweiter Bestimmungsfaktor für das Maß der baulichen Nutzung wurde durch Bebauungsplan Nr. 82 die zulässige Gebäudehöhe festgesetzt. Die Gebäudehöhen beziehen sich auf die Höhenlage der jeweils nächstgelegenen Verkehrsfläche. In den Gewerbegebieten wurde die Gebäudehöhe quartiersweise unterschiedlich festgesetzt. Entlang der Rissener Straße sind 15 m, in den übrigen Bereichen 10 m hohe Gebäude zulässig.

Für kleinere (rückwärtige) Teile der jetzigen Sondergebiete sind dadurch nach dem ursprünglichen Bebauungsplan geringere Gebäudehöhen zulässig als für die vorderen Bereiche. Mit der 1. Änderung werden die zulässigen Gebäudehöhen deshalb jetzt einheitlich auf 15 m festgesetzt. Für den Teppichmarkt ist dies erforderlich, weil dieser eine Gebäudehöhe von ca. 12,5 m aufweisen wird. Für die Sondergebiete wird außerdem zur Klarstellung die Gebäudehöhe ausschließlich auf die Rissener Straße bezogen festgesetzt. Die im südlichen Abschnitt ca. 2 m höher als die Rissener Straße liegende Verbindungsstraße spielt somit im Geltungsbereich der 1. Änderung bei der Bestimmung der zulässigen Gebäudehöhen künftig keine Rolle mehr. Im Ergebnis wird deshalb die Ausnutzbarkeit auch nur geringfügig erhöht.

4.2.3 Bauweise

Für die Gewerbegebiete wurde in Bebauungsplan Nr. 82 eine abweichende Bauweise festgesetzt. Die Gebäude sollen danach zwar in der sogenannten "offenen" Bauweise - also mit Gebäude- und Grenzabständen nach Maßgabe der Landesbauordnung - errichtet werden. Die in der Definition der offenen Bauweise (§ 22 Baunutzungsverordnung) enthaltene Beschränkung der Gebäudelänge auf 50 m ist jedoch entfallen.

Die ursprünglich festgesetzte Bauweise wird unverändert beibehalten.

4.2.4 Überbaubare Grundstücksflächen

Die bisher festgesetzten Baugrenzen bleiben grundsätzlich erhalten. Im Sondergebiet „Teppichmarkt“ wird jedoch entlang der geplanten Verkehrsfläche der Abstand zur Straße um ca. 3 m verringert. Der neue Abstand von ca. 3 m entspricht damit dem Abstand im südlich angrenzenden (bereits bebauten) Bereich. Ohne diese Angleichung könnte der Teppichmarkt nicht wie geplant realisiert werden.

Im Sondergebiet „Einzelhandel“ werden die überbaubaren Grundstücksflächen nach Süden erweitert und so an inzwischen vollzogene bauliche Erweiterungen angepasst.

4.2.5 Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen

Im Gewerbegebiet wurden durch Bebauungsplan Nr. 82 Nebenanlagen – mit Ausnahme von Einfriedigungen und Nebenanlagen nach § 14 Abs. 2 BauNVO – auf die überbaubaren Grundstücksflächen beschränkt. Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Stellplätze sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, jedoch nicht auf nach § 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB festgesetzten Flächen; von der Risener Straße muss ein Abstand von mindestens 5,0 m eingehalten werden.

Im Sondergebiet „Teppichmarkt“ sind mindestens 35 Stellplätze mit einer offenporigen Oberflächenbefestigung zu versehen; dies entspricht einer Fläche von nicht ganz 440 qm. Der Abflussbeiwert dieser Flächen darf maximal 0,6 betragen. Durch wasserdurchlässige Oberflächen bei weniger intensiv genutzten Stellplätzen wird eine nicht unbedingt notwendige Versiegelung des Bodens vermieden und die Versickerung zumindest eines Teils des Niederschlagswassers ermöglicht.

4.2.6 Äußere Gestaltung

Die gestalterischen Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 82 beschränken sich auf Regelungen zu Werbeanlagen und zur Fassadenbegrünung. Diese werden für die Sondergebiete unverändert übernommen.

Danach dürfen die Werbeanlagen nur flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Eine freistehende Werbeanlage (auch als Gemeinschaftswerbeanlage) ist nur zulässig, soweit ausschließlich auf die eigene Leistung hingewiesen wird. Eine freistehende Werbeanlage darf maximal 7,00 m hoch ausgeführt werden (gemessen ab Fahrbahnoberkante der nächstgelegenen öffentlichen Straße).

Hinsichtlich der Fassadenbegrünung gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB sind Außenwände oder Außenwandteile, die im Erdgeschoss über mehr als 10,00 m Länge keine Fenster oder Türen aufweisen, mit Schling- und/oder Kletterpflanzen dauerhaft zu begrünen. Anstelle einer Fassadenbegrünung ist auch eine Gehölzvorpflanzung zulässig,

5 Ver- und Entsorgung

Alle erforderlichen Anlagen und Einrichtungen zur Ver- und Entsorgung des Plangebietes sind bereits vorhanden. Diese Aussage gilt jedoch nur für die momentane Bebauung und Nutzung. Bei entsprechenden Leistungsanforderungen im Bereich der Strom-, Gas- oder Wasserversorgung werden ggf. grundstücks- bzw. objektbezogene Erweiterungen bzw. Erneuerungen der Anlagen erforderlich.

Die Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel.

Für die örtliche Entsorgung wird das Schmutz- und Regenwasser durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet. Die Entwässerung des Gebietes erfolgt über das bestehende Regenklärbecken an der Wedeler Au. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 82 sind die öffentlichen Niederschlagswasserkanäle zum Teil bereits überlastet. Deshalb ist das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser auf den Baugrundstücken selbst zurückzuhalten.

Bei offenen Hofflächen, die durch die Art ihrer Nutzung stark verschmutzt werden, ist zu prüfen, ob das Wasser aufgrund seiner Qualität noch dem Regenkanal zugeleitet werden kann.

Die Müllabfuhr erfolgt nach der Satzung des Kreises Pinneberg über die Abfallbeseitigung. Die Standplätze für Abfallbehälter sind an geeigneter Stelle auf den Baugrundstücken vorzusehen.

Alle Verkehrsflächen im bzw. am Plangebiet können auch von der Müllabfuhr uneingeschränkt befahren werden.

6 Erschließung und Verkehr

6.1 Fahrverkehr

Der Änderungsbereich ist mit der nördlich angrenzenden Bundesstraße B 431 (Rissener Straße) direkt an das übergeordnete Straßennetz angebunden.

Die als „Querspange“ zwischen Kronskamp und Rissener Straße geplante neue öffentliche Straße wird im Änderungsbereich unverändert beibehalten.

Die Sondergebiete werden ausschließlich über die vorhandene Zufahrt zu dem Lebensmittelmarkt im Sondergebiet „Einzelhandel“ angebunden. Im Zusammenhang mit der Ansiedlung des Lebensmittelmarktes wurde bereits eine durch eine Lichtsignalanlage geregelte Einmündung in die stark frequentierte Rissener Straße ausgebaut. Unter anderem ist diese auch mit einer Fahrbahn für Linksabbieger in Richtung Wedeler Stadtzentrum ausgestattet.

In einem Verkehrsgutachten sind die verkehrlichen Auswirkungen der geplanten Nutzungen Teppichmarkt und Fast-Food-Restaurant untersucht und bewertet worden. Im Ergebnis haben die Untersuchungen gezeigt, dass aus verkehrlicher Sicht die Bauvorhaben wie geplant durchgeführt werden können.

Das als Anlage beigefügte Gutachten ist Bestandteil dieser Begründung. Wegen der Einzelheiten wird deshalb auf diese Anlage verwiesen.

6.2 Ruhender Verkehr

In den öffentlichen Verkehrsflächen sind unverändert keine öffentlichen Stellplätze vorgesehen.

Der private Stellplatzbedarf ist auf den Baugrundstücken zu decken.

6.3 Sichtfelder

An der Straßeneinmündung im Änderungsbereich sind wie schon bisher Sichtfelder festgesetzt, in denen Anpflanzungen eine Höhe von 0,70 m nicht überschreiten dürfen. Dadurch haben die Fahrer einbiegender Fahrzeuge eine ausreichende Sicht nicht nur auf die Fahrbahn der übergeordneten Straße, sondern auch auf die straßenbegleitend angeordneten Geh- und Radwege.

7 Anpflanzungen und Eingriffsregelung

7.1 Erhalt von Anpflanzungen

Im südlichen Teil des Sondergebietes „Einzelhandel“ sind im geltenden Bebauungsplan seinerzeit vorhandene flächenhafte Gehölzstrukturen und einzelne Bäume als zu erhalten festgesetzt. Infolge einer zwischenzeitlich erfolgten Erweiterung des Einzelhandelsbetriebes sind diese Gehölze inzwischen nicht mehr vorhanden. Die gegenstandslos gewordene Festsetzung entfällt deshalb.

Erhaltenswerte Grün- und Gehölzstrukturen am Westrand dieses Sondergebietes werden unverändert als zu erhalten festgesetzt.

7.2 Neuanpflanzungen

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes ist laut Bebauungsplan Nr. 82 je angefangene 500 qm Grundstücksfläche ein großkroniger Laubbaum (Stammumfang mindestens 18 bis 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Diese Festsetzung wird für die Sondergebiete unverändert übernommen.

PKW-Stellplätze sind laut Bebauungsplan Nr. 82 mit einem großkronigen Laubbaum je angefangene 4 Stellplätze zu begrünen. Der Stammumfang der Bäume muss mindestens 18 - 20 cm betragen. Pro Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 qm freizuhalten. LKW-Stellplätze sind wie vor zu begrünen, jedoch mit zwei großkronigen Laubbäumen je angefangene 4 Stellplätze. Auch diese Festsetzung wird im Grundsatz beibehalten.

Können jedoch in den Sondergebieten die zur Stellplatzbegrünung zu pflanzenden Bäume nicht bzw. nicht vollzählig auf den zu begrünenden Stellplatzflächen selbst angeordnet werden, sind auch andere Baumstandorte auf dem Baugrundstück zulässig. Können trotzdem noch nicht alle Bäume auf dem Baugrundstück selbst gepflanzt werden, ist auch die Ablösung der Pflanzverpflichtung bei der Stadt Wedel zulässig.

7.3 Eingriffs- und Ausgleichsregelung

Die Bebauungsplanänderung wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB 2007 aufgestellt. Damit entfällt die Erforderlichkeit eines naturschutzfachlichen Ausgleichs.

7.4 Waldschutzstreifen

Östlich des Änderungsbereiches befindet sich eine mit Bäumen stark bewachsene Fläche, bei der es sich laut Landschaftsplan der Stadt Wedel um Wald im Sinne des Landeswaldgesetzes handelt. Gemäß § 24 Abs. 1 Landeswaldgesetz (LWaldG) ist grundsätzlich ein Regelabstand zwischen Wald und Bebauung von 30 m einzuhalten. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 82 ist mit Rücksicht auf die bestehenden baulichen und sonstigen Nutzungen ein aus Sicht der Stadt Wedel ausreichender Waldschutzstreifen von 10 m eingetragen worden.

Der reduzierte Waldschutzstreifen wird übernommen, soweit dieser in den Geltungsbereich der 1. Änderung hineinreicht.

8 Immissionsschutz

Die in Bebauungsplan Nr. 82 enthaltenen Regelungen zum baulichen Schallschutz und zur Gliederung nach den zulässigen flächenbezogenen Schalleistungspegeln werden unverändert übernommen, soweit diese den Änderungsbereich betreffen.

9 Altablagerungen

Unmittelbar westlich des Änderungsbereiches liegt eine Altablagerung mit der Bezeichnung W15D. Hier wurde zwischen 1927 und 1945 eine ehemalige Kiesgrube mit Hausmüll und Klärschlamm aufgefüllt. Die Fläche ist zum Teil bebaut, zum Teil Grünanlage. Auswirkungen auf den Änderungsbereich sind nicht zu erwarten.

Seit 2006 ist der unteren Bodenschutzbehörde ein Altschaden auf dem Grundstück Rissener Straße 108 (das geplante Sondergebiet „Teppichmarkt“) bekannt. Im Zuge einer Bodenuntersuchung wurde auf diesem Grundstück eine Teilfläche mit erhöhten Konzentrationen an leichtflüchtigen halogenierten Kohlenwasserstoffverbindungen (LHKW) im Untergrund (unge-

sättigte Bodenzone) festgestellt. Die Teilfläche gehört zu dem Standort einer ehemaligen Entfettungsanlage aus einer früheren gewerblichen Nutzung.

Der Betreiber dieser Anlage veranlasste Mitte der 1990er Jahre bereits Sanierungsmaßnahmen, über deren Verlauf jedoch keine Unterlagen mehr vorliegen. Die nachfolgenden Grundstückseigentümer übernahmen die Grundstücke altlastenfrei, ohne über entsprechende Nachweise zu verfügen.

Aufgrund der aktuellen Befunde wurden durch die neue Eigentümerin erneut Sanierungsmaßnahmen eingeleitet, die dazu führten, dass die Belastungen mit LHKW deutlich zurückgingen.

Der Eigentümer der anderen Teilfläche auf dem Nachbargrundstück Rissener Straße 106 konnte bislang nicht dazu bewegt werden, sich den Untersuchungs- und Sanierungsmaßnahmen anzuschließen, so dass über die dortige Belastungssituation zurzeit keine Informationen vorliegen.

Die Bewertung der abschließenden aktuellen Analysebefunde durch den Gutachter ergab, dass derzeit eine erneute Verunreinigung des Sanierungsfeldes durch Restbelastungen auf dem angrenzenden Grundstück nicht ausgeschlossen werden kann.

Zwischen der Unteren Bodenschutzbehörde und den derzeitigen Grundstückseigentümern des Plangeltungsbereichs wurde im Januar 2006 abgestimmt, dass die vorhandenen Sanierungspegel bis zum Abschluss von Erkundungs- und Sanierungsmaßnahmen zu erhalten sind. Dadurch könnten ggf. die Sanierung fortgesetzt werden, falls auf dem Nachbargrundstück handlungsrelevante Belastungen mit LHKW ermittelt würden.

Die bislang ermittelten Verunreinigungen mit LHKW im Untergrund des Grundstückes Rissener Straße 108 schränken aus bodenschutzrechtlicher Sicht eine gewerblich-industrielle Nutzung der Fläche zurzeit nicht ein. Die Planungen für einen Heimtextilfachmarkt und ein Fast-Food-Restaurant können deshalb aus bodenschutzrechtlicher Sicht fortgesetzt werden.

Die Sanierungspegel sind bei der Bauausführungsplanung zu berücksichtigen und zu erhalten. Je nach Planungsausführung sind lokal zusätzliche technische Sicherungsmaßnahmen sinnvoll (z.B. Gasdrainage unterhalb von Gebäuden, Belüftung).

Nach derzeitigen Erkenntnissen ist eine Gefährdung des Grundwassers durch die festgestellten schädlichen Bodenveränderungen nicht zu erwarten.

10 Prüfung der Umweltverträglichkeit

Wird eine Bebauungsplan bzw. eine Bebauungsplanänderung im beschleunigten Verfahren aufgestellt ist eine Umweltprüfung nach § 2a Baugesetzbuch nicht durchzuführen.

11 Flächenbilanz

Bezeichnung	Größe m ²	Größe ha
Sondergebiet (Einzelhandel)	8.801	0,88
Sondergebiet (Teppichmarkt)	5.249	0,52
Straßenverkehrsfläche (Rissener Straße)	826	0,08
Straßenverkehrsfläche (Verbindungsstraße)	1.224	0,12
Grenze des räumlichen Geltungsbereichs	16.100	1,61

12 Kosten

Kosten entstehen der Stadt Wedel aus dem Vollzug der Bebauungsplanänderung voraussichtlich nicht.

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Wedel am gebilligt.

Wedel, den

.....
Bürgermeister

Anlage: Verkehrsgutachten