

# Stadt Wedel

(Kreis Pinneberg)



Vorhabenbezogener  
Bebauungsplan Nr. 90  
„Einkaufszentrum Bahnhofstraße“

# Begründung

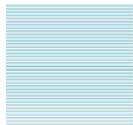
Stand: 30.03.2006

**Stadt Wedel**  
**Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 90**  
**„Einkaufszentrum Bahnhofstraße“**

**Auftraggeberin:**

HRE Sechste Projektentwicklungsgesellschaft  
GmbH & Co. KG  
Lüneburger Schanze 9  
21614 Buxtehude

**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. Daniela Nicolas  
Dipl.-Ing. Wolfgang Maysack-Sommerfeld

BEHÖRDENBETEILIGUNG		AUSLEGUNG		SATZUNGSBESCHLUSS	INKRAFTTRETEN
§ 4 Abs. 1	§ 4 Abs. 2	1. Ausl.	2. Ausl.		

## Inhaltsverzeichnis

---

<b>1</b>	<b>Rechtsgrundlagen</b>	<b>5</b>
<b>2</b>	<b>Lage und Umfang des Plangebietes</b>	<b>5</b>
<b>3</b>	<b>Planungsanlass und Planungsziele</b>	<b>5</b>
<b>4</b>	<b>Städtebauliche und raumordnerische Beurteilung des Ansiedlungsvorhabens</b>	<b>7</b>
4.1	Städtebauliche und raumordnerische Zulässigkeitskriterien	7
4.2	Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche	8
4.3	Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung	9
4.4	Raumordnerische Zuordnung	9
4.5	Zusammenfassung	10
<b>5</b>	<b>Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan</b>	<b>10</b>
5.1	Flächennutzungsplan	10
5.2	Landschaftsplan	10
<b>6</b>	<b>Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen</b>	<b>11</b>
6.1	Beschreibung des Vorhabens	11
6.2	Art der baulichen Nutzung	11
6.3	Maß der baulichen Nutzung	12
6.3.1	Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen	12
6.3.2	Grund- und Geschossflächenzahl	13
6.4	Bauweise	13
6.5	Baugrenzen	13
6.6	Garagen und Stellplätze	13
6.7	Nebenanlagen	14
6.8	Äußere Gestaltung	14
<b>7</b>	<b>Hinweise</b>	<b>14</b>
7.1	Nächtliche Anlieferung	14
7.2	Oberfläche der Stellplätze	14
7.3	Funde von Kampfmitteln	14
<b>8</b>	<b>Verkehr</b>	<b>15</b>
8.1	Kfz-Verkehr	15
8.2	Öffentlicher Personennahverkehr	15
8.3	Verkehrliche Auswirkungen	15
8.4	Öffentliche Parkplätze	16
<b>9</b>	<b>Ver- und Entsorgung</b>	<b>16</b>

<b>10 Anpflanzungen</b>	<b>17</b>
10.1 Erhaltung von Bäumen	17
10.2 Anpflanzen von Bäumen	17
10.3 Fassadenbegrünung	18
10.4 Dachbegrünung	18
<b>11 Immissionsschutz</b>	<b>18</b>
11.1 Gewerbelärm	18
11.2 Verkehrslärm	19
11.3 Gesamtlärm	19
11.4 Konsequenzen für die Planung	20
<b>12 Altablagerungen</b>	<b>21</b>
<b>13 Eingriffsregelung</b>	<b>21</b>
<b>14 Umweltprüfung</b>	<b>22</b>
<b>15 Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch</b>	<b>23</b>
15.1 Einleitung	23
15.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung	23
15.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes	23
15.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan	24
15.1.4 Umweltziele übergeordneter Pläne	25
15.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen	26
15.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung	26
15.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes	33
15.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen	33
15.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten	34
15.3 Zusätzliche Angaben	34
15.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren	34
15.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen	35
15.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung	35
<b>16 Kosten</b>	<b>35</b>

## 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 24.06.2004 (BGBl. I S. 1359) sowie der Gemeindeordnung für Schleswig-Holstein in der Fassung Bekanntmachung vom 28. Februar 2003 (GVBl. Schl.-H. 2003 S. 57) als Satzung aufgestellt. Die genannten Rechtsvorschriften gelten in der jeweils zum Zeitpunkt der letztmaligen Beschlussfassung gültigen Fassung.

## 2 Lage und Umfang des Plangebietes

---

Der Bebauungsplan Nr. 90 umfasst ein ca. 1,50 ha großes Gebiet in der Innenstadt von Wedel<sup>1</sup>. Die westliche Grenze des Plangebietes wird von einem Abschnitt der Bahnhofstraße gebildet, der ca. 65 m südlich der Einmündung „Beim Hoophof“ beginnt und an der Einmündung der Feldstraße endet. Im Süden grenzt das Plangebiet an die Feldstraße, im Osten an einen (ab der Feldstraße gemessen) ca. 70 m langen Abschnitt des Mühlenweges. Die bebauten Grundstücke südlich „Beim Hoophof“ sind aus dem Geltungsbereich ausgenommen.

Das Plangebiet umfasst im wesentlichen das Betriebsgelände einer ehemaligen Gärtnerei (mit Wohnhaus, Schuppen, Gewächshäusern, Unterständen und einem Heizhaus) sowie einen bestehenden öffentlichen Parkplatz im rückwärtigen Bereich der Bahnhofstraße. Die mit gemischt genutzten Gebäuden bebauten Grundstücke Bahnhofstraße 27 - 37a sind ebenfalls Bestandteil des Plangebietes.

Das Plangebiet liegt auf Höhen zwischen etwa 12,4 m und 14,8 m über NN.

## 3 Planungsanlass und Planungsziele

---

Ein Ziel künftiger Stadtentwicklung muss es sein, die Attraktivität der Innenstadt zu steigern, die Einkaufsmöglichkeiten im Innenstadtbereich zu verbessern und Wedel zu einem Anziehungspunkt auch für die in der Umgebung Wedels lebenden Menschen zu entwickeln. Dazu gehört insbesondere die Gestaltung der Bahnhofstraße zu einer einladenden Einkaufsstraße mit einem Einkaufszentrum, ansprechenden Geschäften und Plätzen zum Verweilen<sup>2</sup>.

Seit etwa drei Jahren laufen konkrete Überlegungen, die Wedeler Innenstadt durch den Neubau eines Einkaufszentrums im Plangebiet zu stärken. Die Hanseatische Real Estate (HRE) mit Sitz in Buxtehude hat für diese Vorhaben nunmehr in Abstimmung mit der Stadt Wedel das auf der folgenden Seite abgebildete Konzept<sup>3</sup> entwickelt.

---

<sup>1</sup> Ursprünglich hatte das Plangebiet eine Größe von ca. 1,57 ha; die Verkleinerung hat sich durch Herausnahme der Zufahrt zur Straße Beim Hoophof aus dem Geltungsbereich ergeben.

<sup>2</sup> Nach: Leitbild der Stadt Wedel (Entwurf Dezember 2004)

<sup>3</sup> Planverfasser: STACKELBERG\_ARCHITEKTEN, Dipl.-Ing. Architekt Christian von Stackelberg, Alte Dorfstraße 4, 22397 Hamburg



Danach ist geplant, ein Einkaufszentrum mit Laden-, Büro- und Praxisflächen zu errichten. Ein möglicher 1. Bauabschnitt überplant die Grundstücke Feldstrasse 3, Bahnhofstrasse 31 und den öffentlichen Parkplatz. Ein 2. Bauabschnitt kann nach Erwerb der Grundstücke Bahnhofstrasse 27-29 anschließen.

Eine mit Glas überdachte Passage stellt eine fußläufige Verbindung zwischen Bahnhofstrasse und Feldstrasse her. Aus dieser Passage heraus werden die eingeschossigen Ladenflächen erschlossen. Im Knickpunkt der Passage ist ein überdachter Platz geplant. Hier kann die Passage des 2. Bauabschnittes anschließen.

Im Bereich der Bahnhofstrasse ist ein 3- bis 4-geschossiger Baukörper mit Büro- und Praxisflächen in den Obergeschossen geplant. Im Bereich der Feldstrasse und des Mühlenweges ist ein ebenerdiger und offener Parkplatz vorgesehen, der durch eine 3-geschossige Bebauung eingefasst wird.

In den Ladenflächen im Erdgeschoss sind ein Lebensmittelmarkt mit Frischebereich, ein Drogeriemarkt, ein Discount-Markt und mehrere Shops aus dem Bereich Bekleidung, Schuhe, Reisebüro, Gastronomie u.a. geplant. In den Obergeschossen sind Büro- und Praxisflächen vorgesehen.

Zwei getrennte Anlieferungsbereiche werden über den Mühlenweg und „Beim Hoophof“ erschlossen. Eine offene Stellplatzanlage mit 95 – 100 Kunden-Stellplätzen ist im Eckbereich

Feldstrasse / Mühlenweg vorgesehen. Von diesem Stellplatz ist über eine Rampe die Tiefgarage mit im Endausbau maximal 230 Stellplätzen unter dem Gebäude erreichbar. Innerhalb der Tiefgarage sind 48 öffentliche Stellplätze vorgesehen. Die Passage und die Obergeschosse können aus der Tiefgarage über mehrere Treppenhäuser mit Aufzügen erschlossen werden.

Trägerin des Vorhabens ist die

HRE Sechste Projektentwicklungsgesellschaft mbH & Co. KG  
Büro: Lüneburger Schanze 9  
21614 Buxtehude.

Der Rat der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 16.12.2004 auf Antrag der Trägerin des Vorhabens die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 „Einkaufszentrum Bahnhofstraße“ beschlossen. Ziel des Bebauungsplanes ist es, im Rahmen einer Kerngebietsausweisung die planungsrechtlichen Voraussetzungen für den Neubau des geplanten Einkaufszentrums mit rund 7.000 m<sup>2</sup> Nutzflächen bzw. max. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Einzelhandel (Verkauf von zum Ge- und Verbrauch bestimmten Waren und Gütern aller Art an Endverbraucher) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie für kundenorientierte Dienstleistungen zu schaffen. Hinzu kommen für die Passage max. 1.400 m<sup>2</sup>. Ermöglicht werden soll außerdem die Errichtung von max. 5.500 m<sup>2</sup> Nutzflächen für Büros, Praxen oder andere, im Kerngebiet zulässige Nutzungen. Geplant sind ferner eine Tiefgarage mit 170 – 230 Stellplätzen und eine ebenerdige Stellplatzanlage mit 95 - 100 Stellplätzen.

In den Geltungsbereich sind alle Flurstücke einbezogen worden, die ganz oder auch nur teilweise für die Durchführung des Vorhabens benötigt werden.

## **4 Städtebauliche und raumordnerische Beurteilung des Ansiedlungsvorhabens**

---

Aufgrund der möglichen Raumwirksamkeit des Vorhabens wurde eine gutachterliche Stellungnahme zur Einschätzung der städtebaulichen und raumordnerischen Auswirkungen des Ansiedlungsvorhabens in Auftrag gegeben<sup>4</sup>. Die folgenden Abschnitte geben die wesentlichen Einschätzungen dieser Untersuchung wider.

### **4.1 Städtebauliche und raumordnerische Zulässigkeitskriterien**

Gemäß dem Landesraumordnungsplan Schleswig-Holstein 1998 in Verbindung mit dem Einzelhandelserlass Schleswig-Holstein von 1994 sind, bezogen auf Einzelhandelsgroßprojekte, folgende, additiv verknüpfte Ziele zu beachten:

---

<sup>4</sup> Dr. Lademann & Partner Gesellschaft für Unternehmens- und Kommunalberatung mbH: Einzelhandelsansiedlungsvorhaben „Einkaufszentrum Bahnhofstraße“ in Wedel – Untersuchung der Auswirkungen des Vorhabens auf den örtlichen Einzelhandel und das lokale/regionale Zentrenkonzept (Gutachterliche Stellungnahme); Hamburg 12.04.2005

- Einkaufseinrichtungen – entweder größeren Umfangs oder solche im räumlichen Verbund sowie die Erweiterung vorhandener Betriebe in die Großflächigkeit hinein – sollen wegen ihrer besonderen Bedeutung für die Zentralität nur in den zentralen Orten vorgesehen oder diesen so zugeordnet werden, dass eine wesentliche Beeinträchtigung der Funktionsfähigkeit bestehender oder geplanter Versorgungszentren vermieden wird (Beeinträchtungsverbot).
- Art und Umfang der Einrichtungen sollen dem Grad der zentralörtlichen Bedeutung der Standortgemeinde entsprechen und die Gesamtstruktur des Einzelhandels der Bevölkerungszahl des Verflechtungsbereiches angemessen sein.

Darüber hinaus müssen im vorliegenden Fall folgende Grundsätze der Raumordnung und Landesplanung beachtet bzw. abgewogen werden:

- Grundsatz der Raumordnung und Landesplanung ist es, eine ausgewogene Handels- und Dienstleistungsstruktur zur Versorgung der Bevölkerung und der Wirtschaft im Lande zu gewährleisten. Eine räumlich differenzierte Verteilung dieser Einrichtungen mit Schwerpunkten in den zentralen Orten ist anzustreben.
- Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs sind in örtliche und regionale ÖPNV-Netze einzubinden.

Im Rahmen der Abwägung des Vorhabens gemäß § 1 Abs. 5 Nr. 8 BauGB sind weiterhin folgende ökonomische Kriterien bei der Aufstellung oder Änderung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen:

- die Belange der Wirtschaft;
- auch ihrer mittelständischen Struktur im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung;
- die Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen;
- der Verkehr einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs.

Nach § 11 Abs. 3 BauNVO ist neben den bereits angesprochenen Belangen u.a. auch zu prüfen, ob das Vorhaben mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung entfalten würde. Aus der marktanalytischen Perspektive dieser Untersuchung ist dabei zu überprüfen, ob sich das Vorhaben prospektiv auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsgebiet und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche mehr als unwesentlich auswirken wird.

## **4.2 Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche**

Ausgewogene Versorgungsstrukturen und damit die Funktionsfähigkeit von zentralen Orten setzen voraus, dass die zentralen Versorgungsbereiche nicht mehr als unwesentlich beeinträchtigt werden (Beeinträchtungsverbot).

Der prospektive Marktanteil im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente für die Stadt Wedel liegt mit rund 12 % in einem Bereich oberhalb der als kritisch angesehenen 10-Prozent-Schwellenwertes. Dieser Wert wird aber vor allem durch die Kompensationseffekte durch Erhöhung der Nachfragebindung und –abschöpfung und durch das Marktwachstum

unter diesen kritischen Wert fallen. Damit wird das Vorhaben keine mehr als unwesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wedel entfalten wird. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass es sich bei dem geplanten Verbrauchermarkt und Lebensmittelcounter um Verlagerungen innerhalb des Wedeler Zentrums handelt. Insofern wird das Zentrum bezogen auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente nicht mehr als unwesentlich gefährdet werden.

Das Vorhaben entspricht somit dem Beeinträchtigungsverbot.

### **4.3 Auswirkungen auf die wohnortnahe Versorgung**

Die wohnortnahe Versorgung beinhaltet die verbrauchernahe Bereitstellung von Gütern des nahversorgungsrelevanten Bedarfs. Eine möglichst flächendeckende Nahversorgung dient primär dem Ziel, einen aufgrund der Bedarfs- und Einkaufshäufigkeit unverhältnismäßigen Zeit- und Wegeaufwand mit allen negativen Sekundärwirkungen zu vermeiden.

Aufgrund der Marktanteilsprognose sind keine nachhaltig negativen Strukturveränderungen durch das Projekt zu erwarten. Für diese Annahme spricht auch, dass das vorhandene Einzelhandelsnetz durchaus marktfähige Strukturen aufweist. Eine Erweiterung des Angebots wird nicht zu einer Aufgabe von Streulagen im periodischen Sortimentssektor führen. Damit sind mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nicht durch betriebsindividuelle Standortentscheidungen in wohnnahen Gebieten mehr als unwesentliche Auswirkungen auf die vorhandene Angebotsstruktur zu erwarten sind.

Vom Ansiedlungsvorhaben sind prospektiv keine mehr als unwesentlichen Auswirkungen auf die Nahversorgung im Einzugsgebiet zu erwarten.

### **4.4 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. Das Vorhaben entspricht somit der Art nach funktional dem Versorgungsauftrag Wedels.

Weiterhin liegt das Vorhaben an der Bahnhofstraße / Ecke Feldstraße im zentralen Versorgungsbereich 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.

## **4.5 Zusammenfassung**

Das Mittelzentrum Wedel verfügt aktuell über eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsfächenausstattung. Zur nachhaltigen Wahrung der raumordnerisch vorgesehenen Versorgungsfunktion des Mittelzentrums ist daher eine weitere Stärkung des Standortes sowohl in qualitativer, als auch in quantitativer Hinsicht geboten. Das beabsichtigte Ansiedlungsvorhaben erfüllt aufgrund des gewählten Zentrentyps - Kombination aus Shopping- und Fachmarktzentrum - diese Ansprüche.

Sowohl die Verlagerung/Erweiterung des Verbrauchermarktes, des Lebensmitteldiscounters als auch die Ansiedlung des Drogeriefachmarktes erscheinen nach den Analysen des Gutachters städtebaulich und raumordnerisch verträglich dimensioniert und integriert.

Weder die Nahversorgung im Einzugsgebiet noch die Wedeler Innenstadt werden durch das Vorhaben prospektiv mehr als unwesentlich beeinflusst (Beeinträchtungsverbot).

Auch dem Kongruenzgebot, wonach ein Vorhaben nach Umfang und Zweckbestimmung der jeweiligen Stufe des Zentralen Ortes entsprechen muss und sich in den zentralörtlichen Verflechtungsbereich der Ansiedlungsgemeinde einfügen muss, wird entsprochen.

Es kann somit davon ausgegangen werden, dass das Vorhaben die lokalen und regionalen Planungsziele nachhaltig unterstützt.

## **5 Entwicklung aus Flächennutzungs- und Landschaftsplan**

### **5.1 Flächennutzungsplan**

Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wedel stellt im westlichen Teil des Plangebietes entlang der Bahnhofstraße ein Kerngebiet mit einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 1,4 dar. Der östliche Teil des Plangebietes ist als Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ 0,7 dargestellt.

Der Bebauungsplan wird aus der 32. Änderung des Flächennutzungsplanes der Stadt Wedel entwickelt, die im Parallelverfahren aufgestellt wird. Mit dieser Änderung soll das gesamte Plangebiet als Kerngebiet dargestellt werden.

### **5.2 Landschaftsplan**

Der am 22.03.2001 festgestellte Landschaftsplan der Stadt Wedel stellt das Plangebiet im Bestands- und Entwicklungsplan als Baufläche dar.

## **6 Städtebauliche Maßnahmen und Festsetzungen**

---

### **6.1 Beschreibung des Vorhabens**

In Teil B - Text - ist unter Punkt I zunächst das geplante Vorhaben näher beschrieben. Errichtet werden im Rahmen der zeichnerischen und textlichen Festsetzungen insbesondere zu Art und Maß der baulichen Nutzung

- (a) max. 7.000 m<sup>2</sup> Nutzflächen bzw. max. 5.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche für den Einzelhandel (Verkauf von zum Ge- und Verbrauch bestimmten Waren und Gütern aller Art an Endverbraucher) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten sowie für kundenorientierte Dienstleistungen zuzüglich max. 1.400 qm Passagenfläche
- (b) max. 5.500 qm Nutzflächen für Büros, Praxen oder andere, im Kerngebiet zulässige Nutzungen
- (c) eine Tiefgarage mit 170 – 230 Stellplätzen
- (d) eine ebenerdige Stellplatzanlage mit 95 - 100 Stellplätzen.

### **6.2 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. 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.

Auswirkungen der genannten Art sind in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m<sup>2</sup> überschreitet. Diese Regel gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche nicht vorliegen. Dabei sind insbesondere die Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.

Die geplante Brutto-Geschossfläche für Einzelhandelsnutzungen beträgt rund 7.000 m<sup>2</sup>; die Fläche der Passage selbst kommt noch hinzu. Die o. g. Grenze von 1.200 m<sup>2</sup> Geschossfläche wird damit deutlich überschritten. Das Baugrundstück für das Einkaufszentrum wird deshalb als Kerngebiet (§ 7 BauNVO) festgesetzt.

Neben Einzelhandelsflächen sind noch Nutzflächen für Büros und Praxen zugelassen. Andere im Kerngebiet mögliche Nutzungen sollen aber – vor allem auch im Hinblick auf nicht vorhersehbare Entwicklungen der Nachfrage oder spätere Nutzungsänderungen - planungsrechtlich möglich bleiben.

Im Kerngebiet ist das allgemeine (nicht betriebsgebundene) Wohnen grundsätzlich nicht bzw. nur ausnahmsweise zulässig. Allerdings kann die Wohnnutzung durch eine Festsetzung im Bebauungsplan davon abweichend geregelt werden.

Die Innenstadt von Wedel ist von einer gemischten Nutzung der Gebäude geprägt, bei der in den Ober- und Dachgeschossen häufig auch noch gewohnt wird. Deshalb werden auch im Plangebiet oberhalb des Erdgeschosses Wohnungen allgemein zugelassen, so dass mehrgeschossige Gebäudeteile auch als kombiniertes Wohn- und Geschäftsgebäude gestaltet werden können.

Die Nutzung „kerngebietstypische Vergnügungsstätten“ (Discotheken, Nachtclubs etc.) sind nicht Bestandteil des Vorhabens. Durch deren Ausschluss soll auf Dauer gesichert werden, dass das Kerngebiet im Sinne der planerischen Zielstellung ausschließlich mit Nutzungen belegt werden kann, die nachhaltig zur Attraktivität des Stadtkerns beitragen können.

Kerngebietstypische Vergnügungsstätten mit einem in der Regel überörtlichen Einzugsbereich würden aufgrund der damit verbundenen (nächtlichen) Verkehrsaufkommens und anderen Emissionen die Wohnnutzung in der näheren Umgebung beeinträchtigen. Dies soll durch deren Ausschluss auch für die Zukunft ebenfalls vermieden werden.

## 6.3 Maß der baulichen Nutzung

### 6.3.1 Vollgeschosse, Trauf- und Firsthöhen

Die zulässige Zahl der Vollgeschosse wird für das Vorhaben der konkreten Planung entsprechend festgesetzt. Überwiegend wird für die Geschossigkeit nur eine Obergrenze gesetzt. Für den Bereich der Bahnhofstraße wird jedoch aus städtebaulichen Gründen auch eine Mindestgrenze festgesetzt, um dauerhaft eine Raumkante mit städtischer Ausprägung zu sichern.

Ergänzend sind die Trauf- und Gebäudehöhen der zu errichtenden Gebäude durch textliche Festsetzung festgesetzt. Diese entsprechen mit geringen Toleranzen dem vorliegenden Stand der Hochbauplanungen

Als Gebäudehöhe gilt der höchste Punkt des Daches; technisch bedingte Dachaufbauten wie Schornsteine, Fahrstuhlhäuschen, Lüftungs- oder Kühlanlagen bleiben unberücksichtigt.

Die Gebäudehöhe über NN darf in Abhängigkeit von der laut Planzeichnung zulässigen Zahl der Vollgeschosse maximal betragen:

- bei einem zulässigen Vollgeschoss: 19,60 m
- bei zwei zulässigen Vollgeschossen: 23,10 m
- bei drei zulässigen Vollgeschossen: 27,10 m
- bei vier zulässigen Vollgeschossen: 28,30 m.

Angesichts der Höhenlage des Plangebietes ergeben sich hieraus ungefähr die folgenden tatsächlichen Gebäudehöhen:

- bei einem zulässigen Vollgeschoss. 6,00 m
- bei zwei zulässigen Vollgeschossen: 9,50 m
- bei drei zulässigen Vollgeschossen: 13,50 m
- bei vier zulässigen Vollgeschossen: 16,00 m.

Die Glasdächer der geplanten Passage überragen das Dach der eingeschossigen Bauteile um maximal ca. 3,25 m. Für diese Dächer wird deshalb eine entsprechend höhere Gebäudehöhe zugelassen.

### **6.3.2 Grund- und Geschossflächenzahl**

Die maximal zulässige Grundflächenzahl im Plangebiet beträgt 0,9. Damit wird die in § 17 BauNVO für Kerngebiete vorgegebene Obergrenze nahezu ausgeschöpft und eine optimale Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht. Die Geschossflächenzahl (GFZ) wird auf 1,2 festgesetzt.

## **6.4 Bauweise**

Festgesetzt wird eine geschlossene Bauweise, in der die Gebäude auf der seitlichen Grundstücksgrenze zu errichten sind, sofern die festgesetzten überbaubaren Grundstücksflächen dies ermöglichen.

## **6.5 Baugrenzen**

Dem Charakter eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes entsprechend sind die Baugrenzen relativ eng an die geplanten Baukörper angepasst, so dass für die Anordnung der Gebäude nur ein vergleichsweise geringer Spielraum besteht.

Werden Grundstücke jedoch nur teilweise für das Vorhaben benötigt, werden die überbaubaren Grundstücksflächen unter Berücksichtigung des Bestandes großzügig festgesetzt, um den Gestaltungsspielraum bei den Bestandsgrundstücken nicht unnötig einzuengen.

## **6.6 Garagen und Stellplätze**

Eine Tiefgarage ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.

Ebenerdige Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig. Außerdem sind ebenerdige Stellplätze nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

Durch diese Festsetzungen soll der insbesondere für die zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Bäume notwendige Anteil unbebauter / unversiegelter Flächen gesichert werden.

## 6.7 Nebenanlagen

Nebenanlagen sind im Wurzelbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume (Kronenbereich + 1,5 m) nicht zulässig; dies gilt nicht für Einfriedungen aus lebenden Hecken. Nebenanlagen müssen außerdem von den laut Planzeichnung anzupflanzenden Bäumen einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten; dies gilt nicht für Einfriedungen aus lebenden Hecken.

Auch durch diese Festsetzung sollen die zu erhaltenden und neu anzupflanzenden Bäumen geschützt werden.

## 6.8 Äußere Gestaltung

Mit Ausnahme einer extensiven Dachbegrünung für die eingeschossigen Baukörper verzichtet der Vorhabenbezogene Bebauungsplan auf Festlegungen zur äußeren Gestaltung. Derartige Regelungen können noch im Durchführungsvertrag in ausreichendem Umfang vereinbart werden.

# 7 Hinweise

---

## 7.1 Nächtliche Anlieferung

Aus Gründen des Immissionsschutzes ist eine Anlieferung nachts (22.00 – 6.00 Uhr) nicht möglich.

## 7.2 Oberfläche der Stellplätze

Hinsichtlich der Oberflächenausführung der PKW-Stellplatzanlage ist eine asphaltierte Ausführung erforderlich. Eine Pflasterung ist nicht zulässig.

## 7.3 Funde von Kampfmitteln

In dem Plangebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche deshalb auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz durchgeführt. Der Kampfmittelräumdienst ist frühzeitig einzuschalten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.

## 8 Verkehr

---

### 8.1 Kfz-Verkehr

Das geplante Einkaufszentrum wird über die das Plangebiet begrenzenden Straßen „Beim Hoophof“, Mühlenstraße und Feldstraße an das bestehende Straßennetz angebunden.

Die Zu- und Abfahrt für Kundenfahrzeuge ist von der Feldstraße bzw. dem Mühlenweg vorgesehen. Die Tiefgarage wird über die ebenerdige Stellplatzanlage angefahren. Noch nicht entschieden ist, ob es eine Zufahrt (von der Feldstraße) und eine Ausfahrt (zum Mühlenweg) geben wird oder ob beide Anschlüsse sowohl als Zufahrt als auch als Ausfahrt dienen sollen.

Aufgrund der inneren Organisation des Einkaufszentrums ergeben sich zwei getrennte Anlieferbereiche. Der geplante SB-Markt wird von den Lieferfahrzeugen über die Straße „Beim Hoophof“ angefahren; der im östlichen Teil des Baukörpers angeordnete Discount-Markt erhält eine Anlieferung vom Mühlenweg aus.

### 8.2 Öffentlicher Personennahverkehr

In der Bahnhofstraße verkehren mehrere Buslinien; eine Haltestelle liegt unmittelbar am Plangebiet. Die fußläufige Entfernung zum ZOB und S-Bahnhof Wedel beträgt ca. 500 m. Am ZOB und S-Bahnhof Wedel verkehren eine Schnellbahnlinie sowie 6 Buslinien (und zwei Nachtbuslinien) in des Umland, die Freie und Hansestadt Hamburg sowie als Erschließung Wedels.

Das vollständig innerhalb des HVV gelegene Plangebiet ist damit auch für Benutzer des ÖPNV gut zu erreichen.

### 8.3 Verkehrliche Auswirkungen

Die verkehrlichen Auswirkungen eines Einkaufszentrums mit Büros und Wohnungen wurden bereits Anfang 2003 untersucht. Analysiert wurde die vorhandene Verkehrssituation im Bereich des geplanten Einkaufszentrums; ferner wurde geprüft, ob die künftig zu erwartenden Verkehre abgewickelt werden können. Die verkehrstechnische Stellungnahme wurde im April 2005 auf der Grundlage des aktuellen Vorhabens fortgeschrieben und ergänzt<sup>5</sup>.

Bearbeitungsbasis sind Verkehrserhebungen, die am 20.02.2003 von 06:00 bis 19:00 Uhr und in der Woche vom 16.11.2002 bis 22.11.2002 durchgeführt wurden.

Für die durch die vorgesehene Entwicklung zusätzlich zu erwartenden Verkehrsmengen und das allgemeine Verkehrsaufkommen wurden überschlägige Leistungsfähigkeitsnachweise durchgeführt.

Die Leistungsfähigkeitsberechnungen ergaben, dass die prognostizierten Verkehre sowohl an den Anbindungen des Einkaufszentrums an die Feldstraße und den Mühlenweg als auch an

---

<sup>5</sup> Masuch + Olbrisch: Verkehrstechnische Stellungnahme Einkaufszentrum Bahnhofstraße/ Feldstraße, Wedel; Osteinbek, 11.April 2005

den benachbarten Knotenpunkten leistungsgerecht abgewickelt werden können. Die Qualität des Verkehrsablaufes wurde auch in den Spitzenstunden als gut bewertet.

Zur besseren Erschließung des Einkaufszentrums ist in Abstimmung mit der Stadt Wedel vorgesehen, die Feldstraße zwischen Bahnhofstraße und Anbindung EKZ für den Zweirichtungsverkehr freizugeben. Da in der Feldstraße zwischen Anbindung EKZ und Mühlenweg die vorhandene Einbahnstraßenregelung bestehen bleibt, besteht nicht die Gefahr von Schleichverkehren durch die Feldstraße in Richtung Osten. Um den Verkehr im Zweirichtungsverkehr freigeben zu können, muss die vorhandene Einengung im Bereich der Bahnhofstraße zurückgebaut werden. Die vorhandenen öffentlichen acht Parkplätze müssen in diesem Bereich entfallen.

Weitere bauliche Maßnahmen im öffentlichen Straßenraum sind nicht erforderlich.

Um die Erreichbarkeit der Anlieferung Mühlenweg mit Sattel- und Lastzügen gewährleisten zu können, müssen die Park- bzw. Halteverbotszonen im Bereich Knotenpunkt Mühlenweg / „Beim Hoophof“ sowie im Bereich der Anlieferung ausgeweitet werden. Dadurch entfallen vier öffentliche Parkplätze.

## 8.4 Öffentliche Parkplätze

Durch das Vorhaben entfallen der öffentliche Parkplatz an der Straße „Beim Hoophof“ sowie 12 Parkplätze im Straßenraum. Als Ersatz werden in die geplante Tiefgarage 48 öffentliche Parkplätze integriert.

## 9 Ver- und Entsorgung

---

Die Ver- und Entsorgung des Plangebietes erfolgt über die vorhandenen Anlagen und Einrichtungen. Diese werden bei Bedarf grundstücks- bzw. vorhabenbezogen erweitert und ergänzt.

Hinsichtlich der Stromversorgung für das Bebauungsgebiet gilt, dass von Seiten der Niederspannungs-Netzversorgung keine weiteren Objekte mehr versorgt werden können. Hierzu müsste eine neue 10 kV-Mittelspannungs-Trafostation erstellt werden. Der Aufstellungsort sowie die erforderliche Leistung sind rechtzeitig mit den Stadtwerken Wedel abzustimmen.

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser soll der Regenwasserkanalisation zugeführt werden. Da das vorhandene Netz aus- bzw. überlastet ist, muss der Abfluss auf 10 l/s gedrosselt erfolgen. Für das Vorhaben wird deshalb eine unterirdische Regenwasserrückhaltung in Form eines Staukanals erstellt. Das notwendige Rückhaltevolumen beträgt 175 m<sup>3</sup>. Ein Teil des Niederschlagswassers soll in Sickerschächten versickert werden; durch die Begrünung von Dachflächen wird ein erheblicher Beitrag zur Reduzierung des Abflusses geleistet.

## 10 Anpflanzungen

---

### 10.1 Erhaltung von Bäumen

Das Plangebiet weist ortsbildprägenden und grundsätzlich erhaltenswerten Baumbestand auf. Besonders erwähnenswert sind dabei die Bäume im Bereich an der Mühlenstraße.

Die funktionalen Anforderungen an das Einkaufszentrum insgesamt sowie einzelner Betreiber an Lage und Zuschnitt ihrer Ladeneinheit machen es notwendig, im Bereich der bisherigen Zufahrt zur Gärtnerei bzw. der hier stehenden Bäume eine (abgesenkte) Anlieferzone einzurichten. Als zu erhalten werden deshalb nur die Bäume festgesetzt, die aus fachlicher Sicht auf Dauer über genügend Lebens- und Entwicklungsraum verfügen werden.

Dies schließt nicht aus, dass im Zuge der Baumaßnahme (für eine absehbar begrenzte Zeit) weitere Bäume erhalten werden, so im Bereich des nicht abgesenkten Bereich der Anlieferzone. Die im Straßenraum anzupflanzenden neuen Bäume werden in ein paar Jahren auch eher in der Lage sein, den Verlust mit auszugleichen.

Die als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Strassen, RAS – LP4, sind zu beachten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

### 10.2 Anpflanzen von Bäumen

An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume einer Art (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> vorzuhalten und gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Von den festgesetzten Standorten darf um max. 5 m abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf allerdings nicht unterschritten werden.

Durch das Anpflanzen neuer Bäume soll ein Beitrag zur Durchgrünung des Straßenraumes und zur Einbindung des entstehenden Baukörpers in seine Umgebung geleistet werden

Eine Begrünung der ebenerdigen Stellplätze ist nicht möglich, weil diese auf der Tiefgarage bzw. dem notwendigen Regenrückhaltekanal angeordnet sind.

### 10.3 Fassadenbegrünung

Im Bereich der eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche sind nach Norden orientierte Gebäudefassaden zu begrünen. Diese Verpflichtung gilt nicht für Anlieferzonen und Fassadenabschnitte mit Fenstern oder notwendigen Öffnungen (Fluchttüren). Damit sollen vor allem die optischen Auswirkungen für die nördlich anschließende Bebauung gemindert werden.

## 10.4 Dachbegrünung

Im Kerngebiet sind im Bereich der nur eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen die Dachflächen flächendeckend dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für Glasdächer (z. B. von Passagen).

Durch die Begrünung von großen Teilen der Dachflächen wird ein erheblicher Beitrag zur Reduzierung des Abflusses von Niederschlagswasser und zur Verbesserung des Kleinklimas geleistet. Auch bieten die großflächig begrüneten Dächer der eingeschossigen Gebäudeteile für die Nutzer der Obergeschosse (optische) Vorteile.

## 11 Immissionsschutz

---

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung<sup>6</sup> wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Vorherzustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden sowohl die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognosezustand berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2020.

### 11.1 Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Nullfall und im Prognosezustand wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt. Es zeigt sich, dass im Prognose-Nullfall die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte überall eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden.

Für den Prognosezustand ergibt sich, dass die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt ist. Hinsichtlich der Oberflächenausführung der PKW-Stellplatzanlage ist zur Minderung der Fahrgeräusche der Kfz und der Rollgeräusche der Einkaufswagen eine asphaltierte Ausführung erforderlich.

Eine Erhöhung der Emissionspegel durch den anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Straßennetz außerhalb des Plangeltungsbereichs von 3 dB(A) und mehr ist nicht zu erwarten, so dass die Kriterien der TA Lärm für die Erheblichkeit der Zunahme der Geräuschbelastung nicht erfüllt sind.

Insgesamt ist laut Gutachten festzustellen, dass der geplante Betrieb des Einkaufszentrums mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist. Da im Prognose-Nullfall nur geringe Immissionen aus Gewerbelärm im Umfeld des Plangeltungsbereiches vorhanden sind, ergeben sich im Prognosezustand rechnerisch deutliche Zunahmen. Diese Zunahmen

---

<sup>6</sup> LAIRM CONSULT GmbH: Schalltechnische Untersuchung für den Bebauungsplan Nr. 90 „Einkaufszentrum Bahnhofstraße“ der Stadt Wedel; Hammoor 5. Februar 2005

sind jedoch unbedenklich, solange die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies wird durch die vorliegende Planung gewährleistet.

## 11.2 Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastungen wurden auf Grundlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung sowie ergänzenden Hochrechnungen zur Verkehrserzeugung im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt.

Der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei sowohl die Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Die Zusatzverkehre vom/zum Plangebiet führen an den maßgebenden Wohngebäuden tags zu Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm, die überwiegend im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter liegen. Lediglich an der Feldstraße zwischen „Am Lohhof“ und Bahnhofstraße sowie am Mühlenweg zwischen „Beim Hoophof“ und Feldstraße sind mit etwa 2 dB(A) etwas höhere Zunahmen zu erwarten. Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) bzw. Pegel von 70 dB(A) tags werden nicht erreicht. In der Nacht sind im Prognosezustand gegenüber dem Prognose-Nullfall keine wesentlichen Änderungen zu erwarten, Nachtanlieferungen sind nicht geplant.

Abschließend ist laut Gutachten festzustellen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm nicht zu erwarten ist. Die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet sind aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten.

Innerhalb des Plangeltungsbereichs werden die Orientierungswerte für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm überwiegend eingehalten. Gemäß DIN 4109 ergeben sich jedoch Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der geplanten Büro- und Wohnnutzung vor Verkehrslärm.

## 11.3 Gesamtlärm

Die Gesamtlärmsituation wird im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung maßgeblich durch den Verkehrslärm bestimmt. Lediglich im nahen Umfeld des Einkaufszentrums sind maßgebende Anteile aus dem Gewerbelärm tags zu erwarten. Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognosezustand gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Gesamtlärmsituation nur im Umfeld des Einkaufszentrums zu erwarten ist. Zunahmen der Gesamtlärmbelastung tags oberhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) sind in folgenden Bereichen zu erwarten:

- Wohnbebauung an der Feldstraße zwischen Bahnhofstraße und Mühlenweg: Zunahmen des Gesamtlärms tags von bis zu 4 dB(A), der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird jedoch nur um bis zu 0,5 dB(A) überschritten;
- Wohnbebauung am Mühlenweg und „Beim Hoophof“: Zunahmen tags von bis zu etwa 9 dB(A), hier werden allerdings die Orientierungswerte überwiegend eingehalten, so dass die Zunahmen zu relativieren sind.

- Im Bereich der Bahnhofstraße, „Am Lohhof“ und an der Spitzerdorfstraße und Hobüschentwiete ergeben sich geringe Zunahmen im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter.

## 11.4 Konsequenzen für die Planung

Zum Schutz der Büro- und Wohnnutzung im Kerngebiet vor Verkehrslärm werden für den Plangeltungsbereich passive Schallschutzmaßnahmen vorgeschrieben. Je nach Belastung der jeweiligen Straße und dem Abstand zur Lärmquelle sind Aufenthaltsräume sind mit einem baulichen Schallschutz gemäß den Bestimmungen der DIN 4109 „Schallschutz im Hochbau“ (Abschnitt 5) zu versehen. Maßgeblich sind die Lärmpegelbereich III oder IV.

Die Anforderungen sind auch von Decken von Aufenthaltsräumen, die den oberen Gebäudeabschluss bilden, sowie von Dächern und Dachschrägen von ausgebauten Dachräumen zu erfüllen.

Ist ein baulicher Schallschutz erforderlich, sind Schlaf- und Kinderzimmer mit schallgedämmten Be- und Entlüftungselementen zu versehen, damit auch bei geschlossenen Fenstern der aus hygienischen Gründen notwendige Luftwechsel erfolgen kann.

Von den vorgenannten Festsetzungen kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises nachgewiesen wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den passiven Schallschutz resultieren.

Festsetzungen zum baulichen Schallschutz werden nur für die Bereiche getroffen, für die mindestens die Anforderungen des Lärmpegelbereiches III zu erfüllen sind. Bereits diese Anforderungen werden von neuzeitlichen Bauausführungen weitgehend ohne besonderen Aufwand erfüllt. Dies gilt noch verstärkt für die noch geringeren Anforderungen des Lärmpegelbereichs II, so dass besondere Festsetzungen für den Teil des Plangebietes, für den nur der Lärmpegelbereich II maßgeblich wäre, nicht erforderlich sind.

Im Übrigen ist im einzelnen Baugenehmigungsverfahren auch die Einhaltung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte in der angrenzenden Nachbarschaft nachzuweisen.

## 12 Altablagerungen

---

Für die Baufläche des Vorhabens wurde eine orientierende Schadstofferkundung durchgeführt<sup>7</sup>.

Zwei der untersuchten Bodenmischproben bzw. die dadurch repräsentierten Bereiche wurden aufgrund einer Belastung mit Kupfer und Zink bzw. PAK (Polycyclische Aromatische Kohlenwasserstoffe) in die Einbauklasse Z.1.1 der LAGA-Richtlinie Boden eingeordnet. Eine dritte Bodenmischprobe bzw. der durch diese repräsentierte Bereich wurde in die Zuordnungs-kategorie Z 1.2 eingestuft, weil Belastungen mit Chlorid, Cadmium und PAK festgestellt wurden.

---

<sup>7</sup> Grundbauingenieure Steinfeld und Partner GbR: Neubau EKZ Bahnhofstraße/Feldstraße in Wedel (Holstein), Orientierende Schadstofferkundung; Hamburg 03.03.2005

Eine 4. Mischprobe schließlich rechnet aufgrund einer Belastung mit Chlorid zur Zuordnungs-kategorie Z.2. Diese Einstufungen haben lediglich Auswirkungen auf den Umgang mit dem Aus-hubboden bzw. dessen weiterer Verwertung bzw. Ablagerung.

Pflanzenschutzmittel wurden im Oberboden nicht festgestellt.

Die sensorischen Befunde am Bohrgut und die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen an Bodenmischproben haben somit keine Hinweise auf eine relevante Verunreinigung des ggf. anfallenden Aushubmaterials ergeben, die einen akuten Handlungsbedarf hinsichtlich Sanierungsmaßnahmen sowie zur Durchführung von zusätzlichen Arbeitsschutzmaßnahmen zur Abwehr von Gefahren für die menschliche Gesundheit der mit dem Aushub Beschäftigten bedingen.

Sollten bei der Baumaßnahme dennoch Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Kontamination mit Schadstoffen oder auf eine Altablagerung deuten, so ist umgehend der Fachdienst Umwelt (Bodenschutzbehörde) des Kreises Pinneberg zu informieren. Die weiteren Maßnahmen, insbesondere die zum Schutz des Bodens und der Gewässer, sind mit dem Fachdienst Umwelt im Vorwege abzustimmen.

Auffälliger bzw. verunreinigter Bodenaushub ist in solch einem Fall bis zum Entscheid über die fachgerechte Verwertung/Entsorgung separat und vor Einträgen durch Niederschlag und Austragen in den Untergrund geschützt zur Abfuhr bereitzustellen. Die fachgerechte Entsorgung ist mit der Abfallbehörde abzustimmen. Entsorgungsnachweise sind der zuständigen Behörde vorzulegen.

## **13 Eingriffsregelung**

---

Sind aufgrund der Aufstellung, Änderung, Ergänzung oder Aufhebung von Bauleitplänen Eingriffe in Natur und Landschaft zu erwarten, ist über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege im Bauleitverfahren zu entscheiden. Dazu gehört auch, dass die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes soweit als möglich im Plangebiet selbst gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden. Zu der Entscheidung über die Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege bei der Abwägung gehören auch Entscheidungen über Festsetzungen, die dazu dienen, die zu erwartenden Beeinträchtigungen der Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder des Landschaftsbildes auf den Grundstücksflächen, auf denen Eingriffe zu erwarten sind, oder im sonstigen Geltungsbereich des Bauleitplanes auszugleichen oder zu mindern.

Die Auswirkungen des Bebauungsplanes sind durch einen Grünordnerischen Fachbeitrag (Anhang zu dieser Begründung) ermittelt und bewertet worden. Der Beitrag enthält auch Vorschläge, wie die zu erwartenden Beeinträchtigungen gemindert, ausgeglichen oder ersetzt werden können.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um einen nach § 34 Baugesetzbuch bebauten bzw. bebaubaren Bereich. Kompensiert werden müssen deshalb nur Eingriffe, die über den Bestand bzw. über das hinausgehen, was auch ohne Bebauungsplan zulässig wäre.

Im Bestand sind rund 10.950 m<sup>2</sup> versiegelte / bebaute Flächen vorhanden. Nach der Planung ergeben sich rund 14.085 m<sup>2</sup> versiegelte / bebaute Fläche. Die ausgleichspflichtige Neuver-

siegelung beträgt somit rund 3.135 m<sup>2</sup>; bei einem Kompensationsfaktor von 0,5 ergibt sich ein Kompensationsbedarf von 1.557 m<sup>2</sup>.

Nach der Planung werden rund 4.400 m<sup>2</sup> Dachfläche begrünt. Max. 50% dieser Dachflächen können als Ausgleichsfläche angerechnet werden. Allerdings soll höchstens die Hälfte des Kompensationsbedarfes auf diese Weise gedeckt werden können. Somit verbleibt ein Ausgleichsdefizit von 783 m<sup>2</sup>. Dieser Bedarf muss außerhalb des Plangeltungsbereiches gedeckt werden. Hierzu wird spätestens im Durchführungsvertrag eine Vereinbarung zwischen Vorhabenträgerin und Stadt geschlossen.

Von den im Plangebiet vorhandenen ca. 40 Einzelbäumen sind 15 Buchen als ortsbildprägend und damit erhaltenswert einzustufen. Von diesen 15 Bäumen können nur drei dauerhaft erhalten werden. Der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ wird im Plangebiet jedoch aufgrund der getroffenen Festsetzungen (Erhaltungs- und Anpflanzgebote) minimiert und somit eine standortübliche Eingrünung ermöglicht.

Wegen der Einzelheiten wird auf den nachstehenden Umweltbericht verwiesen.

## **14 Umweltprüfung**

---

Nach der seit dem 20.07.2004 geltenden Fassung des Baugesetzbuches ist grundsätzlich zu jedem Bauleitplan eine Umweltprüfung durchzuführen, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt und in einem Umweltbericht beschrieben und bewertet werden.

Der Umweltbericht<sup>8</sup> bildet einen gesonderten Teil der Begründung (siehe folgendes Kapitel).

## **15 Umweltbericht gemäß § 2a Baugesetzbuch**

---

### **15.1 Einleitung**

Seit der Neufassung des Baugesetzbuches vom 23. September 2004 besteht für die Gemeinden bei der Aufstellung, Änderung, Ergänzung und Aufhebung von Bauleitplänen gemäß § 2 Abs. 4 die Pflicht zur Durchführung einer Umweltprüfung, in der die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen ermittelt, beschrieben und bewertet werden. Das Ergebnis der Umweltprüfung ist in der Abwägung zu berücksichtigen.

Die im Rahmen der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes sind gemäß § 2a BauGB in einem Umweltbericht darzulegen. Dieser ist gesonderter Teil der Planbegründung.

Die Inhalte des Umweltberichtes sind in der Anlage zu § 2 Abs. 4 und § 2a BauGB festgelegt.

---

<sup>8</sup> Der Umweltbericht wurde erstellt von: Landschaftsarchitektur Zumholz (Norderstedt).

### **15.1.1 Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung**

Die Stadt Wedel hat die Behörden und Träger öffentlicher Belange, deren Aufgabenbereich durch die Planung betroffen sein könnte unterrichtet und zur Äußerung im Hinblick auf den Umfang und den Detaillierungsgrad der Umweltprüfung aufgefordert.

Bei einem Erörterungstermin (Scoping) am 26.01.2005 wurde der Untersuchungsrahmen abgestimmt. Der Untersuchungsrahmen für die Umweltprüfung konnte dabei abschließend festgelegt werden. Es soll der vorgeschlagene Ermittlungsumfang beibehalten werden.

### **15.1.2 Kurzdarstellung der Inhalte und Ziele des Bauleitplanes**

Die Stadt Wedel plant zur Errichtung eines Einkaufszentrums östlich der Bahnhofstraße die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 vorzunehmen.

Der geplante B-Plangeltungsbereich hatte ursprünglich eine Größe von ca. 1,57 ha. Nachdem die Zufahrt zur Straße Beim Hoophof aus dem Geltungsbereich herausgenommen wurde, beträgt die Größe des Plangebietes noch ca. 1,50 ha.

Das Plangebiet befindet sich zwischen Bahnhofstraße, Feldstraße, Mühlenweg und der Straße Beim Hoophof und wird derzeit ähnlich einem Mischgebiet genutzt.

Das Plangebiet wurde bislang zu ca. 50 % als Gärtnerei, zu ca. 15 % durch eine von der Straße ‚Beim Hoophof‘ zugängliche öffentliche Parkplatzanlage und zu ca. 35 % durch überwiegend zweigeschossige Einzelhäuser mit kleineren Einzelhandelsgeschäften genutzt.

Der B-Plan sieht eine Ausweisung als Kerngebiet mit einer GRZ von 0,9 (ohne Überschreitung) vor.

Städtebauliche Werte:

Bruttobauland (gesamt) \_\_\_\_\_ 1,496 ha

MK 1,565 ha

### **15.1.3 Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen und ihre Bedeutung für den Bebauungsplan**

#### **15.1.3.1 Sparsamer und schonender Umgang mit dem Boden**

Ziel des B-Planes Nr. 90 ist die Errichtung eines Einkaufszentrums östlich der Bahnhofstraße, was der städtebaulichen Zielsetzung des Leitbildes der Stadt Wedel für das Plangebiet entspricht.

Gemäß dem Leitbild der Stadt Wedel (Entwurf Dezember 2004) muss es ein Ziel künftiger Stadtentwicklung sein, die Attraktivität der Innenstadt zu steigern, die Einkaufsmöglichkeiten im Innenstadtbereich zu verbessern und Wedel zu einem Anziehungspunkt auch für die in der Umgebung Wedels lebenden Menschen zu entwickeln. Dazu gehört insbesondere die Gestaltung der Bahnhofstraße zu einer einladenden Einkaufsstraße mit einem Einkaufszentrum, ansprechenden Geschäften und Plätzen zum Verweilen.

Seit etwa drei Jahren laufen konkrete Überlegungen, die Wedeler Innenstadt durch den Neubau eines Einkaufszentrums im Plangebiet zu stärken.

Durch die Revitalisierung des Ortskernes wird der Anforderung des Baugesetzbuches in § 1a Abs. 2 Satz 1 entsprochen: „Mit Grund und Boden soll sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtungen und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.“ Die bauliche Dichte wird durch die Planung zwar zunehmen, es werden jedoch keine neuen, bisher unbeplanten Flächen z.B. am Ortsrand in Anspruch genommen.

#### 15.1.3.2 Schutzvorkehrungen gegen Geräusch- u. sonst. Verkehrsimmissionen

Das innerörtliche Baugebiet ist von Immissionen aus dem Straßenverkehr sowie den vorhandenen Betrieben vorbelastet. Die dort wohnenden und arbeitenden Menschen werden durch Verkehrslärm und Luftschadstoffe beeinträchtigt.

Eine Ermittlung von Beeinträchtigungen durch Luftschadstoff-Immissionen liegt nicht vor.

Im Rahmen einer lärmtechnischen Untersuchung durch das Büro ‚LAIRM Consult GmbH‘ (15. Februar 2005) im Auftrag der HRE wurden die Auswirkungen des geplanten Vorhabens gegenüber dem Vorherzustand bzw. dem Prognose-Nullfall aufgezeigt und bewertet. Dabei wurden die Veränderungen der Belastungen aus Gewerbelärm und Straßenverkehrslärm getrennt als auch die Veränderungen der Gesamtbelastungen ermittelt.

Als Untersuchungsfälle wurden der Prognose-Nullfall ohne Umsetzung der geplanten Maßnahmen und der Prognosezustand berücksichtigt. Beide Untersuchungsfälle beziehen sich auf das Prognosejahr 2020.

Im Rahmen der Vorsorge bei der Bauleitplanung erfolgt üblicherweise eine Beurteilung anhand der Orientierungswerte gemäß Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, „Schallschutz im Städtebau“, wobei zwischen gewerblichem Lärm und Verkehrslärm unterschieden wird.

Andererseits kann sich die Beurteilung des Verkehrslärms auf öffentlichen Verkehrswegen an den Kriterien der 16. BImSchV („Verkehrslärmschutzverordnung“) orientieren.

Die aktuelle Fassung der DIN 18005, Teil 1 verweist für die Beurteilung von gewerblichen Anlagen auf die TA Lärm, so dass die Immissionen aus Gewerbelärm auf Grundlage der TA Lärm beurteilt werden.

Für die im Umfeld des Plangeltungsbereichs vorhandene schützenswerte Bebauung liegen keine rechtskräftigen Bebauungspläne vor, so dass sich die Nutzungseinstufung anhand der tatsächlichen Nutzung orientieren muss. Hilfsweise kann dazu die Einstufung aus dem Flächennutzungsplan herangezogen werden, der immissionsschutzrechtlich jedoch nicht bindend ist.

Die nächstgelegene schutzbedürftige Bebauung befindet sich dementsprechend in folgenden Bereichen:

- Gemischte Bebauung entlang der Bahnhofstraße (nördlich der Feldstraße): Einstufung gemäß Flächennutzungsplan als Kerngebiet (MK);

- Gemischte Bebauung entlang der Bahnhofstraße (südlich der Feldstraße) und an der Spitzerdorfstraße (westlich Bahnhofstraße): Einstufung gemäß Flächennutzungsplan als Mischgebiet (MI);
- Bebauung an der Feldstraße zwischen Bahnhofstraße und Spitzerdorfstraße: Einstufung der tatsächlichen Nutzung entsprechend als Kern- oder Mischgebiet;
- Grundstück nördlich der geplanten Anlieferzone am Discounter am Mühlenweg: Einstufung der Lage entsprechend als gemischte Nutzung, Schutzwürdigkeit einem Mischgebiet vergleichbar;
- Beim Hoophof (westlich Zufahrt zum derzeitigen Parkplatz): Einstufung als Kerngebiet (MK) gemäß Flächennutzungsplan;
- Sonstige Bebauung am Mühlenweg (zwischen Feldstraße und Beim Hoophof), Beim Hoophof (östlich Zufahrt zum derzeitigen Parkplatz) und an der Feldstraße (östlich Spitzerdorfstraße): Einstufung gemäß Flächennutzungsplan als allgemeines Wohngebiet (WA);
- weiterer östlicher Bereich: Allgemeines Wohngebiet (WA) gemäß Flächennutzungsplan.

#### **15.1.4 Umweltziele übergeordneter Pläne**

Innerhalb des Plangebietes befinden sich keine Schutzgebiete und –objekte.

Der am 22.03.2001 festgestellte Landschaftsplan der Stadt Wedel stellt das Plangebiet im Bestands- und Entwicklungsplan nur als Baufläche dar.

## **15.2 Beschreibung u. Bewertung der Umweltauswirkungen**

### **15.2.1 Bestandsaufnahme und Bewertung**

#### **15.2.1.1 Schutzgut Mensch**

BEEINTRÄCHTIGUNG DURCH VERKEHR SOWIE GEPLANTE U. VORHANDENE BETRIEBE

Aufgrund des vorhandenen Verkehrs auf den das Plangebiet begrenzenden Straßen besteht eine Belastung des Klimas/der Luft durch Gase, Stäube und Abwärme, für die aber keine Untersuchung vorliegt.

Ab dem 1. Januar 2005 ist beispielsweise bezüglich des Feinstaubes ein Tagesmittelwert für PM<sub>10</sub> von 50 µg/m<sup>3</sup> bei 35 zugelassenen Überschreitungen pro Jahr einzuhalten. Der Jahresmittelwert beträgt ab 2005 40 µg/m<sup>3</sup>. Ursachenanalysen zeigen, dass Überschreitungen meist dann auftreten, wenn zu einer relativ hohen Hintergrundkonzentration noch die Emissionen stark befahrener Straßen hinzukommen. Verkehrsbedingte Grenzwertüberschreitungen sind somit nur an stark belasteten Straßen (so in München an einer Straße mit einer Belastung von ca. 140.000 Kfz/ 24 h und einem Anteil des Schwerlastverkehrs von 7,5%) festzustellen. In Nordrhein-Westfalen sollen auch in Zukunft Messungen der Feinstaubbelastungen nur an Straßen stattfinden, die mit deutlich mehr als 10.000 Kfz / 24 h belastet sind.

Deshalb kann auch ohne spezielles Gutachten davon ausgegangen werden, dass durch das Vorhaben direkt oder indirekt keine Emissionen (z. B. durch Heizungen oder anlagenbezogenen Verkehr) verursacht werden, die zu Überschreitungen der geltenden Grenzwerte insbesondere für Feinstaub führen.

### Gewerbelärm

Zur Beurteilung der Geräuschbelastungen im Prognose-Nullfall und im Prognosezustand wurden die Beurteilungspegel aus Gewerbelärm an einigen maßgebenden Immissionsorten der angrenzenden Bebauung ermittelt.

Es zeigt sich, dass im Prognose-Nullfall die jeweils geltenden Immissionsrichtwerte überall eingehalten bzw. deutlich unterschritten werden. Für den Prognosezustand ergibt sich, dass die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte der TA Lärm sichergestellt ist.

Hinsichtlich der Oberflächenausführung der PKW-Stellplatzanlage ist zur Minderung der Fahrgeräusche der Kfz und der Rollgeräusche der Einkaufswagen eine asphaltierte Ausführung erforderlich.

In der Nacht stellen die in der Regel durchgehend betriebenen haustechnischen Anlagen des Einkaufszentrums die maßgebenden Quellen dar. Nachtanlieferungen sind nicht geplant. Vereinzelt PKW-An- und Abfahrten aus der Tiefgarage oder von der Stellplatzanlage sind als unkritisch zu bewerten. Unter Berücksichtigung der Vorgaben für die haustechnischen Anlagen wird die Einhaltung der jeweils geltenden Immissionsrichtwerte in der Nacht im Rahmen der Baugenehmigung sichergestellt. Festsetzungen hierzu sind nicht erforderlich.

Hinsichtlich der kurzzeitig auftretenden Spitzenpegel wird den Anforderungen der TA Lärm entsprochen.

Eine Erhöhung der Emissionspegel durch den anlagenbezogenen Verkehr im öffentlichen Straßennetz außerhalb des Plangeltungsbereichs von 3 dB(A) und mehr ist nicht zu erwarten, so dass die Kriterien der TA Lärm für die Erheblichkeit der Zunahme der Geräuschbelastung nicht erfüllt sind.

### Verkehrslärm

Die Verkehrsbelastungen wurden auf Grundlage einer aktuellen Verkehrsuntersuchung sowie ergänzenden Hochrechnungen zur Verkehrserzeugung im Rahmen einer Schalltechnischen Untersuchung ermittelt.

Der Plangeltungsbereich sowie die angrenzende Bebauung sind bereits heute teilweise erheblich durch Straßenverkehrslärm belastet, wobei die Orientierungswerte gemäß Beilblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1 als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV teilweise überschritten werden.

Die Zusatzverkehre vom/zum Plangebiet führen an den maßgebenden Wohngebäuden tags zu Zunahmen der Beurteilungspegel aus Straßenverkehrslärm, die überwiegend im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter liegen. Lediglich an der Feldstraße zwischen Am Lohhof und Bahnhofstraße sowie am Mühlenweg zwischen Beim Hoophof und Feldstraße sind mit etwa 2 dB(A) etwas höhere Zunahmen zu erwarten. Die Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) bzw. Pegel von 70 dB(A) tags werden nicht erreicht.

In der Nacht sind im Prognosezustand gegenüber dem Prognose-Nullfall keine wesentlichen Änderungen zu erwarten, Nachtanlieferungen sind nicht geplant.

### Gesamtlärm

Die Gesamtlärmsituation wird im Bereich der an das Plangebiet angrenzenden Wohnbebauung maßgeblich durch den Verkehrslärm bestimmt. Lediglich im nahen Umfeld des Einkaufszentrums sind maßgebende Anteile aus dem Gewerbelärm tags zu erwarten.

Hinsichtlich der Bewertung der Veränderungen im Prognosezustand gegenüber dem Prognose-Nullfall ist festzustellen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Gesamtlärmsituation nur im Umfeld des Einkaufszentrums zu erwarten ist. Zunahmen der Gesamtlärmbelastung tags oberhalb der Erheblichkeitsschwelle von 3 dB(A) sind in folgenden Bereichen zu erwarten:

- Wohnbebauung an der Feldstraße zwischen Bahnhofstraße und Mühlenweg: Zunahmen des Gesamtlärms tags von bis zu 3,5 dB(A), der Orientierungswert für Mischgebiete von 60 dB(A) wird jedoch nur um bis zu 0,5 dB(A) überschritten;
- Wohnbebauung am Mühlenweg und Beim Hoophof: Zunahmen tags von bis zu etwa 8 dB(A), hier werden allerdings die Orientierungswerte überwiegend eingehalten, so dass die Zunahmen zu relativieren sind.

Im Bereich der Bahnhofstraße, Am Lohhof und an der Spitzerdorfstraße und Hobüschentwiete ergeben sich geringe Zunahmen im Bereich der Wahrnehmbarkeitsschwelle von 1 dB(A) und darunter.

### **Bewertung**

Gewerbelärm: Insgesamt ist festzustellen, dass der geplante Betrieb des Einkaufszentrums mit dem Schutz der angrenzenden Wohnbebauung verträglich ist. Die prinzipielle Genehmigungsfähigkeit am vorgesehenen Standort ist aus der Sicht des Schallschutzes somit gewährleistet.

Da im Prognose-Nullfall nur geringe Immissionen aus Gewerbelärm im Umfeld des Plangeltungsbereiches vorhanden sind, ergeben sich im Prognosezustand rechnerisch deutliche Zunahmen. Diese Zunahmen sind jedoch unbedenklich, solange die Immissionsrichtwerte der TA Lärm eingehalten werden. Dies wird durch die vorliegende Planung gewährleistet.

Verkehrslärm: Abschließend ist festzustellen, dass eine wahrnehmbare Verschlechterung der Lärmsituation aus Straßenverkehrslärm nicht zu erwarten ist. Die Zunahmen des Verkehrslärms durch das Verkehrsaufkommen aus dem Plangebiet sind aus lärmtechnischer Sicht als unerheblich zu bewerten.

Innerhalb des Plangeltungsbereiches werden die Orientierungswerte für Kerngebiete von 65 dB(A) tags und 55 dB(A) nachts durch den Verkehrslärm überwiegend eingehalten. Gemäß DIN 4109 ergeben sich jedoch Anforderungen an den passiven Schallschutz zum Schutz der geplanten Büronutzungen (und gegebenenfalls zulässigen Wohnungen) vor Verkehrslärm. Die Dimensionierung des passiven Schallschutzes erfolgt durch Festsetzung von Lärmpegelbereichen gemäß DIN 4109.

## ABFALLENTSORGUNG

Aufgrund der geplanten Errichtung eines Einkaufszentrums ist eine erhebliche Abfallerzeugung nicht zu erwarten. Anfallender Abfall wird ordnungsgemäß über örtliche Entsorger oder bekannte Firmen entsorgt; anfallende Pappkartonagen werden vor Ort zerkleinert und ordnungsgemäß entsorgt.

## Bewertung

Beeinträchtigungen der menschlichen Gesundheit durch ungeordnete Abfallentsorgung sind in dem Baugebiet nicht zu erwarten, sodass hierdurch voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen auftreten werden.

### 15.2.1.2 Schutzgut Tiere und Pflanzen

Das Plangebiet liegt im innerörtlichen Raum und wird derzeit entsprechend einem Mischgebiet genutzt. Es ist komplett anthropogen (durch den Menschen) beeinflusst.

Das Plangebiet wurde bislang zu ca. 50 % als Gärtnerei mit Glashäusern, einem Wohnhaus, Verkaufsflächen und Freiflächen (z.T. mit Folien abgedeckt) sowie Stellplätzen und Zufahrten genutzt. Ortsbildprägender Baumbestand befindet sich entlang der Einfahrt vom Mühlenweg und vor dem Wohnhaus.

Im nördlichen Teil befindet sich auf ca. 15 % der Fläche eine von der Straße ‚Beim Hoophof‘ zugängliche öffentliche Parkplatzanlage.

Im Anschluss an die Bahnhofstraße sind (ca. 35 %) überwiegend zweigeschossige Einzelhäuser mit kleineren Einzelhandelsgeschäften im Erdgeschoss vorhanden. Im rückwärtigen Bereich der Häuser befinden sich sowohl Stellplatzflächen als auch Gartenbereiche ohne erhaltenswertem Baumbestand.

Das Plangebiet ist zu ca. 70 % versiegelt; 30 % des Plangebietes können als unversiegelt und damit als Lebensräume für Tiere und Pflanzen angesehen werden.

## Bewertung

Im Geltungsbereich des Plangebietes sind Vorkommen gefährdeter Tier- und Pflanzenarten nicht bekannt geworden.

Aufgrund der Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,9, was einer zulässigen Versiegelung von 90 % entspricht, wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet um 20 % erhöht und damit der potenzielle Lebensraum für Tiere und Pflanzen weiter eingeschränkt. Im Rahmen eines Grünordnerischen Beitrages zur Aufstellung des B-Planes Nr. 90 (Anhang zur Begründung) wird der Eingriff und Ausgleichsbedarf gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998 ermittelt sowie Grün-Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich aufgezeigt, die in den B-Plan übernommen werden.

Von den im Plangebiet vorhandenen/eingemessenen ca. 40 Einzelbäumen sind 15 Buchen (*Fagus sylvatica*, Stammdurchmesser 0,35 m - 0,80 m, Kronendurchmesser 12,00 m – 18,00

m) aus landschaftsplanerischer Sicht als hochwertig für den Arten- und Biotopschutz einzustufen.

Aufgrund des mit den Gremien der Stadt Wedel abgestimmten Architektenentwurfs können von den 15 Buchen 3 an der östlichen Plangebietsgrenze durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft geschützt werden.

Die Beeinflussung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen ist insgesamt als wenig erheblich einzustufen.

#### 15.2.1.3 Schutzgut Luft und Klima

Durch die umgebenden Straßen sowie vorhandene und geplante Parkplätze im Innenbereich wird die Luftqualität im Plangebiet negativ beeinflusst. Die vorhandene Vegetation kann diese Beeinträchtigung nur geringfügig ausgleichen. Aufgrund der Erhöhung der Versiegelung ist eine Erhöhung der negativen Beeinflussung des Kleinklimas zu erwarten.

### **Bewertung**

Im Rahmen des Grünordnerischen Beitrages zum B-Plan 90 (Anhang zur Begründung) wird der Eingriff und Ausgleichsbedarf gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998 ermittelt sowie Grün-Festsetzungen zur Minimierung und zum Ausgleich aufgezeigt, die in den B-Plan übernommen werden.

Die Beeinflussung des Schutzgutes Luft und Klima ist als wenig erheblich einzustufen.

#### 15.2.1.4 Schutzgut Landschaft

Der Geltungsbereich des B-Planes Nr. 90 ist vollständig anthropogen beeinflusst.

Durch die Errichtung eines überwiegend eingeschossigen Einkaufszentrums mit einzelnen drei- bis viergeschossigen Gebäudeteilen in zentraler Ortslage entspricht die Planung den in der innerörtlichen Lage z.B. in der Bahnhofstraße vorkommenden Gebäudehöhen, sodass die geplanten Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild als standortüblich und damit nicht erheblich einzustufen sind.

Von den im Plangebiet vorhandenen/eingemessenen ca. 40 Einzelbäumen sind 15 Buchen (*Fagus sylvatica*, Stammdurchmesser 0,35 m- 0,80 m, Kronendurchmesser 12,00 m bis 18,00 m) aus landschaftsplanerischer Sicht als ortsbildprägend und damit erhaltenswert einzustufen.

Aufgrund des mit den Gremien der Stadt Wedel abgestimmten Architektenentwurfs können von den 15 Buchen 3 an der östlichen Plangebietsgrenze durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft geschützt werden. Bei den beiden ersten Buchen nördlich der Zufahrt sollte versucht werden, sie zu erhalten, eine Festsetzung zum Erhalt wird jedoch nicht vorgeschlagen, da ihr dauerhaftes Überleben durch die Erdarbeiten im Zuge der Neuerstellung der Zufahrt nicht gesichert scheint.

## **Bewertung**

Das Schutzgut Landschaft wird durch das Planvorhaben insgesamt als wenig erheblich bzgl. der Überplanung der meisten großen Buchen als erhebliche eingestuft.

### **15.2.1.5 Schutzgut Boden**

Das Plangebiet gehört zur naturräumlichen Einheit der Schleswig-Holsteinischen Geest. Die Geest wird durch Sande und Lehme in unterschiedlichen Mengenanteilen charakterisiert, die vom Aufbau her im Plangebiet als Braunerden entwickelt sind. Der Plangeltungsbereich des B-Planes Nr. 90 ist vollständig anthropogen beeinflusst und die ursprünglichen Böden sind damit überwiegend nicht mehr vorhanden bzw. künstlich verändert.

Das Büro „Grundbauingenieure Steinfeld und Partner GbR“ hat (3. März 2005) im Auftrag der HRE sowohl eine ‚Baugrundbeurteilung und Gründungsempfehlung‘ als auch eine ‚Orientierende Schadstofferkundung‘ vorgenommen.

**Baugrundbeurteilung:** Gemäß Baugrundbeurteilung wurden bei den bis in eine Tiefe von max. 10 m durchgeführten Kleinbohrungen unter den zwischen 0,1 m bis 1,8 m aufgefüllten Böden (Mutterboden, Sande etc.) Sande in Schichtmächtigkeiten zwischen 1,0 m und etwa 5,0 m erbohrt. Unter den Sanden stehen bindige Geschiebeböden aus Geschiebelehm und –mergel an. Im Geschiebemergel sind örtlich Sande eingelagert.

Bei zwei Kleinbohrungen wurde bei Bohrbeginn Wasser angetroffen; der Wasserstand wurde dort in Tiefen zwischen etwa 3,25 m und 8,6 m gemessen. Auf den anstehenden bindigen Schichten ist ein Aufstau von versickerndem Niederschlagswasser bis nahe zur Geländeoberfläche möglich.

**Orientierende Schadstofferkundung:** Im Bereich der gärtnerisch genutzten Freiflächen wurden 6 Oberbodenproben entnommen; des weiteren wurden die vorhandenen Bereiche mit Asphalt beprobt.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, die bereits ohne B-Plan bebaut ist und ca. 70 %- Bestandsversiegelung aufweist.

Gemäß Begründung zum B-Plan Nr. 90 sind im Plangeltungsbereich Kampfmittel nicht auszuschließen.

## **Bewertung**

Anhand der ermittelten Analysenergebnisse ist der Asphalt als teerfrei einzustufen und einer entsprechenden Entsorgung zuzuführen. Die sensorischen Befunde am Bohrgut und die Ergebnisse der chemischen Untersuchungen an Bodenmischproben aus dem Auffüllungskörper ergaben keine Hinweise auf eine relevante Verunreinigung des ggf. anfallenden Aushubmaterials, die einen akuten Handlungsbedarf hinsichtlich Sanierungsmaßnahmen sowie zur Durchführung von zusätzlichen Arbeitsschutzmaßnahmen zur Abwehr von Gefahren für die menschliche Gesundheit der mit dem Aushub Beschäftigten bedingen. Für das durch zwei Mischproben repräsentierte verunreinigte Auffüllungsmaterial wird im Falle von Erdbaumaßnahmen eine separate Auskofferung empfohlen.

Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Amt für Katastrophenschutz durchgeführt.

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl 0,9 wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet um 20 % erhöht; es liegt damit ein Eingriff in das Schutzgut Boden vor, der gem. „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998<sup>1</sup> bilanziert wird (siehe Anhang Grünordnerischer Beitrag).

Der Eingriff in das Schutzgut Boden ist aufgrund der geplanten Neuversiegelung im Bereich eines vollständig überformten Bodens als wenig erheblich anzusehen.

#### 15.2.1.6 Schutzgut Wasser

Das Wasserleitvermögen, das Grundwasseraufkommen und die Grundwasserneubildungsrate sind aufgrund der baulichen Vorbedingungen (Versiegelungsgrad) im Plangebiet als gering einzustufen. Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dächer und anderer versiegelter Flächen soll unterirdisch zurückgehalten und gedrosselt (zulässiger gedrosselter Abfluss 10 l/sec) dem bestehenden Abwassersystem zugeführt werden.

#### **Bewertung**

Aufgrund der festgesetzten Grundflächenzahl 0,9 wird der Versiegelungsgrad im Plangebiet um 20 % erhöht und die Möglichkeit der Grundwasserneubildung leicht verringert.

Durch die Begrünung von ca. 4.400 qm Dachflächen wird ein erheblicher Beitrag zur Reduzierung des Abflusses geleistet, der im Rahmen der Eingriffsbilanzierung im Grünordnerischen Beitrag ermittelt wird.

Der Eingriff in das Schutzgut Wasser ist als wenig erheblich anzusehen.

#### 15.2.1.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Unter Kultur- und sonstige Sachgütern sind Güter zu verstehen, die Objekte von gesellschaftlicher Bedeutung als architektonisch wertvolle Bauten oder archäologische Schätze darstellen und deren Nutzbarkeit durch das Vorhaben eingeschränkt werden könnte.

#### **Bewertung**

Da innerhalb des Plangebietes keine Kultur- und sonstigen Sachgüter gem. obiger Definition vorhanden sind, wird das Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter durch die Planung nicht erheblich beeinflusst.

#### 15.2.1.8 Wechselwirkungen

Unter dem Begriff Wechselwirkungen werden Wirkungszusammenhänge zwischen Wirkungspfaden oder Umweltbereichen erfasst, um Wirkungsbeziehungen zu beschreiben, die bei einer isolierten Betrachtung eines Wirkungsfaktors auf ein Schutzgut verloren gehen würden.

Erhebliche Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Mensch einerseits und Tieren, Pflanzen, Boden, Wasser, Luft und Klima andererseits sowie Kultur- und Sachgütern sind in dem bereits bebauten Innenbereich nicht zu erwarten.

#### 15.2.1.9 Tabellarisch zusammengefasste Umweltauswirkungen

Schutzgut	Umweltauswirkungen	Erheblichkeit
Mensch	Beeinträchtigungen durch Verkehrslärm	●
	Abfallentsorgung	-
Pflanzen	geringer Verlust von Teillebensräumen	●
Tiere	geringer Verlust von Teillebensräumen	●
Klima	geringer Verlust von Vegetationsflächen	●
Landschaft	Verlust von prägendem Baumbestand	●
Boden	geringer Verlust der Bodenfunktion	●
Wasser	kaum Verringerung der Grundwasserneubildungsrate	●
Kultur- und Sachgüter	keine Kultur- und Sachgüter vorhanden	-
Wechselwirkungen		●

●●● sehr erheblich/ ●● erheblich/ ● wenig erheblich/ - nicht erheblich

### 15.2.2 Prognosen zur Entwicklung des Umweltzustandes

#### 15.2.2.1 Entwicklung bei Durchführung der Planung

Bei der Realisierung der Festsetzungen des B-Planes, die aus dem Grünordnerischen Beitrag übernommen wurden, und bei Durchführung der vorgeschlagenen naturschutzrechtlichen Minimierungs- und Ausgleichsmaßnahmen kann der Zustand von Natur und Landschaft im Wesentlichen erhalten werden.

#### 15.2.2.2 Entwicklung bei Nichtdurchführung der Planung

Bei nicht Zustandekommen der Planung wird sich das Plangebiet voraussichtlich ähnlich einem Mischgebiet mit einem kleineren Anteil an Wohnbebauung und verschiedenen Discountern entwickeln. Der Bedarf eines innerörtlichen Einkaufszentrums kann an anderer Stelle nicht realisiert werden und der Bedarf könnte somit nicht befriedigt werden.

### 15.2.3 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen

Die durch die Bauleitplanung erkennbaren Beeinträchtigungen der Umweltauswirkungen bei der Realisierung sind gem. § 21 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) zu vermeiden,

auszugleichen oder zu ersetzen. Hierfür stehen eine Reihe von Maßnahmen zur Verfügung, die z.T. zur Übernahme als Festsetzungen im Bebauungsplan vorgeschlagen werden.

Aus der Beschreibung der Umwelt und ihrer Bestandteile ergeben sich hinsichtlich der umweltbezogenen Zielvorstellungen keine Anforderungen aufgrund erheblich nachteiliger Umweltauswirkungen.

Obwohl die nachteiligen Umweltauswirkungen in Bezug auf den Lärm, Boden, das Wasser und damit auch das Klima als nicht erheblich anzusehen sind, werden Maßnahmen zur Verringerung und zum Ausgleich nachteiliger Auswirkungen vorgeschlagen.

- Berücksichtigung der Lärmemissionen (Schutzgut Mensch)
- Berücksichtigung der Neuversiegelung (Schutzgüter Boden, Wasser, Klima)
- Sicherung von Flora im Gebiet

#### 15.2.3.1 Schutzgut Mensch

Zum Schutz der im Plangebiet von Lärmimmissionen betroffenen Menschen wurden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

#### 15.2.3.2 Schutzgüter Boden, Wasser, Klima

Zur Minimierung und zum Ausgleich der Auswirkungen auf den Landschafts- und Naturhaushalt als auch zur Gestaltung des Ortsbildes werden folgende Maßnahmen vorgeschlagen:

- Festsetzung von Erhaltungsgeboten für Einzelbäume
- Festsetzung von Anpflanzgeboten für Einzelbäume
- Festsetzung von Dachbegrünung auf den Dächern eingeschossiger Grundstücksflächen
- Festsetzung von Begrünung für nach Norden orientierte Gebäudefassaden eingeschossig überbauter Grundstücksflächen
- Festsetzung einer externen Ausgleichsfläche

#### **15.2.4 Anderweitige Planungsmöglichkeiten**

Für die beabsichtigte Steigerung der Attraktivität der Innenstadt durch Verbesserung der Einkaufsmöglichkeiten im Innenstadtbereich und der städtebaulichen Zielsetzung Wedel zu einem Anziehungspunkt auch für die in der Umgebung Wedels lebenden Menschen zu entwickeln, sind Alternativen zum Standort nicht möglich, da im Ortskern keine anderen Flächen dieser Größe zur Verfügung stehen.

## 15.3 Zusätzliche Angaben

### 15.3.1 Beschreibung der wichtigsten Merkmale der verwendeten technischen Verfahren

Als Grundlage für die Ermittlung der Immissionen aus dem Verkehr sowie der geplanten Nutzung als Einkaufszentrum wurden herangezogen:

- Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV), 12. Juni 1990;
- Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (TA Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI. Nr. 26 vom 28.08.1998 S. 503);
- DIN 18005, Schallschutz im Städtebau, Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002;
- Beiblatt 1 zur DIN 18005, Teil 1, Schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, Mai 1987;
- DIN 4109, Schallschutz im Hochbau, Anforderungen und Nachweise, November 1989

Grundlage für die Ermittlung der Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen waren

- die „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998’.

### 15.3.2 Beschreibung der Maßnahmen zur Überwachung der erheblichen Auswirkungen

Die Überwachung der Umsetzung der naturschutzrechtlichen Festsetzungen soll durch die Stadt Wedel erstmalig nach Realisierung der Planung durch Ortsbesichtigung erfolgen.

Die Umsetzung der notwendigen Schallschutzmaßnahmen soll über die Vorschriften im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erfolgen.

### 15.3.3 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 90 umfasst einen bereits bebauten Bereich im Zentrum von Wedel.

Die Stadt Wedel plant zur Errichtung eines Einkaufszentrums östlich der Bahnhofstraße die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 vorzunehmen.

Zu diesem Zweck soll eine bislang zu ca. 50 % als Gärtnerei, zu ca. 15 % durch eine von der Straße ‚Beim Hoophof‘ zugängliche öffentliche Parkplatzanlage und zu ca. 35 % durch überwiegend zweigeschossige Einzelhäuser mit kleineren Einzelhandelsgeschäften genutzte Fläche als Kerngebiet mit einer GRZ von 0,9 (ohne Überschreitung) festgesetzt werden.

Voraussichtlich erhebliche Umweltauswirkungen im Sinne von § 2 Abs. 4 BauGB sind nicht zu erwarten. Als wenig erhebliche Umweltauswirkungen sind die Eingriffe in die Schutzgüter Mensch, Boden, Wasser und Klima anzusehen.

Die Belastungen durch Lärm wurden auf der Grundlage von DIN-Normen zum Schallschutz im Städtebau, das Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm ermittelt und bewertet. Es wurden Festsetzungen zum passiven Lärmschutz getroffen.

Die Eingriffe in die vorhandenen Natur- und Landschaftspotenziale wurden anhand der „Hinweise zur Anwendung der Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ in der Anlage zum gemeinsamen Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten Schleswig-Holstein vom August 1998' ermittelt, bewertet und Festsetzungen im Bebauungsplan als Maßnahmen zur Minimierung und Ausgleich empfohlen.

## 16 Kosten

---

Kosten entstehen der Stadt Wedel aus der Aufstellung und Durchführung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 90 nicht.

Die Begründung wurde vom Rat der Stadt Wedel am ..... gebilligt.

Wedel, den .....

.....

Bürgermeister

## Grünordnerischer Beitrag als Anhang zur Begründung<sup>9</sup>

### Vorschläge für textliche Festsetzungen

#### **Erhalt von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 b BauGB)**

1. Die in Teil A - Planzeichnung - als zu erhalten festgesetzten Bäume sind auf Dauer zu erhalten. Die DIN 18920 und die Richtlinien für die Anlage von Strassen, RAS – LP4, sind zu beachten. Bei Abgang der Gehölze ist gleichwertiger Ersatz im Plangebiet zu leisten. Als gleichwertiger Ersatz ist je begonnene 40 cm Stammumfang des betroffenen Baumes, gemessen in 1 m Höhe, ein Baum der gleichen Art mit einem Stammumfang 20 - 25 cm zu pflanzen.

#### **Anpflanzen von Bäumen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

2. An den in der Planzeichnung festgesetzten Standorten sind Laubbäume einer Art (Stammumfang 18 - 20 cm) zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Im Kronenbereich eines jeden Laubbaumes ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 qm vorzuhalten und gegen Befahren mit Fahrzeugen zu sichern.

Von den festgesetzten Standorten darf um max. 5 m abgewichen werden. Die Gesamtzahl der festgesetzten Bäume darf nicht unterschritten werden.

##### Artenvorschläge:

Hainbuche (*Carpinus betulus*)  
Boulevardeiche (*Quercus palustris*)  
Stieleiche (*Quercus robur*)  
Spitzahorn (*Acer platanoides*)

#### **Fassadenbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

3. Im Bereich der eingeschossig überbaubaren Grundstücksfläche sind nach Norden orientierte Gebäudefassaden zu begrünen. Diese Verpflichtung gilt nicht für Anlieferzonen und Fassadenabschnitte mit Fenstern oder notwendigen Öffnungen (Fluchttüren).

Je lfd. m zu begrünender Fassade sind mindestens 2 Pflanzen zu verwenden. Für jede Pflanze ist eine mindestens 0,5 qm große offene Vegetationsfläche vorzuhalten und gegen das Befahren mit Fahrzeugen zu sichern. Abgängige Pflanzen sind zu ersetzen.

##### Artenvorschläge:

Efeu (*Hedera helix*)  
Kletterhortensie (*Hydrangea petiolaris*)  
Wilder Wein (*Parthenocissus Veitchii*)

---

<sup>9</sup> Bearbeitet von: Landschaftsarchitektur ZUMHOLZ (Norderstedt)

### **Dachbegrünung (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB)**

4. Im Kerngebiet sind im Bereich der nur eingeschossig überbaubaren Grundstücksflächen die Dachflächen flächendeckend dauerhaft zu begrünen. Dies gilt nicht für Glasdächer (z. B. von Passagen).

### **Stellplätze und Garagen (§ 12 Abs. 6 BauNVO)**

5. Eine Tiefgarage ist nur innerhalb der dafür festgesetzten Fläche und innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
6. Ebenerdige Garagen sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig.
7. Ebenerdige Stellplätze sind nur innerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen und innerhalb der dafür festgesetzten Flächen zulässig.

### **Nebenanlagen (§ 14 Abs. 1 BauNVO)**

8. Nebenanlagen sind im Wurzelbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume (Kronenbereich + 1,5 m) nicht zulässig; dies gilt nicht für Einfriedungen aus lebenden Hecken.
9. Nebenanlagen müssen von den laut Planzeichnung anzupflanzenden Bäumen einen Abstand von mindestens 5,0 m einhalten; dies gilt nicht für Einfriedungen aus lebenden Hecken.

### **Eingriff und Ausgleich**

Aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 90 ist ein Eingriff in Natur und Landschaft zu erwarten, der nach dem Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Umwelt, Natur und Forsten vom August 1998 im folgenden ermittelt wird.

Eingriffe in Natur und Landschaft sind Veränderungen der Gestalt oder Nutzung von Grundflächen, die die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes oder das Landschaftsbild erheblich oder nachhaltig beeinträchtigen [§8 (1) BNatSchG].

Grundsätzlich gilt: vermeidbare Beeinträchtigungen sind zu unterlassen, unvermeidbare Beeinträchtigungen sind zu minimieren, verbleibende Beeinträchtigungen sind durch geeignete Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen unter Berücksichtigung der Ziele des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu kompensieren.

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine Fläche im Innenbereich, die bereits ohne B-Plan bebaut ist und ca. 70 %- Bestandsversiegelung aufweist. In Bezug auf die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung sind nur solche Veränderungen zu kompensieren, die über den Bestand bzw. über das hinausgehen, was nach § 34 BauGB - also ohne Bebauungsplan - zulässig wäre.

### **Schutzgut „Wasser“**

Das im Plangebiet anfallende Niederschlagswasser der Dächer und anderer versiegelter Flächen soll unterirdisch zurückgehalten und gedrosselt (zulässiger gedrosselter Abfluss 10

l/sec) dem bestehenden Abwassersystem zugeführt werden. Durch die Begrünung von ca. 4.400 qm Dachflächen wird ein erheblicher Beitrag zur Reduzierung des Abflusses geleistet.

#### Schutzgut „Landschaftsbild“

Durch die Errichtung eines überwiegend eingeschossigen Einkaufszentrums mit einzelnen 3-4 geschossigen Gebäudeteilen entspricht die Planung den in der innerörtlichen Lage z.B. in der Bahnhofstraße vorkommenden Gebäudehöhen, sodass die geplanten Eingriffe in das Orts- und Landschaftsbild als standortüblich und nicht ausgleichsbedürftig einzustufen sind.

Von den im Plangebiet vorhandenen/eingemessenen ca. 40 Einzelbäumen sind 15 Buchen (*Fagus sylvatica*, Stammdurchmesser 0,35 m- 0,80 m, Kronendurchmesser 12,00 m – 18,00 m) aus landschaftsplanerischer Sicht als ortsbildprägend und damit erhaltenswert einzustufen.

Aufgrund des mit den Gremien der Stadt Wedel abgestimmten Architektenentwurfs können von den 15 Buchen 3 an der östlichen Plangebietsgrenze durch Erhaltungsfestsetzung dauerhaft geschützt werden. Bei den beiden ersten Buchen nördlich der Zufahrt sollte versucht werden, sie zu erhalten, eine Festsetzung zum Erhalt wird jedoch nicht vorgeschlagen, da ihr dauerhaftes Überleben durch die Erdarbeiten im Zuge der Neuerstellung der Zufahrt nicht gesichert scheint.

Der Eingriff in das Schutzgut „Landschaftsbild“ wird im Plangebiet aufgrund der getroffenen Festsetzungen (Erhaltungs- und Anpflanzgebote) minimiert und somit eine standortübliche Eingrünung des Gebietes ermöglicht.

#### Schutzgut ‚Boden‘

Im B-Plan Nr. 90 wird für das festgesetzte Kerngebiet eine GRZ von 0,90 festgesetzt, was bei einer Bestandsversiegelung von 70 % einer Erhöhung der Versiegelung um ca. 20 % entspricht.

Zur Ermittlung des Kompensationsbedarfs werden die versiegelten Flächen (qm) des Bestandes denen der Planung gegenübergestellt und somit die auszugleichende Neuversiegelung ermittelt.

Tabelle 1

<b>Flächenbilanz Bestand / Planung (Teilbereich)</b>						
<b>Fläche</b>	<b>Bestand [ca.m<sup>2</sup>]</b>			<b>Planung [m<sup>2</sup>]</b>		
	<b>versiegelt</b>	<b>offen</b>	<b>gesamt</b>	<b>versiegelt</b>	<b>offen</b>	<b>gesamt</b>
vorh. Bauflächen	9.200	4.300	13.500			
vorh. Parkplatzanlage	1.750	400	2.150			
Bauflächen MK (GRZ 0,90)				14.085	1.565	15.650
<b>Plangebiet (gesamt)</b>	<b>10.950</b>	<b>4.700</b>	<b>15.650</b>	<b>14.085</b>	<b>1.565</b>	<b>15.650</b>

Tabelle 2

Ermittlung des Kompensationsbedarfs für den Eingriff „Boden“	
Versiegelung	
- Bestand	10.950 m <sup>2</sup>
- Planung	14.085 m <sup>2</sup>
Neuversiegelung	3.135 m <sup>2</sup>
Kompensationsfaktor	0,5
<b>Kompensationsbedarf</b>	<b>1.567 m<sup>2</sup></b>

Der ermittelte Flächenbedarf kann gemäß Erlass zur Eingriffsregelung um die Hälfte der Flächen begrünter Dächer ermäßigt werden. Nach der vorliegenden Planung sind insgesamt ca. 4.400 m<sup>2</sup> neue Dachfläche mit einer extensiven Dachbegrünung zu versehen.

4.400 qm : 2= 2.200 qm (Hälfte der begrünten Dachflächen)

2.200 qm begrünzte Dachflächen sind somit als Ausgleichsflächen möglich.

Der Erlass sagt aber außerdem, dass die Ermäßigung nicht mehr als die Hälfte des ermittelten Flächenbedarfs betragen soll; das wiederum heißt, die Ermäßigung sollte nur maximal (1.567 m<sup>2</sup> : 2=) 783 qm betragen.

Da die Hälfte der begrünten Dachflächen mit 2.200 qm über der maximal möglichen Ermäßigung von 783 qm liegt, sind nur 783 qm als Ermäßigung des Kompensationsbedarfes anrechenbar, sodass:

1.567 qm (Ausgleichsbedarf) – 783 qm (max. Ermäßigung durch Dachbegrünung)= 784 qm außerhalb des Plangebietes, aber innerhalb des Gemeindegebietes ausgeglichen werden müssen.

Innerhalb des Plangebietes können außer der begrünten Dachfläche keine Flächen dem Eingriff in das Schutzgut „Boden“ zugeordnet werden.

Tabelle 3

Ausgleich des Kompensationsbedarfs	
Kompensationsbedarf	1.567 m <sup>2</sup>
Ausgleichsfläche (anrechenbarer Anteil begrünter Dachfläche)	783 m <sup>2</sup>
<b>Kompensationsdefizit</b>	<b>- 784 m<sup>2</sup></b>

Wie die Bilanzierung zeigt, ist der Eingriff in das Schutzgut „Boden“ im Plangebiet nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgleichbar. Das Kompensationsdefizit von 784 qm muss auf einer geeigneten Fläche außerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden.

Wenn innerhalb eines Plangebietes der Kompensationsbedarf nicht ausgeglichen werden kann, trifft das BauGB in § 135a folgende Aussage: „Soweit Maßnahmen zum Ausgleich an anderer Stelle den Grundstücken nach § 9 (1a) zugeordnet sind, soll die Gemeinde diese anstelle und auf Kosten der Vorhabenträger oder der Eigentümer der Grundstücke durchführen und auch die hierfür erforderlichen Flächen bereitstellen, sofern dies nicht auf andere Weise gesichert ist“.