

Begründung

zum Bebauungsplan Wedel Nr. 27b „Hogschlag“,

1. Änderung „Teilbereich Ost“

der Stadt Wedel

Für das Gebiet südwestlich der Holmer Straße (B 431) und nördlich des
Ansgariuswegs

Stand: Beschluss zur Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden 19.03.2025

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

Dipl.-Ing. Anja Gomilar

M.Sc. Sebastian Schützner

M.Sc. Max Tischendorf

Inhalt:

1	Allgemeines	5
1.1.	Planungsanlass	5
1.2.	Planverfahren	5
1.3.	Lage des Plangebiets / Bestand	6
2	Planungsvorgaben	7
2.1.	Landesentwicklungsplan	8
2.2.	Regionalplan	8
2.3.	Landschaftsrahmenplan	10
2.4.	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	12
2.5.	Bestehende Bebauungspläne	13
2.6.	Denkmalschutz / Archäologie	14
2.7.	Trinkwasserschutzgebiet	14
2.8.	Baumschutz.....	17
3	Städtebauliches Konzept	17
3.1.	Vorhabenbeschreibung	17
3.2.	Art der baulichen Nutzung.....	18
3.3.	Maß der baulichen Nutzung	19
3.4.	Überbaubare Grundstücksfläche	21
3.5.	Private Grünfläche	21
3.6.	Grünordnerische Festsetzungen	22
4	Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO)	23
5	Verkehr und Erschließung / Gehrecht	24
5.1.	Motorisierter Verkehr / Straßenverkehrsflächen	24
5.2.	Ruhender Verkehr	27
5.3.	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)	27
5.4.	Fußgänger und Radfahrer / Gehrecht	27
5.5.	Verkehrsuntersuchung	28
6	Ver- und Entsorgung.....	31
7	Altlasten / Kampfmittel / Bodenschutz	32
7.1.	Altlasten.....	32

7.2.	Kampfmittel	33
7.3.	Bodenschutz	33
8	Immissionsschutz	36
8.1.	Festsetzungen zum Schallschutz	37
8.2.	Kinderspielflächen.....	39
8.3.	Stellplatzanlagen.....	39
8.4.	Untersuchung Knotenpunktausbau nach 16. BImSchV.....	40
9	Besonnung.....	40
10	Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz	47
10.1.	Rechtlicher Hintergrund	47
10.2.	Lage von Schutzgebieten	47
10.3.	Bestandsbeschreibung	48
10.4.	Artenschutz.....	50
11	Klimaschutz	51
12	Flächen und Kosten	51
13	Realisierung der Planung / Städtebaulicher Vertrag	52

Anlagen

Anlage 1 Städtebauliches Konzept (Lageplan M. 1:1000), W2A Architekten Partnerschaft, Hamburg, März 2025

Anlage 2 Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag, ELBBERG Stadt Landschaft, Hamburg, März 2025

Übersicht der Gutachten

Folgende ergänzende Gutachten und Stellungnahmen wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erarbeitet und sind bei Bedarf im Fachbereich Bauen und Umwelt, Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Wedel einsehbar:

1. Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, August 2023 und Ergänzende Stellungnahme zum Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, März 2025
2. Lärmtechnische Untersuchung, Lärmkontor, Hamburg, März 2025
3. Siedlungswasserwirtschaftliches Entwässerungskonzept, Lenk und Rauchfuß, Rellingen, März 2025
4. Baugrundbeurteilung und Gründungsberatung Eickhoff und Partner mbB, Beratende Ingenieure für Geotechnik, Wedel, März 2024

1 Allgemeines

1.1. Planungsanlass

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 27b „Hogschlag“, 1. Änderung „Teilbereich Ost“ ist das Vorhaben, die bisher als Baumschulland genutzte Freifläche zwischen der Holmer Straße und dem Ansgariusweg als Standort für den Wohnungsbau zu entwickeln. Vor dem Hintergrund der angespannten Wohnungsmarktsituation der Stadt Wedel kann das geplante Vorhaben zur Schaffung von dringend benötigtem Wohnraum im innerstädtischen Bereich beitragen. Ursprünglich war die freigehaltene Fläche für die Trasse der Südumfahrung Wedels vorgesehen. Die Planung wurde durch einen politischen Beschluss aufgegeben.

Die Fläche ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel bereits als Wohnbaufläche dargestellt und stellt somit ein Potenzial für eine Wohnbaureserve dar. Im Rahmen der weiteren Planung wird die Fläche entsprechend ihrer Funktion als innerörtliche Entwicklungsfläche berücksichtigt und entwickelt. Das bislang bezüglich seines stadträumlichen Potenzials untergenutzte Plangebiet soll als Maßnahme der Innenentwicklung intensiver genutzt und aufgewertet werden und einer wohnbaulichen Nutzung zugeführt werden.

Für die Erschließung des Plangebietes ist ein Ausbau der Kreuzung Holmer Straße/Lülanden notwendig. Daher sind Teile der Straßenflächen und der Kreuzungsbereich ebenfalls Inhalt dieser Bebauungsplanänderung.

Mit dieser 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27b sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Wohnungsbauvorhabens einschließlich der notwendigen Erschließung im Zuge einer städtebaulich geordneten Maßnahme der Innenentwicklung geschaffen und die zukünftige Bebauung bauleitplanerisch gesichert werden.

1.2. Planverfahren

In der Sitzung am 06.12.2022 hat der Planungsausschuss der Stadt Wedel empfohlen, dass Bebauungsplanverfahren für die 1. Änderung „Teilbereich Ost“ des Bebauungsplans Nr. 27b „Hogschlag“ aufzunehmen. Der Rat der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 22.12.2022 den Aufstellungsbeschluss gefasst. In der Sitzung des Rates am 17.10.2024 wurde ein erneuter Aufstellungsbeschluss mit Erweiterung des Geltungsbereichs gefasst. Dies war notwendig um die Straßenverkehrsflächen, die für die Erschließung des Plangebiets erforderlich sind, abzusichern.

Das Planvorhaben dient der Umnutzung von Flächen und der Nachverdichtung. Die Aufstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach dem Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13 a Baugesetzbuch (BauGB). Danach kann der Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren ohne Durchführung einer Umweltprüfung nach § 2 Absatz 4 BauGB sowie ohne Anwendung der Eingriffsregelung durchgeführt werden. Die Anwendungsvoraussetzungen für dieses Verfahren liegen hier vor, weil die zulässige Grundfläche weniger als 20.000 m² beträgt, durch den Bebauungsplan keine Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die der Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Fauna-Flora-Habitat- und EU-Vogelschutzgebieten oder sonstigen Schutzgebieten bestehen.

Eine frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung (gemäß § 3 Absatz 1 BauGB) hat vom 11. bis 29. November 2024 stattgefunden. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung (gemäß § 4 Absatz 1 BauGB) wurde mit Schreiben per E-Mail vom 22. Oktober 2024 mit Frist bis zum 29. November 2024 durchgeführt.

1.3. Lage des Plangebiets / Bestand

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Zentrums der Stadt Wedel. Der südöstlich gelegene S-Bahnhof Wedel, das Rathaus sowie die Bahnhofstraße sind ca. 1,2 km vom südlichen Rand des Plangebietes entfernt.

Der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27b umfasst eine ca. 1,56 ha große Fläche und beinhaltet neben anteiligen Straßenverkehrsflächen der Bundesstraße 431/Holmer Straße (Flurstück 154/3 tlw.), Lülanden (Flurstück 38/37 tlw.) und Ansgariusweg (Flurstücke 61/4 tlw. und 544 tlw.) sowie Straßennebenflächen (Flurstück 59/36) eine ca. 1,08 ha große unbebaute Fläche (Flurstücke 539 bis 543, Flur 6, Gemarkung Wedel).



Abb. 1 Luftbild mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote Umgrenzung), ohne Maßstab, Quelle: Google Earth

Im Nordosten wird das Plangebiet von der Holmer Straße (B 431) und im Süden vom Ansgariusweg begrenzt. Aufgrund der für die Erschließung des Plangebietes notwendigen Umgestaltung der Kreuzung Holmer Straße/Lülandendamm sind Anteile der Straßenflächen und Straßennebenflächen mit in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen. Die Straßenfläche des Ansgariuswegs ist zur Organisation der Anbindung des Plangebiets im Süden ebenfalls Teil des Plangebiets.

Im Westen grenzen Gärten und im nördlichen Teil eine Gehölzpflanzung an den Geltungsbereich an. Westlich an die Gärten und Gehölze schließen sich Wohnbebauungen in Form von Reihen- und Mehrfamilienhäusern in nahezu geschlossener (bis zu 100 m langen) Zeilenbauweise an. Im Südosten befinden sich angrenzend ebenfalls Wohnbebauungen, hier in Form von Einzel-, Doppelhäusern unterschiedlicher Größen. Die umgebende Ortslage ist insgesamt durch eine Einzel-, Doppel- und Reihenhausbauung, vereinzelter Mehrfamilienhäuser sowie einem Gartenbaubetrieb südlich des Ansgariuswegs geprägt (siehe Abb. 1). Die Umgebung stellt sich als eine Gemengelage aus höheren und niedrigeren Gebäuden dar. Die in der Nachbarschaft bestehende Bebauung mit mehrgeschossigen Gebäuden und geschlossener Reihenhausbauung erreichen eine Höhe von bis zu 11 Metern. In der weiteren Umgebung sind auch Mehrfamilienhauskomplexe mit Gebäudehöhen darüber hinaus bis ca. 15,5 m vorhanden. Die städtebauliche Gebäudestruktur stellt sich damit sehr heterogen dar.

Die Fläche wurde bisher als Teil der ehemals geplanten Südumfahrungstrasse der Altstadt freigehalten. Das Plangebiet ist im Bereich der privaten Grundstücke bisher unbebaut und wird als landwirtschaftliche Fläche (Baumschulfläche) genutzt.

Aufgrund der langgezogenen Ausdehnung der privaten Grundstücksflächen existiert ein topografisch bedingter Höhenunterschied zwischen den Gelände- bzw. Straßenoberflächen der Holmer Straße (i.M. rd. 12,8 mNHN) und dem Ansgariusweg (i.M. rd. 8,7 mNHN) von über vier Metern, wovon rd. ein Meter Höhenunterschied in Form einer vorhandenen Böschung entlang der südlichen Grundstücksgrenze am Ansgariusweg überwunden wird. Entlang der östlichen Grundstücksgrenze reicht die vorhandene Bebauung mit Nebenanlagen teilweise bis an den Grenzverlauf heran, so dass sich die neuen Höhen der Wohnerschließungsstraße hieran orientieren müssen. Entlang der westlichen Grundstücksgrenze befinden sich lediglich gärtnerisch angelegte Bereiche, die keine bauliche Nutzung zulassen.

2 Planungsvorgaben

Nach § 1 Abs. 4 BauGB sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen. Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung, die für das Plangebiet gelten, ergeben sich aus der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans Schleswig-Holsteins (LEP-VO 2021) und dem Regionalplan.

2.1. Landesentwicklungsplan

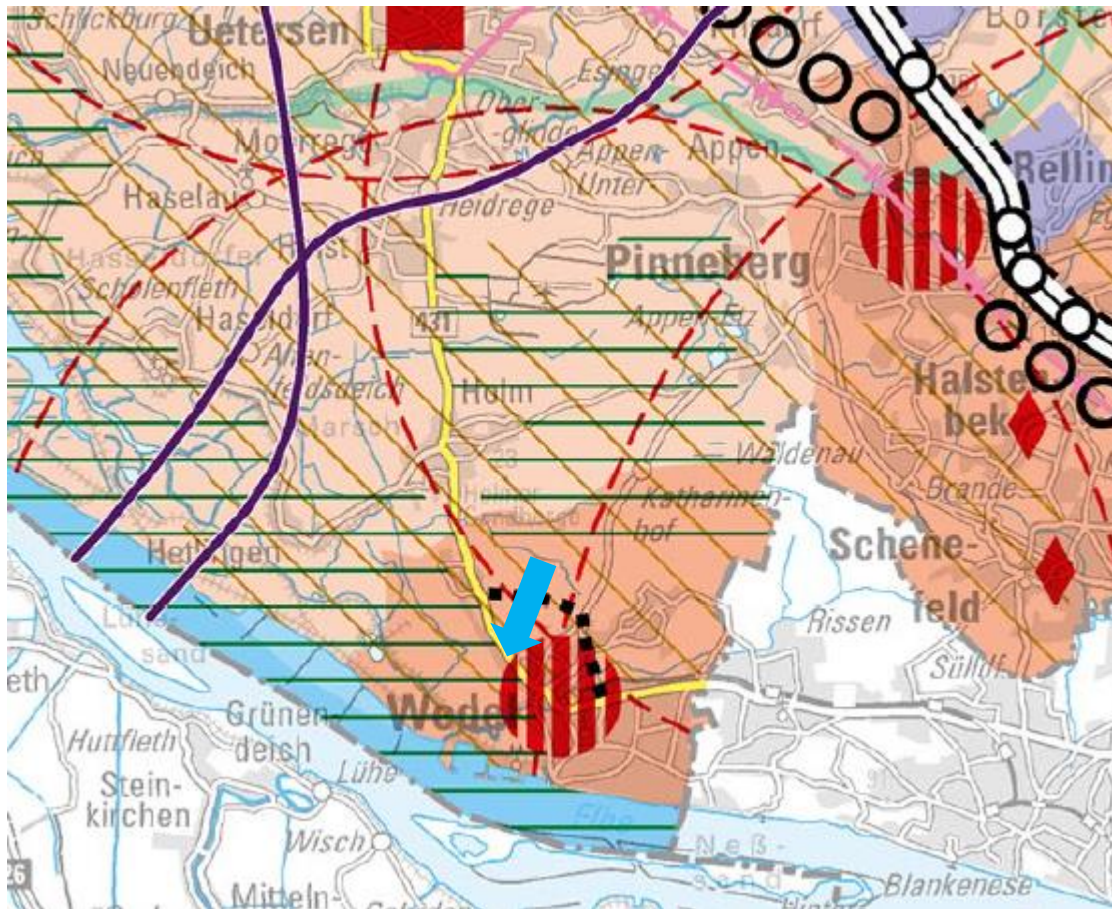


Abb. 2 Ausschnitt aus dem Landesentwicklungsplans Schleswig-Holsteins (LEP-VO 2021), ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (blauer Pfeil)

Im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021) ist die Stadt Wedel im zentral-örtlichen System als Mittelzentrum im Verdichtungsraum gekennzeichnet (siehe Abb. 2). Das Plangebiet liegt innerhalb des Stadtgebietes, welches als Verdichtungsraum dargestellt ist. Zusätzlich liegt es innerhalb eines großräumig markierten Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung, das entlang der Elbe ausgewiesen ist. Es ist überlagernd auch ein Vorbehaltsraum für Natur und Landschaft gekennzeichnet, welcher im westlichen Stadtgebiet bis an die B 431 heranreicht.

Die Ziele des Landesentwicklungsplan werden in den Regionalplänen konkretisiert.

2.2. Regionalplan

Im **Regionalplan** für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) wird das Plangebietes als Teil des Verdichtungsraums des Mittelzentrums Wedel kategorisiert. Der Regionalplan kennzeichnet den Planbereich als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet im Bereich eines zentralen Ortes (siehe Abb. 3). Als Ziel der Raumordnung ist dieser Bereich Schwerpunkt der Siedlungsentwicklung in dem bedarfsgerecht u.a. Wohnbauflächen auszuweisen sind.

Der Verlauf der Bundesstraße ist als regionale Infrastruktur dargestellt. Die Linienführung der ehemals geplanten Südumfahrung der Altstadt ist als Planung zusätzlich aufgenommen.

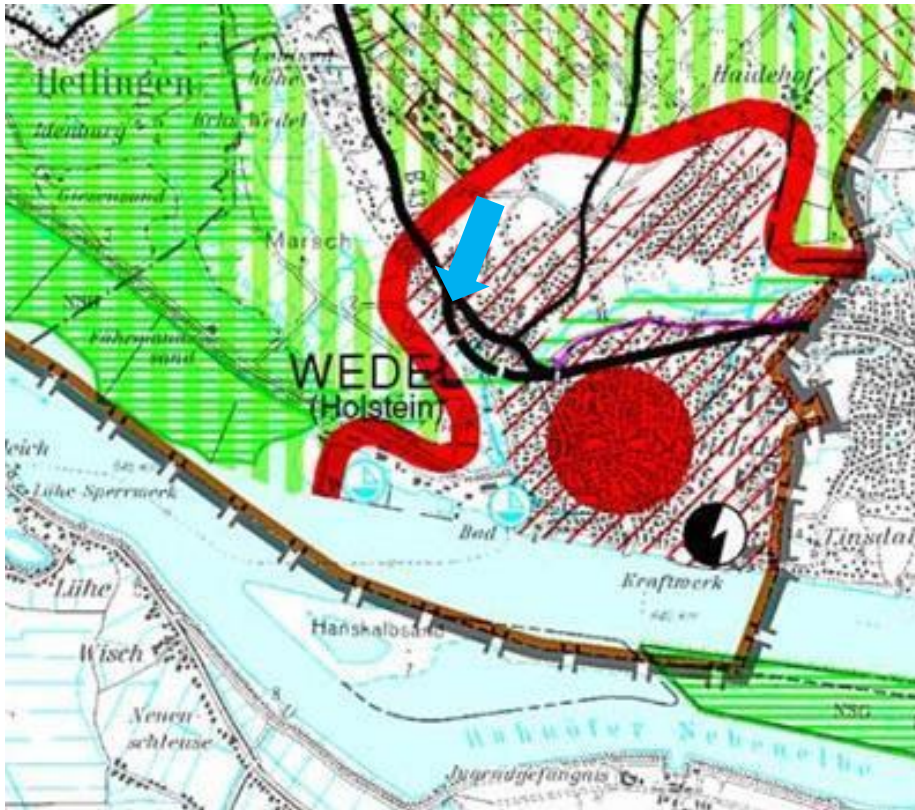


Abb. 3 Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998), ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (blauer Pfeil), Quelle: Land Schleswig-Holstein

Eine **Neuaufstellung des Regionalplans** ist im Verfahren (Entwurf 2023). Es gelten die Ziele der aktuellen Festlegungen, der neue Entwurf des Regionalplans ist jedoch zusätzlich in der Abwägung zu berücksichtigen. Es ist eine neue Zonierung der Planungsräume erfolgt, nach der die Stadt Wedel zukünftig im Regionalplan für den Planungsraum III liegen wird.

Das Plangebiet liegt auch weiterhin innerhalb des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebietes des Mittelzentrums Wedel ohne weitere Kennzeichnungen. Die Bundesstraße ist dargestellt, die Darstellung der ehemals geplanten Südumfahrung der Altstadt ist entfallen (siehe Abb. 4).

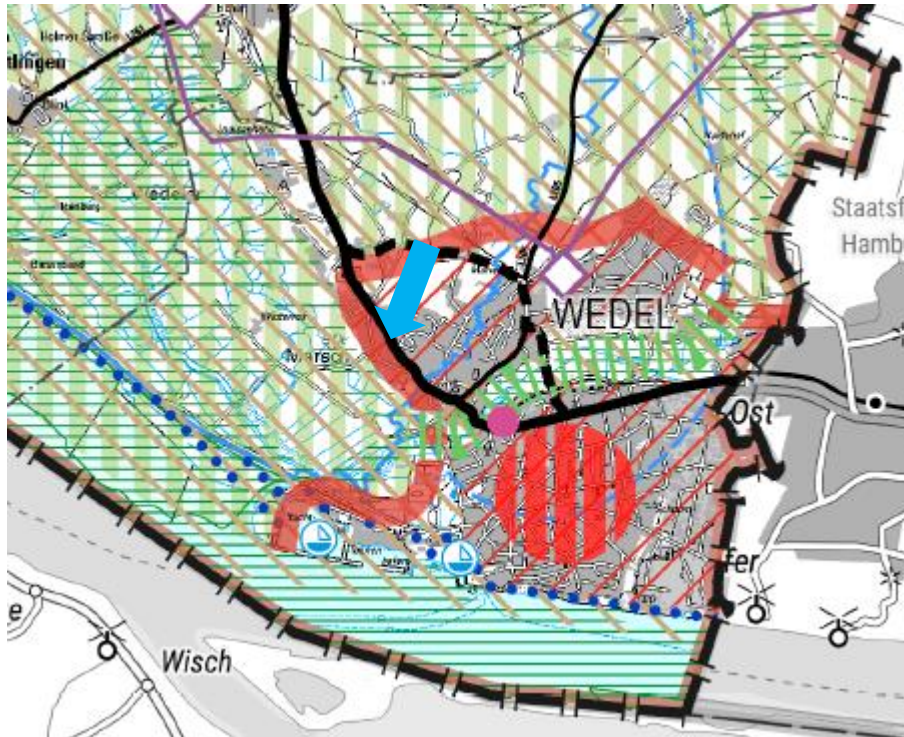


Abb. 4 Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (ohne Rechtskraft), ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (blauer Pfeil), Quelle: Land Schleswig-Holstein

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27b getroffenen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet und Straßenverkehrsflächen stehen den Zielen der Raumordnung nicht entgegen.

2.3. Landschaftsrahmenplan

In der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans 2020 für den Planungsraum III (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 29 vom 13.07.2020 für Schleswig-Holstein) ist der Bereich des Plangebietes als Teil eines Trinkwasserschutzgebiets gem. § 51 Wasserhaushaltsgesetz (WHG) i.V.m. § 4 Landeswassergesetz (LWG) gekennzeichnet. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung Haseldorfer Marsch vom 27.01.2010. Dabei sind bestimmte Gebote, Duldungs- und Handlungspflichten zu beachten. (Weitere Ausführungen siehe Kapitel 2.6 Trinkwasserschutzgebiet).

Südlich des Plangebietes beginnt in ca. 160 m Entfernung die Randzone des Landschaftsschutzgebietes 04 „Pinneberger Elbmarschen“. Dieses bildet einen Schwerpunktbereich für Gebiete mit besonderer Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems. Laut Landschaftsrahmenplan ist nach § 20 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) ein Netz verbundener Biotope zu schaffen, das mindestens zehn Prozent der Fläche eines jeden Landes umfassen soll. In Schleswig-Holstein wird darauf hingewirkt, diesen Anteil auf mindestens 15 Prozent der Landesfläche zu erhöhen (§ 12 Landesnaturschutzgesetz (LNatSchG)). Mit der Darstellung dieser Flächen im Landschaftsrahmenplan sind keine Nutzungseinschränkungen verbunden. Nutzungsvereinbarungen sollen auf freiwilliger Grundlage einvernehmlich mit den jeweiligen Grundeigentümern oder Nutzungsberechtigten getroffen werden. Eine Duldungspflicht gemäß § 65 BNatSchG in Verbindung mit § 48 LNatSchG besteht nicht. Ebenso besteht kein grundsätzliches Bauverbot.

Südlich des Plangebiets wird im Landschaftsrahmenplan in ca. 160 m Entfernung ein „bedeutsames Nahrungsgebiet und Flugkorridor für Gänse und Singschwan sowie des Zwergschwans außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten“ dargestellt. Der Landschaftsrahmenplan sieht vor, dass der Vogelzug bei Planungen berücksichtigt werden muss, wenn damit die Errichtung von hohen vertikalen oder horizontalen Strukturen im Luftraum verbunden sind, da diese zu Kollisionen führen oder eine Barrierewirkung entfalten können. Die Bebauung im Plangebiet sieht nicht mehr als vier Vollgeschosse zuzüglich Dachgeschoss (als Staffelgeschoss) vor, womit nicht von einer Gefährdung des Vogelflugkorridors auszugehen ist. Darüber hinaus sind entlang der Elbe Gebiete ausgewiesen, die eine große Bedeutung für den Wiesenvogel haben. Da das Plangebiet außerhalb dieser Wiesenvogelbrutgebiete liegt, hat die Planung keine Auswirkungen darauf.

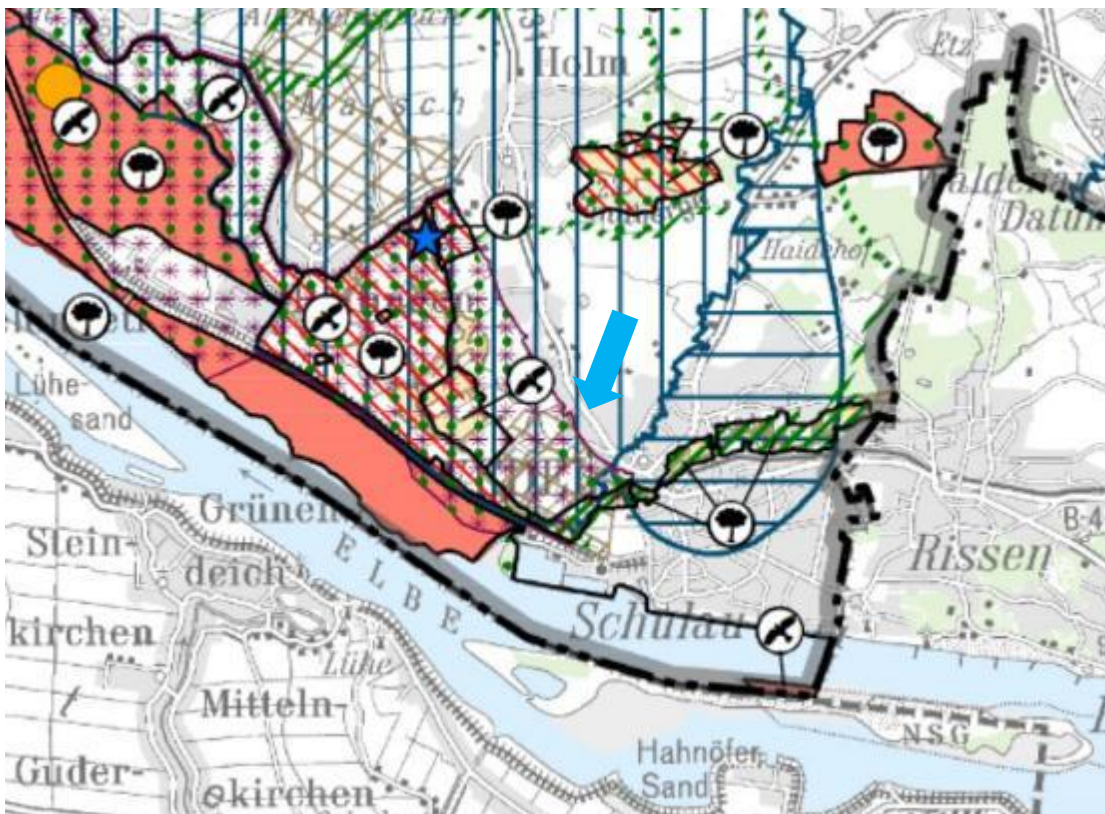


Abb. 5: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2020, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig, mit Kennzeichnung des Plangebietes (blauer Pfeil), ohne Maßstab

In der weiteren Umgebung des Plangebietes befinden sich zudem mehrere FFH-Gebiete sowie ein Vogelschutzgebiet. Südlich des Plangebietes liegt das FFH-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ (DE 2323-392). Es ist in mehrere Teilgebiete untergliedert. Dem Plangebiet am nächsten liegen die Teilgebiete „Wedeler Au oberhalb Mühlenstraße“ etwa 650 m südöstlich und „Eingedeichte Haseldorfer und Wedeler Marsch“ etwa 620 m südlich des Plangebietes.

Das EU-Vogelschutzgebiet „Untere Elbe bis Wedel“ (DE 2323,402) erstreckt sich u.a. über die eingedeichete Haseldorfer und Wedeler Marsch. Es besteht aus drei Teilgebieten, von denen die südlichen Ausläufer des Teilgebiets „Störmündung, Elbe mit Deichvorland und Inseln, Pinnaumündung, Haseldorfer und Wedeler Marsch“ mit etwa 1.100 m Entfernung dem Plangebiet am nächsten liegen.

Durch die Planung werden keine Flächen von Natura2000-Gebieten in Anspruch genommen. Außerdem gehen von der Planung keine Wirkfaktoren aus, die über eine größere Distanz und somit in die Natura2000-Gebiete bzw. in deren Teilgebiete hineinwirken könnten und eine Beeinträchtigung der Erhaltungsziele und Schutzgegenstände herbeiführen könnten. (Weiteres siehe auch Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag.)

2.4. Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Wedel als Wohnbaufläche und die B 431 (Holmer Straße) als überörtliche und örtliche Hauptverkehrsstraße dargestellt (siehe Abb. 6). Am östlichen Rand verläuft eine schmale Grünfläche in der ein überörtlicher Weg eingezeichnet ist.

Im **Landschaftsplan** der Stadt Wedel (Karte Entwicklung, 2009) ist das Plangebiet als geplantes Wohngebiet sowie die B 431 (Holmer Straße) und die Straße Lülanden als Straßenverkehrsfläche dargestellt (siehe Abb. 7). Südlich des Einmündungsbereich der Straße Lülanden in die Holmer Straße ist eine Grünfläche ohne weiter Zweckbestimmung dargestellt. Im östlichen Bereich ist eine schmale private/öffentliche Grünfläche mit einem Hauptfuß-, Wander-, Radweg dargestellt.

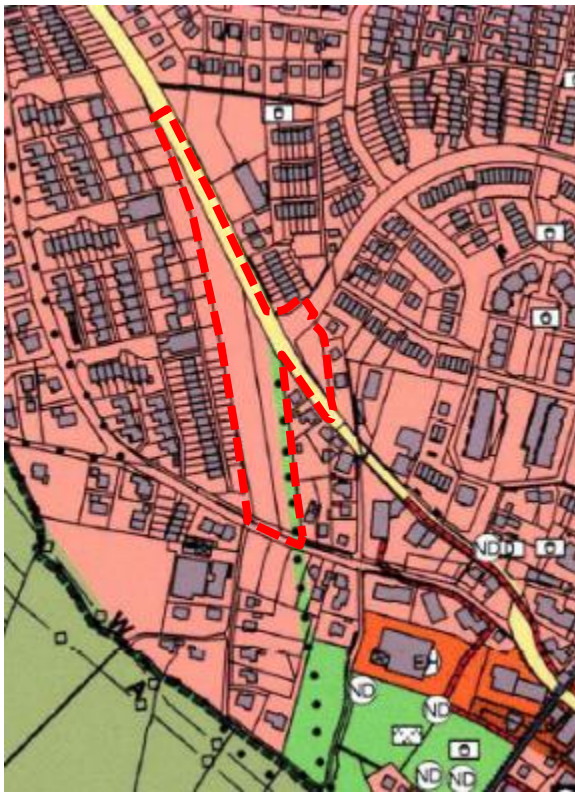


Abb. 6: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel, mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab

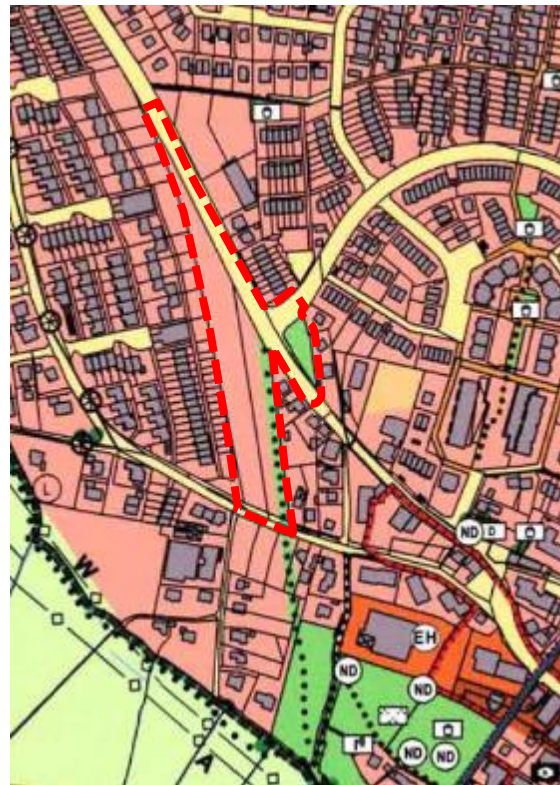


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wedel, mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab

Die mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 27b getroffenen Festsetzungen als allgemeines Wohngebiet (WA) mit einer gesicherten öffentlichen Durchwegung sowie die Straßenverkehrsflächen lassen sich aus dem aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickeln und entsprechen den Planungszielen des Landschaftsplans.

2.5. Bestehende Bebauungspläne

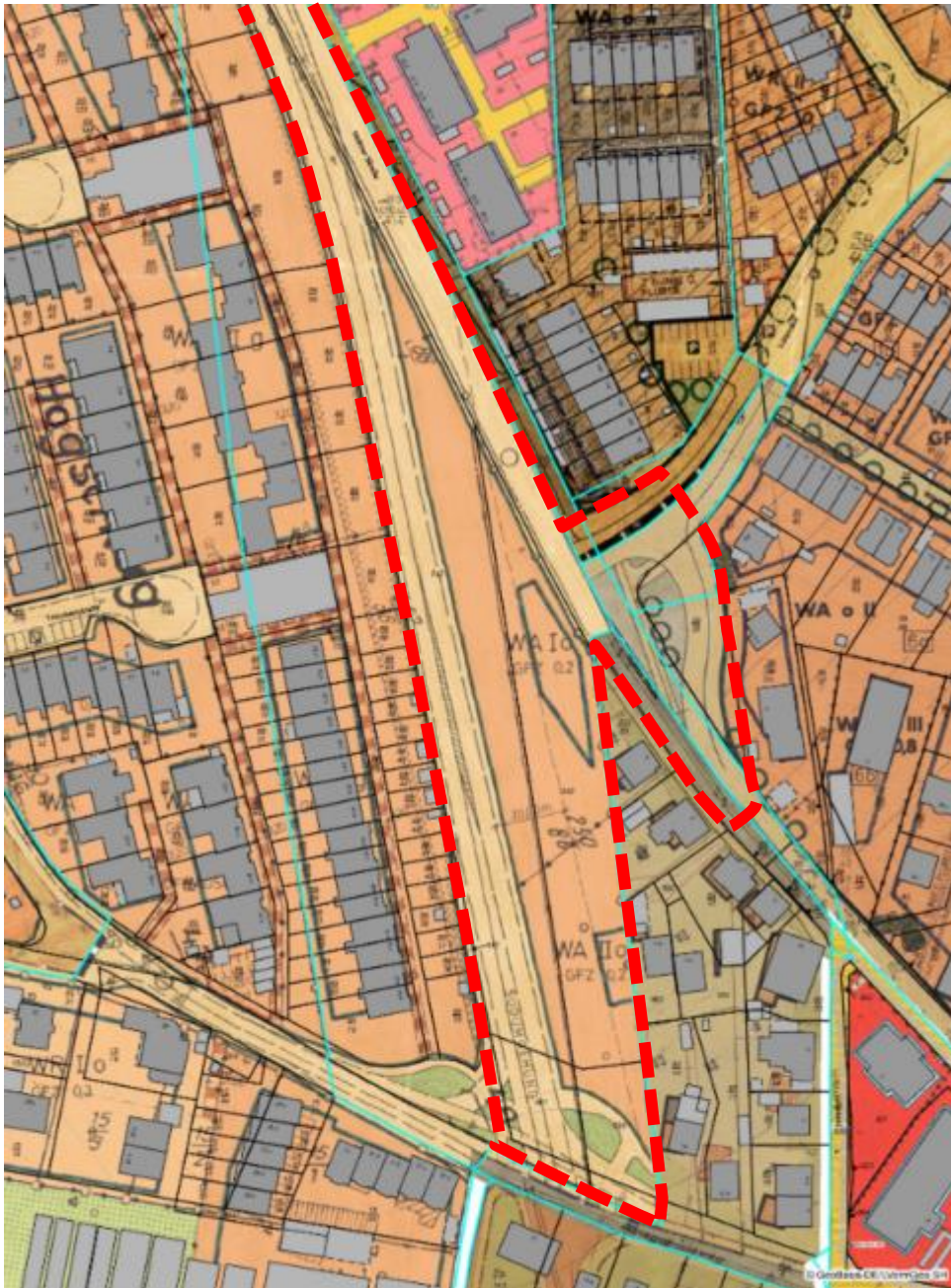


Abb. 8: Zusammenschnitt aus den bestehenden Bebauungsplänen Nr. 27b vom Dezember 1977 sowie der Bebauungspläne Nr. 44a, 44b, 44c, 44e mit Kennzeichnung des Plangebiets (rote gestrichelte Linie), ohne Maßstab, Quelle: Stadt Wedel eigene Abbildung

Für das Plangebiet gilt in großen Teilen der rechtskräftige Bebauungsplans Nr. 27b für das Gebiet „Hogschlag“ zwischen Holmer Straße und Helgolandstraße (aus dem Jahr 1977). Im Bereich des Plangebietes sind ein allgemeines Wohngebiet (WA) und entlang der westlichen Grenze Straßenverkehrsflächen mit dem dazugehörigen Straßenbegleitgrün im südlichen Einmündungsbereich zum Ansgariusweg festgesetzt. Im nördlichen Bereich des Wohngebietes ist ein Baufeld festgesetzt, dass eine eingeschossige offene Bebauung mit einer GFZ von 0,2 erlaubt und im südlichen Bereich ein Baufeld mit einer zweigeschossigen offenen Bauweise und einer GFZ von 0,2. Die Straßenverkehrsfläche ist Teil der

- inzwischen aufgegebenen - Planung der Südumfahrung der Altstadt Wedels. Westlich entlang der geplanten Straßenverkehrsfläche wird begleitend ein nicht überbaubaren Grundstücksstreifen festgesetzt, in dem Einfriedungen und Bepflanzungen eine Höhe von 0,70 m gemessen von der Fahrbahnoberkante nicht überschreiten dürfen.

Der die Holmer Straße und Lülanden betreffende östliche Bereich des Plangebietes ist bisher durch die Bebauungspläne Nr. 44a, 44b, 44c überplant. Überwiegend werden Straßenverkehrsflächen festgesetzt in Randbereichen auch allgemeine Wohngebiete. Südlich des Einmündungsbereich Lülanden in die Holmer Straße sind im Bebauungsplan Nr. 44b drei anzupflanzende Bäume auf einer Grünfläche festgesetzt.

Mit In-Kraft-Treten dieses Bebauungsplans wird innerhalb des räumlichen Geltungsbereichs der Bebauungsplan Nr.27b für das Gebiet „Hogschlag“ zwischen Holmer Straße und Helgolandstraße (rechtskräftig seit 1977) überplant und dessen Festsetzungen aufgehoben.

2.6. Denkmalschutz / Archäologie

Das Plangebiet liegt außerhalb der archäologischen Interessengebiete. Im Plangebiet sind keine archäologischen Denkmale bekannt. Auswirkungen auf Kulturgüter sind nicht gegeben. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hierfür sind gem. § 15 Denkmalschutzgesetz der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. Zur Anzeige von Bodenfunden ist jeder am Bau Beteiligte verpflichtet, die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen.

Eingetragene Denkmale in unmittelbarer Nähe sind nicht bekannt.

2.7. Trinkwasserschutzgebiet

Das Plangebiet liegt in der Zone III A des Wasserschutzgebiets Haseldorfer Marsch. Es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung Haseldorfer Marsch vom 27.01.2010 (HaselWasSchGebV SH 2010).

Das Trinkwasserschutzgebiet umfasst das gesamte unterirdische Einzugsgebiet einer Wassergewinnungsanlage. In dem durch die Trinkwasserschutzgebietsverordnung festgesetzten Bereich werden bestimmte Gebote, Duldungs- und Handlungspflichten erlassen, um das zur Trinkwasserversorgung genutzten Grundwasservorkommen zu schützen. Ein Nichtbeachten zieht eine Ordnungswidrigkeit nach sich. Da die Gefahr für das genutzte Grundwasser allgemein mit dem Abstand des Gefahrenherdes von der Trinkwassergewinnungsanlage abnimmt, erfolgt bei Trinkwasserschutzgebieten eine Gliederung in Schutzzonen, in denen unterschiedlich strenge Regelungen greifen. Für das Plangebiet ergibt sich die Zone III A.

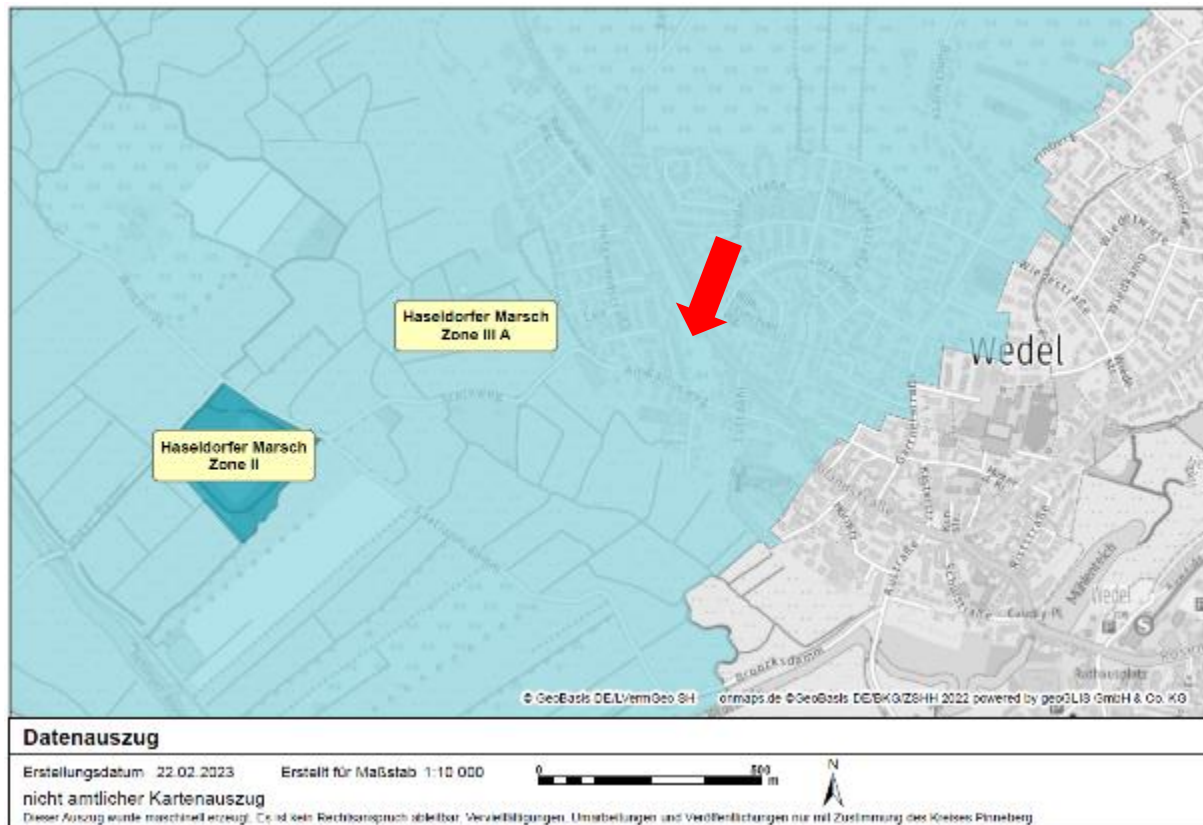


Abb. 9: Datenauszug aus dem Geoportal Kreis Pinneberg mit der Lage des Wasserschutzgebiets, eingeteilt in Zonen, mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Pfeil), ohne Maßstab

Schutz der Haseldorfer Marsch Zone III A

Für das Plangebiet gelten folgende Vorschriften:

Genehmigungspflichtig sind:

- Anlagen zur unterirdischen behälterlosen Lagerung (Tiefspeicherung) wassergefährdender Stoffe anzulegen oder wesentlich zu ändern,
- Anlagen zur Gewinnung von Erdwärme zu errichten oder wesentlich zu ändern,
- Erdaufschlüsse, durch die die Grundwasserüberdeckung wesentlich vermindert wird, vorzunehmen.
- Kleingartenanlagen einzurichten oder wesentlich zu ändern,
- Transformatoren und Stromleitungen mit flüssigen wassergefährdenden Kühl- und Isoliermitteln der WGK 2 und 3 zu errichten oder wesentlich zu ändern, sowie stillgelegte Anlagen über einen Zeitraum von mehr als sechs Monaten bestehen zu lassen,
- Schmutzwasser und unbehandeltes Niederschlagswasser in ein oberirdisches Gewässer einzuleiten, sofern das Gewässer anschließend die Zone II durchfließt,

- Dauergrünland umzubrechen; ein Umbruch ist zu genehmigen, wenn andere Verfahren zur Wiederherstellung einer leistungsfähigen Grünlandnarbe ausscheiden; der Umbruch darf nur in der Zeit vom 1. Dezember bis zum 30. April vorgenommen werden; die umgebrochene Fläche gilt abweichend von § 2 Abs. 5 Satz 1 als Dauergrünland,
- an Dauergrünland eine Nutzungsänderung vorzunehmen; dies gilt nicht bei Aussaat einer Ganzpflanzensilage mit Grasuntersaat, wenn die Wiederherstellung von Dauergrünland beabsichtigt ist; eine Nutzungsänderung ist zu genehmigen, wenn sie durch zwingende Gründe geboten ist; zwingende Gründe liegen insbesondere vor, wenn den Nutzungsberechtigten der Fläche eine Fortsetzung der bisherigen Nutzung nicht zuzumuten ist.

Über die Genehmigung nach § 4 Abs. 1 und § 5 Abs. 1 HaselWasSchGebV entscheidet auf Antrag die Landrätin oder der Landrat des Kreises Pinneberg als untere Wasserbehörde.

Verboten sind:

- Rohrleitungsanlagen zum Befördern von wassergefährdenden Stoffen (§ 19 a WHG) der WGK 2 und 3 zu errichten oder wesentlich zu ändern,
- Anlagen zum Umgang mit wassergefährdenden Stoffen der WGK 2 mit mehr als 100 m³ Inhalt und der WGK 3 mit mehr als 10 m³ Inhalt zu errichten oder zu erweitern, auswasch- oder auslaugbare wassergefährdende Materialien beim Bau von Anlagen des Straßen-, Wasser-, Schienen- und Luftverkehrs und von Lärmschutzdämmen zu verwenden,
- Abwasser in den Untergrund einzuleiten, zu versickern, verrieseln oder zu verregnen; dies gilt nicht für Niederschlagswasser, für die Untergrundverrieselung von gereinigtem Abwasser aus Kleinkläranlagen, sofern eine Ableitung in ein Oberflächengewässer nicht möglich ist, sowie für Abwasser, das durch landwirtschaftlichen Gebrauch verunreinigt ist und dazu bestimmt ist, zu Zwecken der Düngung auf landwirtschaftlich, forstwirtschaftlich oder gärtnerisch genutzte Böden aufgebracht zu werden,
- feste oder flüssige Dünge-, Futter- oder Pflanzenschutzmittel sowie Sekundärrohstoffdünger, insbesondere Klärschlamm oder Kompost außerhalb von Gebäuden, flüssigkeitsdichten Anlagen oder Silagewickelballen zu lagern; ausgenommen davon ist Kompost aus der Gehölzproduktion, die Kompostierung in Hausgärten, die Lagerung von Kalk sowie die Lagerung von Futtermitteln, bei denen keine Sickersäfte anfallen.

Duldungspflichten nach § 14 HaselWasSchGebV SH 2010

Die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Nutzungsberechtigten von Grundstücken im Wasserschutzgebiet haben die Maßnahmen der Wasserbehörde zu dulden (§ 83, § 110 Abs. 1 LWG und § 19 Abs. 2 Nr. 2 WHG) und insbesondere zuzulassen, dass

1. der Zustand und die Nutzung des Wasserschutzgebietes überwacht und in diesem Rahmen Maßnahmen zur Beobachtung des Gewässers und des Bodens getroffen werden,
2. bestehende Anlagen und sonstige Einrichtungen auf ihre Rechtmäßigkeit oder daraufhin überprüft werden, ob Auflagen erfüllt und Verbote beachtet werden,

3. Zäune, Hinweis-, Warn-, Gebots- und Verbotsschilder aufgestellt, unterhalten oder beseitigt werden.

Wenn Aufgaben nach Satz 1 Nr. 1 hinsichtlich der Überwachung des Zustandes und der Nutzung des Wasserschutzgebietes oder nach Satz 1 Nr. 3 im Rahmen der Selbstüberwachung durch das Wasserversorgungsunternehmen wahrgenommen werden, haben die Eigentümerinnen und Eigentümer sowie die Nutzungsberechtigten von Grundstücken die zur Erfüllung dieser Aufgaben erforderlichen Maßnahmen zu dulden.

Für Baumaßnahmen an Straßen ist die „Richtlinie für bautechnische Maßnahmen an Straßen in Wasserschutzgebieten (RiStWag Ausgabe 2016)“ einzuhalten. Bei der Verlegung von Abwasserleitungen und -kanälen im Wasserschutzgebiet ist die DIN EN 1610 und das ATV Arbeitsblatt A 142 zu beachten. Es dürfen bei Baumaßnahmen keine Stoffe verwendet werden, von denen bei oder nach deren Verwendung eine nachteilige Beeinträchtigung des Untergrundes oder der Gewässer zu erwarten ist (Schalungsöl, Betonzusatzmittel, Vergussmassen usw.).

Weiteres zum Bodenschutz siehe Kapitel 7.3.

2.8. Baumschutz

Es gilt die Satzung der Stadt Wedel zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung) vom 10. Juli 2020.

3 Städtebauliches Konzept

3.1. Vorhabenbeschreibung

Das städtebauliche Ziel ist es, die derzeit landwirtschaftlich genutzten Flächen, die ursprünglich ein Teil der bis Anfang der 2000er Jahre favorisierten Südumfahringstrasse der Wedeler Altstadt waren, zu einem Wohngebiet zu entwickeln. Die Umnutzung und Aktivierung von innerstädtischen Flächen sind aus städtebaulicher Sicht sinnvoll und im Rahmen der Vermeidung der Inanspruchnahme bisher unbebauter Flächen im Außenbereich Vorrang zu geben. Der Zielsetzung des Baugesetzbuches zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden wird durch diese Nachverdichtung im Siedlungsbestand entsprochen.

Im Zusammenhang mit diesem Bebauungsplan wurde ein städtebauliches Konzept für die Fläche abgestimmt und entwickelt (siehe Anlage 1). Das Konzept sieht eine Struktur aus sechs Mehrfamilienhäusern vor. Im nördlichen Teil ist eine straßenbegleitende Bebauung, bestehend aus zwei Baukörpern, vorgesehen. Im südlichen Teil setzt sich eine nach Südwesten ausgerichtete Zeilenbebauung, bestehend aus vier Baukörpern, fort. Entlang der Holmer Straße steigen die Baukörper in ihrer Höhe treppenartig an von drei Vollgeschosse auf vier Geschosse plus Staffelgeschoss mit dem der Hochpunkt der Bebauung in der Mitte des Plangebietes erreicht wird. In Richtung Süden erfolgt dann wieder eine Abstufung der Gebäudehöhen über drei Geschosse plus Staffelgeschoss bis auf zwei Geschosse plus Staffelgeschoss am Ansgariusweg. Durch das abfallende Gelände von ca. 13 m im Norden auf ca. 10 m

im Süden ist eine angemessene Besonnung möglich. Die Staffelgeschosse sollen durch unterschiedliche Zurücksprünge eine individuelle Dachlandlandschaft schaffen.

Zwischen den einzelnen Gebäuden verbleibt ein hoher Grün- und Freiflächenanteil und es entsteht eine lockere Bebauungsstruktur mit städtischem Charakter und hoher Wohnqualität.

Das städtebauliche Konzept geht von ca. 100 neuen Wohneinheiten aus. Die genaue Anzahl der Wohneinheiten wird im Zuge der nachfolgenden Detailplanung mit Grundrissen zu den einzelnen Gebäuden final festgelegt. Es wird vereinbart, einen Teil der Wohnflächen (mindestens 30%) als geförderten Wohnungsbau zu realisieren. Dazu wird eine vertragliche Regelung mit dem Planungsbegünstigten getroffen.

Die verkehrliche Erschließung des Plangebietes erfolgt überwiegend von der Holmer Straße (B 431) aus. Hierfür wird der signalisierte Knotenpunkt Holmer Straße (B 431) / Lüländen baulich und signaltechnisch erweitert. Dazu ist auf der Holmer Straße von Süden kommend eine Linksabbiegespur geplant. Der Bereich der Kreuzung wurde daher in den Geltungsbereich aufgenommen. Die detaillierte Planung zum Ausbau des Kreuzungsbereichs und die Abstimmung mit dem für die Bundesstraße zuständigen Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr erfolgt parallel zum Bebauungsplanverfahren. Die beiden südlich gelegenen Gebäude sollen über eine Grundstückszufahrt vom Ansgariusweg aus erschlossen werden.

Mittels einer Fuß- und Radwegeverbindung für die Allgemeinheit entlang der östlichen Grundstücksgrenzen wird eine öffentliche Durchlässigkeit des Wohngebietes gewährleistet, eine straßenunabhängige Verbindung zwischen der Holmer Straße (B 431) und dem Ansgariusweg hergestellt und die innerörtliche Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur erweitert.

Die Festsetzungen des Bebauungsplans werden auf Grundlage des abgestimmten städtebaulichen Konzepts getroffen.

3.2. Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und städtebaulich gewünschte Nutzung „Wohnen“ zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan das geplante Wohngebiet als allgemeines Wohngebiet (WA) nach § 4 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest. Damit soll entsprechend dem Planungsziel ein neues Wohnungsangebot an dem gut erschlossenen Standort zur Verfügung gestellt werden. Die Planung reagiert damit auf den bestehenden Wohnraumbedarf in Wedel und trägt zur Schaffung des dringend benötigten zusätzlichen innerstädtischen Wohnraums bei.

Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung bildet. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer ausgeübt werden, im Sinne einer Nutzungsmischung denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.) sowie von mobilem Arbeiten, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Die freiberufliche Nutzung ist jedoch untergeordnet auf einzelne Räume innerhalb einer Wohnung beschränkt.

Um das abgestimmte städtebauliche Konzept zweifelsfrei planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums die Nutzungen Betriebe des Beherbergungsgewerbes, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Diese Nutzungen werden hier ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser zentralen Lage stark verringern könnten und damit städtebaulich nicht oder nur schwer in ein Wohnquartier integrationsfähig sind.

Durch den Ausschluss von Ferienwohnungen (nach § 13a BauNVO) soll der Erhalt des Gebietscharakters dauerhaft sichergestellt werden und die Wohnbevölkerung vor Verdrängung und vor Störung nachbarschaftlicher Bezüge geschützt werden. Dabei geht es gleichermaßen um den Ausschluss der Umwandlung von Wohnungen in Ferienwohnungen wie um den Ausschluss von Ferienwohnungen und sonstigen Beherbergungsbetrieben bei der Errichtung neuer Gebäude.

Die nach der Landesbauordnung erforderlichen Spielplätze für Kleinkinder sind auf den einzelnen Baugrundstücken zu realisieren. Im städtebaulichen Konzept sind verteilt im Quartier drei Kleinkinderspielplätze geplant.

3.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung im allgemeinen Wohngebiet wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie maximaler Höhen baulicher Anlagen (OK) und die Geschossflächenzahl (GFZ). Das vorgesehene Bebauungskonzept soll mit Baukörperausweisungen durch Baugrenzen im Zusammenspiel mit den Festsetzungen der Gebäudehöhen und Geschossigkeiten gesichert werden.

Es ist Ziel des Bebauungsplans, ein Wohnquartier zu entwickeln. Die Lagegunst des Plangebiets soll dem benötigten Wohnraumbedarf entsprechend ausgenutzt werden. Die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung sind für ein innerörtliches Wohnquartier städtebaulich angemessen und bewegen sich innerhalb der Orientierungswerte gemäß § 17 Baunutzungsverordnung (BauNVO) für ein allgemeines Wohngebiet.

Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung orientieren sich eng am städtebaulichen Konzept.

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl gibt an, welcher rechnerische Anteil eines Baugrundstückes mit Anlagen einer Hauptnutzung und Flächen von Garagen, Stellplätzen und Nebenanlagen einschließlich der Anlagen, mit denen das Baugrundstück unterbaut wird (wie Tiefgaragen), versiegelt werden darf.

Für das allgemeine Wohngebiet wird eine GRZ von 0,3 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich eng am städtebaulichen Konzept und bleibt damit unterhalb des nach § 17 BauNVO definierten Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiete von 0,4.

Gemäß § 19 Absatz 4 BauNVO darf die festgesetzte GRZ durch Garagen und Stellplätzen mit ihren Zufahrten, Nebenanlagen im Sinne von § 14 BauNVO sowie bauliche Anlagen unterhalb der Geländeoberfläche, durch die das Baugrundstück lediglich unterbaut wird (z.B. Tiefgaragen) bis zu 50 vom Hundert

(höchstens jedoch bis zu einer GRZ von 0,8) überschritten werden. Für das Plangebiet würde sich bei einer festgesetzten GRZ von 0,3 eine Überschreitungsmöglichkeit durch die o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,45 ergeben. Gemäß § 19 Absatz 4 Satz 3 BauNVO können im Bebauungsplan hiervon abweichende Bestimmungen getroffen werden.

Für das Plangebiet wird daher ergänzend festgesetzt, dass eine Überschreitung der festgesetzten GRZ für die o.g. Anlagen bis zu einer GRZ von 0,65 zulässig ist (s. textliche Festsetzung Nr. 1.2). Diese Überschreitungsmöglichkeit ist notwendig, um eine funktionale und nachhaltige Erschließung innerhalb des allgemeinen Wohngebiets zu gewährleisten. Zu berücksichtigen ist dabei, dass innerhalb des Gebietes auch Flächen für die Anlage einer neuen öffentlichen Fuß- und Radwegeverbindung gesichert werden. Außerdem werden bei der Ermittlung der maßgebenden Fläche des Baugrundstücks für die Berechnung der Grundflächenzahl nur die Flächen des festgesetzten Baugebietes (WA) in Betracht gezogen und die angrenzende Grünfläche sowie Verkehrsflächen dabei nicht angerechnet. Im Übrigen ist festzustellen, dass bei Annahme des Orientierungswertes für allgemeine Wohngebiet von 0,4 nach Regelung gemäß BauNVO eine Überschreitung bis 0,6 bereits zulässig wäre. Die hier getroffene Überschreitungsregelung bleibt also im Rahmen dessen, was die Orientierungswerte vorsehen.

Mit der festgesetzten GRZ und deren Überschreitungsmöglichkeiten ergibt sich eine insgesamt städtebaulich verträgliche Dichte für das gesamte Wohnquartier. Innerhalb des Plangebietes bleiben ausreichend Grünflächen sowie Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität erhalten. Zusätzlich sind die nicht überbauten Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen (OK)

Zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude wird eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Vollgeschosse getroffen. Da die Höhe einzelner Geschosse nicht beschränkt ist, wird auch eine maximale Höhe der baulichen Anlagen (OK) festgesetzt. Bezugspunkt der Höhenmessung ist dabei die Höhe über NHN.

Für die einzelnen Bauflächen (BF 1 bis 6, siehe Planzeichnung) werden differenzierte Festsetzungen getroffen, um die verschiedenen Gebäudehöhen des städtebaulichen Konzeptes umsetzen zu können. Entlang der Holmer Straße steigen die Baukörper in ihrer Höhe von Norden aus treppenartig an von drei Vollgeschossen auf vier Vollgeschosse (mit Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss), mit dem auch der Hochpunkt der Bebauung in der Mitte des Plangebietes erreicht wird (BF 1 bis BF 3). In Richtung Süden erfolgt dann wieder eine Abstufung der Gebäudehöhen über drei bis auf zwei Vollgeschosse (mit Staffelgeschoss als Nichtvollgeschoss) am Ansgariusweg (BF 4 bis BF 6).

Das städtebauliche Konzept sieht in den oberen Nichtvollgeschossen eine Staffelung vor. Um die Gesamthöhe der Gebäude zu begrenzen und die Höhenentwicklung durch weitere Dach- bzw. Nichtvollgeschosse zu steuern, wird zusätzlich die maximale Höhe baulicher Anlagen (OK) für jedes Baufeld bestimmt. Hierzu werden ebenfalls differenzierte Festsetzungen getroffen, die sich aufgrund des nach Süden abfallenden Geländes auch bei gleicher Geschossigkeit unterscheiden. Die Höhen berücksichtigen auch den zusätzlichen Dachaufbau, der für die Anlage der Dachbegrünung erforderlich ist.

Die festgesetzten Gebäudehöhen und Anzahl der Vollgeschosse tragen in Verbindung mit den getroffenen Baugrenzen zur Umsetzung des planerisch gewünschten städtebaulichen Konzeptes bei. Die damit

ermöglichte Dichte für die Bebauung der Grundstücke wird in dieser innerstädtischen Lage städtebaulich für sinnvoll und verträglich gehalten.

Ein Überschreiten der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen ist durch Dach- und Technikaufbauten bis zu 2 m zulässig (s. textliche Festsetzung Nr. 1.3). Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit einer gewissen Überschreitung der im Bebauungsplan vorgeschriebenen Gebäudehöhen für die Anlage von notwendigen technischen Einrichtungen auf der Dachfläche eröffnet werden.

Geschossflächenzahl (GFZ)

Die Geschossflächenzahl ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse. Für das Plangebiet wird eine GFZ von maximal 1,0 festgesetzt. Die Festsetzung orientiert sich eng am städtebaulichen Konzept und liegt noch unterhalb dem Orientierungswerte gemäß § 17 BauNVO für ein allgemeines Wohngebiet.

3.4. Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die baukörperbezogenen Festsetzungen der überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes wird die geplante Grundkonzeption des städtebaulichen Konzeptes mit sechs Gebäudekörpern gesichert. Die Lagen und Abmessungen der geplanten Gebäude werden durch Baugrenzen bestimmt, die mit geringem Abstand um die Baukörper (Baukörperausweisung) festgesetzt sind. Durch die Baugrenzen wird die Anordnung der Baukörper auf dem Grundstück definiert und die freizuhaltenden Bereiche bereits festgelegt. Die bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind einzuhalten. Nach der Landesbauordnung dürfen Abstandflächen auch auf öffentlichen Verkehrsflächen (bis zur Mitte der Straße) liegen.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch nach § 23 BauNVO zugelassen werden. Zur Klarstellung der Beurteilung über das Ausmaß der Überschreitungsmöglichkeiten für einzelne Bauteile wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch Treppenhäuser, Erker, Loggien und Balkone bis zu 2,5 m und durch ebenerdige Terrassen bis zu 4,0 m zugelassen werden kann (s. textliche Festsetzung Nr. 1.4).

Die Anlagen von Treppenhäusern, Erkern, Loggien, Balkone und Terrassen tragen zur Gliederung der Fassade bei und sollen trotz der engen Baukörperausweisungen ermöglicht werden. Balkone und Terrassen sind bei der Errichtung von Wohnungen nach heutigem Standard erforderlich. Um die Schaffung solcher für die Bewohner gut nutzbarer, wohnungsbezogener Außenwohnbereiche in angemessener Größe trotz der Baukörperausweisungen zu ermöglichen, kann eine Überschreitung der Baugrenzen auch für Balkone und Terrassen im festgesetzten begrenzten Umfang zugelassen werden.

3.5. Private Grünfläche

Im nördlichen Bereich des Plangebiets wird eine private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „naturnahe Grünfläche“ festgesetzt. Um den Gehölzbestand zu sichern, wird festgesetzt, dass der vorhandene Baumbestand zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen ist (s. textliche Festsetzung Nr. 1.14). Die Ersatzpflanzung orientiert sich an den Vorgaben der Baumschutzsatzung der Stadt Wedel und sieht

vor, dass bei einem Stammumfang bis 100 cm ein standortgerechter Laubbaum von mindestens 16-18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) zu pflanzen ist und für jede weiteren begonnenen 50 cm Stammumfang ein zusätzlicher standortgerechter Laubbaum von mindestens 16-18 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden). Die Grünfläche dient zugleich auch als Abstandsgrün zwischen der Bundesstraße B431 und der angrenzenden Bebauung.

3.6. Grünordnerische Festsetzungen

Innerhalb des Plangebietes werden differenzierte Festsetzungen zur Erhaltung und Anpflanzung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen, die der Sicherung und dem Erhalt einer für das Plangebiet angemessenen Begrünung dienen.

Es werden Festsetzungen zur Quantität und Mindestmaße für die Begrünungsmaßnahmen getroffen, damit eine nachhaltige Umsetzung und Wirkung der Maßnahmen erreicht werden können. Dieses dient der Gewährung eines langfristigen ökologischen Nutzens und ist auch im Zusammenhang mit der Rückhaltung von Niederschlagswasser von Bedeutung.

Zum Aufbau eines ökologisch wirksamen Grünvolumens wird bestimmt, dass für je sechs angefangene oberirdische Stellplätze ein Laubbaum in ausreichender Qualität (3 x verpflanzt, mind. 18 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) zu pflanzen und dauerhaft zu unterhalten ist. Die Bäume sind bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (s. textliche Festsetzung 1.15). Die Bäume tragen dabei unter anderem durch Beschattung, Verdunstung, Staub- und Schadstoffbindung zur Verbesserung des Lokalklimas bei.

Innerhalb des allgemeinen Wohngebietes sind außerdem mindestens 6 standortgerechte Laubbäume in ausreichender Qualität (3 x verpflanzt, mind. 18 cm Stammumfang gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen (s. textliche Festsetzung 1.17). Die Festsetzung dient der Bereicherung der Biotopstrukturen und der Gewährleistung eines Mindestanteils an Begrünung auf dem Grundstück.

Je anzupflanzenden Baum ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² herzustellen, damit sich der Baum entsprechend seinem arttypischen Habitus entwickeln kann.

Die Oberkante von Tiefgaragen muss vollständig unter Gelände liegen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.16). Außerdem sind nicht überbaute Tiefgaragen mit einem mindestens 50 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Hiervon können erforderliche Flächen für Terrassen, Wege, Freitreppen, Feuerwehrezufahrten und Kinderspielflächen sowie an Gebäude unmittelbar anschließende Flächen in einer Tiefe von 200 cm ausgenommen werden (s. textliche Festsetzung 1.8). Durch die Festsetzung, dass nicht überbaute Tiefgaragen zu begrünen sind, wird sichergestellt, dass die darüber liegenden Freiflächen auf dem Grundstück begrünt werden. Die Andeckung mit Bodensubstraten ermöglicht die Speicherung und Verdunstung von Niederschlagswasser und reduziert so dessen zügige Ableitung. Die Verdunstungswirkung hat zusammen mit dem Bewuchs positive Auswirkungen auf die Temperaturverhältnisse und das Kleinklima. Die Aufenthaltsqualität und Nutzungsmöglichkeiten dieser Flächen kann durch die Begrünung für die künftigen Bewohner und Bewohnerinnen erheblich gesteigert werden. Die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus von mindestens 50 cm ist erforderlich, um Rasenflächen, Stauden und Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für

eine dauerhafte Entwicklung bereitzustellen. In Bereichen, die für die Erschließung und Infrastruktur des Wohngebietes notwendig sind (Terrassen, Wege, Freitreppen, Feuerwehrezufahrten, Kinderspielflächen) und die unmittelbar an Gebäude anschließen (bis 200 cm) kann von der Tiefgaragenbegrünung abgesehen werden.

Außerdem sind die Dachflächen der Gebäude in den Baufeldern BF 3 bis BF 6 mit einem Anteil von mindestens 40 von Hundert zu begrünen und zu unterhalten. Die Dachbegrünungsflächen sind dabei mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten (s. textliche Festsetzung 1.18). Die Festsetzung zur Dachbegrünung wird aufgrund der Bedeutung begrünter Dachflächen für das Lokalklima (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche), des Landschaftsbildes und dem Wasserkreislauf (Speicherung und entsprechende Verzögerung der Ableitung von Niederschlägen) getroffen. Im Vergleich zu harten Bedachungen reduzieren begrünte Dächer Reflektion, Wärmeentwicklung und Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben. Durch diese Eigenschaften übernehmen begrünte Dächer klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Mit der Begrünung von Dachflächen werden außerdem ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Tiere, insbesondere Insekten und Vögel geschaffen. Von einer Begrünung kann in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, der Be- und Entlüftung oder der Aufnahme von technischen Anlagen (zum Beispiel Fahrstuhlüberfahrten, Klimatechnik) dienen oder als Dachterrassen genutzt werden. Dadurch soll sichergestellt werden, dass durch die Dachbegrünung die erschließungstechnisch erforderlichen Einrichtungen und Anlagen nicht verhindert werden.

Von der Dachbegrünung kann in den beiden nördlichen Baufeldern (BF 1 und BF 2) abgesehen werden. In den hier geplanten Gebäuden sollen die öffentlich geförderten Wohnungen entstehen und Gründächer sind nur noch in Ausnahmen förderfähig.

Weitere Festsetzungen werden zur Begrünung von oberirdischen Mülltonnenstellplätzen und Freiflächen sowie zu Einfriedungen getroffen, die als örtliche Bauvorschriften zur Gestaltung in den Bebauungsplan aufgenommen werden (siehe dazu Kapitel 4).

4 Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung (LBO)

Nach § 86 der Landesbauordnung werden einige Festsetzungen zur Gestaltung des Plangebiets getroffen. Die Festsetzungen betreffen die Gestaltung von Grundstückseinfriedungen, Nebenanlagen und Freiflächen. Sie verbessern das Einfügen des Vorhabens in die Umgebung und vermeiden optische Störungen.

Die Ausgestaltung von Grundstückseinfriedungen hat eine hohe Bedeutung für die Qualität der öffentlichen Räume, Wege und Freianlagen im Quartier. Im Sinne einer attraktiven Eingrünung werden deshalb als Grundstückseinfriedungen Hecken aus Laubgehölzen, in die grundstücksseitig Zäune integriert sein können, zugelassen. Die Zäune dürfen die Hecken jedoch nicht überragen. Entlang der privaten Terrassen sind als Einfriedungen und als Sichtschutz ausschließlich Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. (s. örtliche Bauvorschrift 2.2). Heckenpflanzen beleben und begrünen das Stadtbild, bilden zudem einen wirkungsvollen klimatischen Puffer durch hohe verdunstungsfähige

Oberflächen der Bepflanzung. Sie bieten Windschutz sowie Rückzugs- und Lebensraum für Vögel und Insekten.

Oberirdische Mülltonnenstellplätze sind zu befestigen und einzugrünen. Da Standplätze von Containern und Abfallbehältern Wirkungen in den öffentlichen Raum hinein entfalten, sind diese durch eine mindestens 1,20 m hohe Bepflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrünen (s. örtliche Bauvorschrift 2.3).

Insbesondere bei Neubauprojekten kommt es oftmals zur Anlage von Gärten, die keinerlei offenen Boden mehr haben, sondern vollflächig versiegelt werden (sog. Schottergärten). Derartige Schottergärten haben kaum ökologischen Nutzen und tragen zum Rückgang der Artenvielfalt bei. Ein bepflanzter Garten hingegen ist Lebensraum für Pflanzen und Tiere und wirkt sich durch Schatten und Kühlung, positive auf das Kleinklima aus.

Daher wird festgesetzt, dass die nicht mit Gebäuden oder vergleichbaren baulichen Anlagen überbauten Flächen der bebauten Grundstücke wasseraufnahmefähig zu belassen oder herzustellen und zu begrünen oder zu bepflanzen sind soweit dem nicht die Erfordernisse einer anderen zulässigen Verwendung der Flächen wie für erforderliche Zufahrten, Stellplätze, Garagen, Carports, Zuwegungen, Terrassen und Müllstandplätze entgegenstehen. Die flächige Gestaltung der Gärten mit Gesteins- oder Mineralkörnern wie z.B. Schotter und Kies ist unzulässig (s. örtliche Bauvorschrift 2.4). Die Festsetzung entspricht im Wesentlichen auch der gesetzlichen Regelung nach LBO SH. Die Freiflächen können mit Rasen oder Gras, Gehölz oder anderen Zier- oder Nutzpflanzen bedeckt sein. Die Wahl der Art und Beschaffenheit der begrüneten bzw. bepflanzten Flächen bleibt den Verpflichteten überlassen. Zur Erfüllung der gesetzlichen Verpflichtung muss die Vegetation auf den Flächen deutlich überwiegen, so dass Steinflächen aus Gründen der Gestaltung oder der leichteren Pflege nur in geringem Maße zulässig sind (z. B. schmale Wege oder Beeteinfassungen). Es ist dabei unerheblich, ob z. B. Pflaster- oder Schotterflächen mit oder ohne Unterfolie bzw. Vlies ausgeführt sind. Sie sind keine Grünflächen i. S. des Bauordnungsrechts, soweit auch hier die Vegetation nicht deutlich überwiegt. Die Anlage von Flächen mit mehr als nur einem geringen Stein- oder Schotteranteil (sog. Schottergärten) ist unzulässig.

5 Verkehr und Erschließung / Gehrecht

5.1. Motorisierter Verkehr / Straßenverkehrsflächen

Die Anbindung des Plangebietes an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt für den nördlichen und mittleren Teil des Grundstückes (Baufelder BF 1 bis BF 4) über die Holmer Straße (B 431) und für den südlichen Teil (BF 5 und BF 6) über den Ansgariusweg.

Für die verkehrliche Erschließung über die Holmer Straße (B 431) muss der Kreuzungsbereich Holmer Straße/Lülandten baulich und signaltechnisch angepasst werden. Zur leistungsfähigen Abwicklung der Verkehre wird der bereits im Bestand signalisierte Knotenpunkt um einen Linksabbiegestreifen von Süden kommend ergänzt und in diesem Zuge die Fahrbahn der Holmer Straße (B 431) in Richtung Osten verbreitert.

Die für den Ausbau des Kreuzungsbereichs erforderlichen Flächen sind in den Geltungsbereich des Bebauungsplans einbezogen und werden als Straßenverkehrsfläche festgesetzt. Weitere anteilige

Flächen der Holmer Straße (B 431) und des Ansgariuswegs werden bestandsgemäß als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Die Ausbauplanung des Knotenpunktes erfolgt in einem gesonderten Genehmigungsverfahren und wird mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr (LBV-SH) Standort Itzehoe als zuständigen Straßenbaulastträger abgestimmt (Entwurf Lageplan siehe nachfolgende Abbildung).

Um eine Gefährdung und Beeinträchtigung des gradeausfahrenden Verkehrs auszuschließen ist der Neubau eines Linksabbiegestreifens im Zuge des bereits signalisierten Knotenpunktes erforderlich. Durch dessen Herstellung werden die Anforderungen des künftigen Verkehrsaufkommens berücksichtigt. Die gewählten Ausbaustandards (Fahrstreifenbreite, Breite der Radverkehrsanlage, Gehwegbreiten usw.) berücksichtigen neben dem Kfz-Verkehr auch den Fahrrad- und Fußgängerverkehr sowie den ÖPNV und sind für deren Abwicklung ausreichend dimensioniert. Der Ausbau des Knotenpunktes ist ausreichend bemessen für die Befahrbarkeit durch ein 3-achsiges Müllfahrzeug in der Fahrbeziehung Holmer Straße (B 431) / private Erschließungsstraße.

Für die Anfahrtsicht aus dem neuen Wohngebiet wurde eine Geschwindigkeit von 50 km/h auf der Holmer Straße zugrunde gelegt. Die sich ergebenden Schenkellängen für das Sichtdreieck in der übergeordneten Straße betragen demzufolge 70 m (in der Planzeichnung dargestellt). Die Schenkellänge der Anfahrtssicht auf die bevorrechtigten Radfahrer beträgt 30 m.

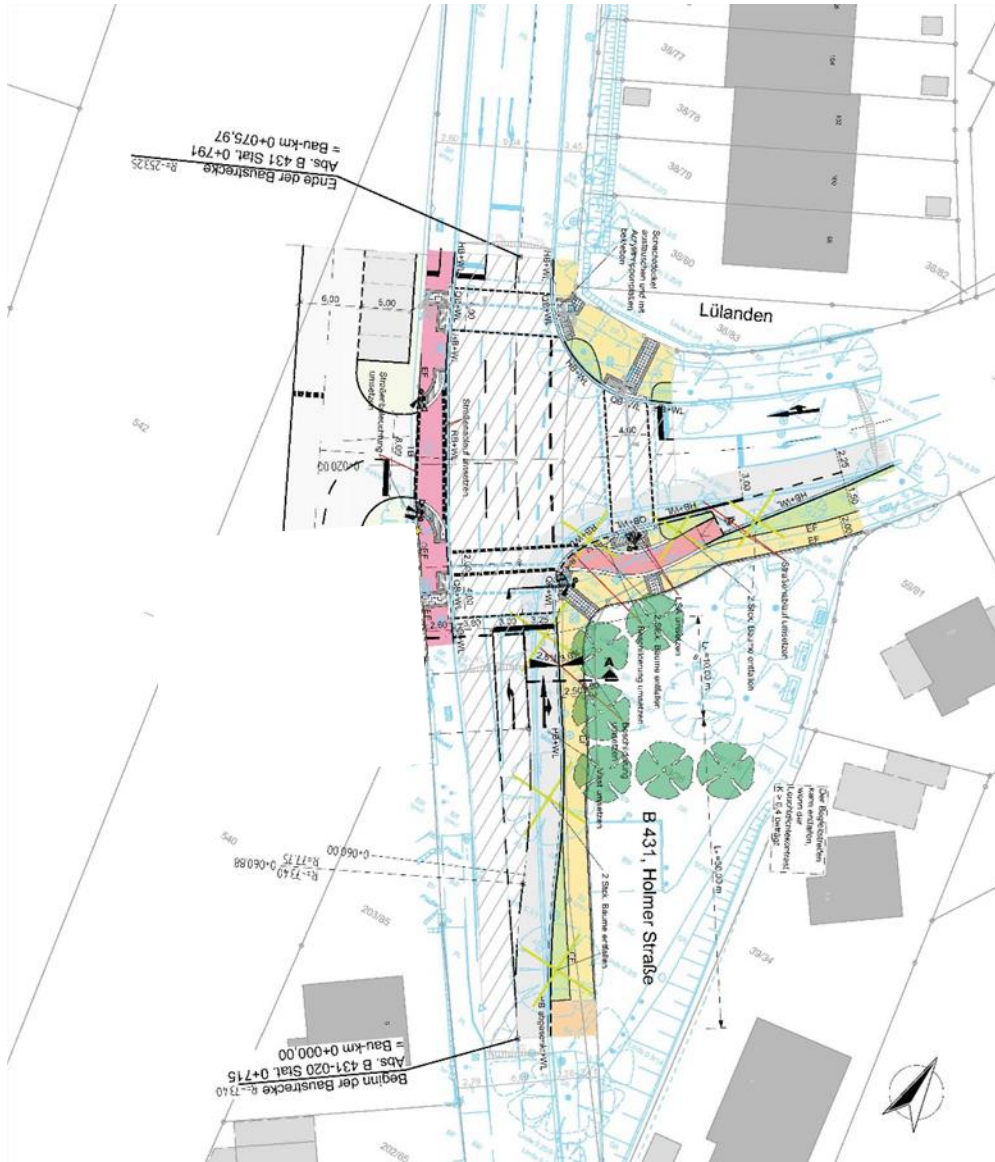


Abb. 10: Lageplan des Umbauvorhabens der Kreuzung Holmer Straße (B431) / Lülanden, Planungsstand: Entwurf Dezember 2024, ohne Maßstab, Planverfasser: Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, Hinweis: Die Wege und Stellplätze auf dem Privatgrundstück sind nicht Gegenstand der Kreuzungsausbauplanung.

Die innere Erschließung des Wohngebietes erfolgt über private Wohnwege, die im Norden an die Holmer Straße anbinden und im Süden an den Ansgariusweg. Eine Durchfahrt für Pkw ist nicht vorgesehen. So fahren im Norden von der B431 als auch im Süden vom Ansgariusweg nur so viele Pkw hinein oder heraus, wie diese auch ausschließlich von den Bewohnern des Plangebietes oder entsprechenden Besuchern genutzt werden. Eine Durchfahrt für Feuerwehr, Rettungswagen und Müllfahrzeuge ist zulässig. Das Ein- und Abbiegen mit einem 3-achsigen Müllfahrzeug von der Holmer Straße (B 431) in die private Erschließungsstraße ist möglich.

Über die privaten Erschließungswege sind die den einzelnen Gebäuden zugeordneten Stellplatzanlagen zu erreichen sowie die Zufahrten zur Tiefgarage (Weiteres siehe Kap. 5.2 Ruhender Verkehr).

5.2. Ruhender Verkehr

Zur Unterbringung der Stellplätze sind sowohl oberirdische Stellplatzanlagen verteilt an mehreren Standorten im Wohnquartier sowie die Anlage von Tiefgaragen im zentralen Bereich vorgesehen. Durch die Unterbringung eines Teils der Stellplätze in Tiefgaragen können Freiräume um die Gebäude herum freigehalten werden. Es wird festgesetzt, dass die Oberkante von Tiefgaragen vollständig unter Gelände liegen muss. (s. textliche Festsetzung 1.5). Die Zufahrten zur Tiefgarage sollen nur von Norden über die Einmündung von der Holmer Straße aus erfolgen.

Die planungsrechtliche Zulässigkeit von Stellplätzen/Garagen wird nach § 12 BauNVO geregelt. Allgemein sind Stellplätze/Garagen im allgemeinen Wohngebiet sowohl innerhalb und außerhalb der Baugrenzen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Die geplanten Standorte der oberirdischen Stellplatzflächen werden gemäß dem zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzept in der Planzeichnung festgesetzt. Die festgesetzten Flächen für Stellplätze legen lediglich den Standort derartiger Anlagen fest. Auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen können weitere Stellplätze/Garagen zugelassen werden, sofern sie nach Landesbauordnung in den Abstandsflächen zulässig sind (§ 23 Absatz 5 BauGB). Diese Entscheidung obliegt der Baugenehmigungsbehörde.

Der Stellplatzschlüssel sieht pro Wohneinheit 1,2 Stellplätze vor. Für Wohneinheiten im geförderten Wohnungsbau kann ausnahmsweise ein reduzierter Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätze je Wohneinheit zugelassen werden (s. örtliche Bauvorschrift 2.1).

Es sind Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge auf dem Privatgrundstück vorgesehen. Eine Regelung dazu wird im städtebaulichen Vertrag (s. Kap. 13) aufgenommen.

5.3. Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die HVV-Buslinie 489, 589 und 594 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen, die tagsüber eine Anbindung jeweils im 30-Minuten-Takt zum S-Bahnhof Wedel und nach Blankenese verfügt. Die nächstgelegene Haltestelle ist „Schauenburgerstraße“ und befindet sich in einer Entfernung von ca. 120 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet).

Südöstlich des Plangebietes befindet sich in einer Entfernung von ca. 280 m (Luftlinie bis Mitte Plangebiet) an der Holmer Straße die Haltestelle der Buslinie X89 (S Wedel), welche stündlich zum S-Bahnhof Wedel verkehrt.

Die Linien knüpfen in ihrem weiteren Verlauf insbesondere am Bahnhof Wedel an diverse weitere HVV-Schnellbahn- und –Buslinien an. Die Entfernung zum S-Bahnhof Wedel beträgt ca. 1,3 km.

5.4. Fußgänger und Radfahrer / Gehrecht

Eine öffentliche Durchwegung des Plangebietes zwischen Holmer Straße und Ansgariusweg soll für den Fuß- und Radverkehr möglich sein. Dafür wird entlang der östlichen Grenze des allgemeinen Wohngebietes in Nord-Süd-Verlauf eine mit einem Gehrecht (G) zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt. Hier ist ein mindestens 4,0 m breiter befestigter Weg für Fußgänger und Radfahrer herzustellen und zu unterhalten. Sofern die Durchwegung gesichert ist, dürfen geringfügige

Abweichungen von der festgesetzten Lage des Gehrechts zugelassen werden (s. textliche Festsetzung 1.6). Der Weg soll auch eine Beleuchtung erhalten. Die rechtliche Absicherung der Durchwegung erfolgt unabhängig vom Bebauungsplanverfahren. Die genaue Ausgestaltung des Weges wird im städtebaulichen Vertrag (s. Kap. 13) geregelt. Dieser Vertrag ergänzt die planerischen Vorgaben und stellt sicher, dass die praktische Umsetzung der Fuß- und Radwegeverbindung gemäß den festgelegten Kriterien erfolgt. Es wird eine nachfolgende grundbuchliche Eintragung zur Sicherung der Fläche erfolgen.

Aufgrund der geringen Kfz-Verkehrsstärke auf den privaten Grundstücken ist eine Trennung zwischen Geh- und Radverkehr und privater Kfz-Erschließung nicht erforderlich. Es wird das Prinzip einer nur schwach durch Kfz-Verkehr genutzten Mischverkehrsfläche verfolgt.

Die Gebäude im nördlichen und mittleren Teil des Grundstückes (Baufelder BF 1 bis BF 4) sind über den nördlichen Zugang (Holmer Straße / B 431) sowie die beiden südlichen Gebäude (BF 5 und BF 6) über den südlichen Zugang (Ansgariusweg) barrierefrei erschlossen.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sollen oberirdisch und in den Tiefgaragen geschaffen werden. Um die notwendige Anzahl an Fahrradabstellmöglichkeiten unterzubringen, sind zwei Standorte für größere oberirdische Fahrradabstellanlagen geplant. Diese liegen im nördlichen Planbereich, nördlich und östlich von Baufeld BF 1, und die Flächen werden in der Planzeichnung entsprechend mit der Zweckbestimmung Fahrradgarage (FGa) festgesetzt. Sie sollen nah der Grundstücksgrenze errichtet werden und können so mit einer geschlossenen Rückwand zusätzlich auch zur Lärminderung hinsichtlich des Verkehrs auf der Holmer Straße beitragen. Mit einer Länge von bis zu 15 m werden für eine solche Anlage gemäß § 6 Landesbauordnung eigene Abstandsflächen erforderlich. Durch die Lage nah an der Grenze zur Straße können die Abstandsflächen (Mindestmaß von 3 m) nicht vollständig auf dem Baugrundstück nachgewiesen werden. Abstandsflächen dürfen jedoch nach § 6 LBO auch (bis zur Mitte) auf öffentlichen Flächen liegen. Eine Beeinträchtigung der öffentlichen Verkehrsflächen geht von den Fahrradgaragen nicht aus. Die Zulässigkeit der Anlagen an den geplanten Standorten soll planungsrechtlich möglich sein.

An den Hauseingängen werden zusätzlich Abstellflächen für das kurzfristige Abstellen von Fahrrädern vorgehalten.

5.5. Verkehrsuntersuchung

Im Rahmen eines Verkehrsgutachtens (Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH (WVK), Neumünster, August 2023) ist eine Betrachtung der verkehrlichen Auswirkungen des Planvorhabens auf das Straßennetz und auf den zur Erschließung des Plangebietes relevanten Knotenpunkt Holmer Straße (B 431) / Lülanden erfolgt.

Die verkehrliche Erschließung ist zu einem großen Teil über die Holmer Straße (B 431) vorgesehen. Hierfür soll der signalisierte Knotenpunkt Holmer Straße (B 431) / Lülanden baulich und signaltechnisch erweitert werden. Ein geringer Teil soll über eine Grundstückszufahrt an den Ansgariusweg angebunden werden. Zusätzlich wird die innerörtliche Rad- und Fußverkehrsinfrastruktur durch die Anlage eines Fuß- und Radweges zwischen der Holmer Straße (B 431) und dem Ansgariusweg erweitert.

Es wurde untersucht, ob und in welcher Form das Straßennetz in der Lage ist, das zukünftige Verkehrsaufkommen leistungsfähig zu bewältigen und welche begleitenden Maßnahmen für die Knotenpunkterweiterung erforderlich werden.

Um die Verkehrsuntersuchung auf Basis aktueller Verkehrsdaten durchführen zu können, wurde am Donnerstag, den 3. Juni 2021, in der Zeit zwischen 06:00 bis 10:00 Uhr (morgendliche Spitzenverkehrszeit) und 15:00 bis 19:00 Uhr nachmittägliche Spitzenverkehrszeit) an dem maßgebenden Knotenpunkt eine Verkehrszählung durchgeführt. Der Zähltag zur Verkehrserhebung wurde gemäß Empfehlungen der Forschungsgesellschaft für Straßen – und Verkehrswesen e.V. (FGSV) gewählt und als belastbar eingestuft. Die Prüfung zeigt, dass das Verkehrsaufkommen 2021 nur geringfügig über dem von 2015 lag. Da zum Erhebungszeitpunkt öffentliche Einschränkungen bereits gelockert waren, gelten die Zahlen trotz möglicher Pandemie-Einflüsse als belastbar.

Für die Verkehrsprognose wurde die allgemeine Verkehrsentwicklung bis zum Jahr 2030 mit Zunahme des Kfz- Verkehrs um 2,9 % und des Schwerververkehrs um 8,1 % angenommen.

Es wurde für den Prognose-Planfall 2030 folgende durchschnittliche Tagesverkehrsstärken (DTV) mit anteiligen Schwerverkehr > 3,5 t (DTV_{SV}) in den relevanten Streckenabschnitten ermittelt:

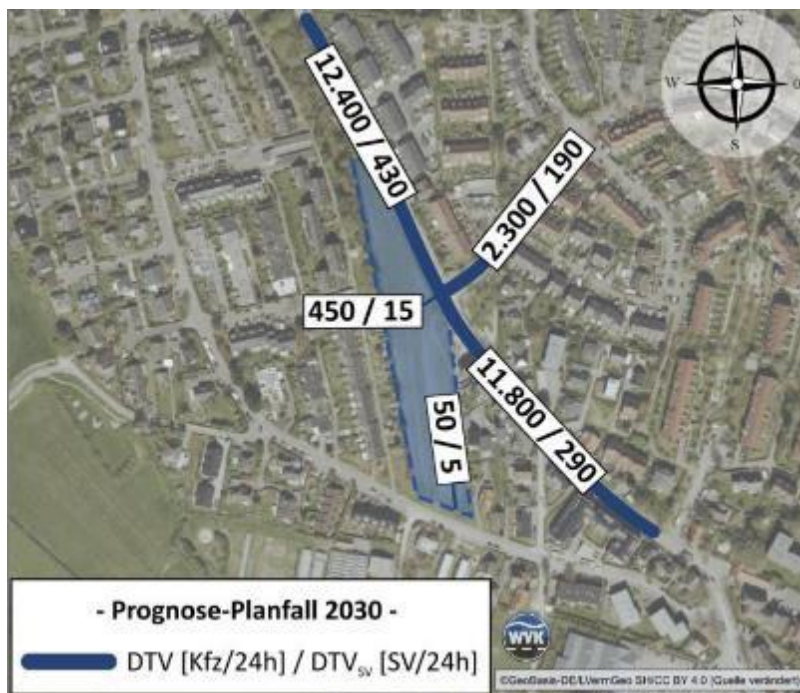


Abb. 11: Prognose-Planfall 2030 - DTV, DTV_{SV}, ohne Maßstab, Quelle: Auszug Verkehrsgutachtens WVK

Die Leistungsfähigkeit des zukünftig vierarmigen Knotenpunktes wurde im Rahmen des Verkehrsgutachtens geprüft. Das zusätzliche Verkehrsaufkommen der Wohnbauentwicklung beträgt 506 Kfz/24h im Tagesverkehr und jeweils 35 Kfz/h in den maßgebenden Spitzenstunden am Morgen und am Nachmittag. Für die Verkehrsverteilung im umliegenden Streckennetz wurden die potentiellen Quellen und Ziele im Umfeld bestimmt.

Die beiden südlichsten Gebäude (BF 5 und BF 6) werden über eine Grundstückszufahrt an den Ansgariusweg angeschlossen. Der Ansgariusweg wird durch das Bauvorhaben nicht maßgebend mehr

belastet (6 Kfz/h in den Spitzenstunden). Das sehr geringe Verkehrsaufkommen kann problemlos über die Gemeindestraße und die angrenzenden vorfahrtgeregelten Knotenpunkte abgewickelt werden.

Im Bereich des Anbindungspunktes am Ansgariusweg sind keine speziellen Maßnahmen notwendig, da die vorfahrtrechtliche Regelung eindeutig ist. Die Sichtbeziehungen im Bereich des südlichen Anschlusses der Radverkehrsanbindung sind aufgrund des geraden Streckenabschnittes gegeben. Der Radverkehr wird in der Tempo 30-Zone StVO-konform auf der Fahrbahn geführt. Eine Nutzung des Gehweges durch Radverkehr ist unzulässig.

Hinweise auf einen signifikanten gebietsfremden Durchgangsverkehr in der Helgolandstraße und dem Ansgariusweg liegen nicht vor. Die Ausweisung als Tempo 30-Zone sowie das geringe Verkehrsaufkommen in der Helgolandstraße und dem Ansgariusweg führen zu einer verträglichen Führung des Radverkehrs in diesen Streckenzügen auf der Fahrbahn im Mischverkehr. Bei der Durchfahrt durch die Wohnstraßen ist neun Mal Rechts-vor-links zu beachten, was die Attraktivität der Durchfahrt für den Kfz-Verkehr deutlich senkt und den Zeitbedarf erhöht. Gemäß Verkehrszählungen aus dem Jahr 2021 beträgt die Verkehrsstärke in der nördlichen Helgolandstraße lediglich ca. 1.000 Kfz/24h und im Ansgariusweg ca. 400 Kfz/24h. In der morgendlichen Spitzenstunde (7.30 – 8.30 Uhr) wurden auch nur 11 rechtsabbiegende Kfz in die Hatzburgtwiete aus nördlicher Richtung der B 431 kommend erfasst. Es ist davon auszugehen, dass diese Verkehrsmengen fast ausschließlich durch direkte Straßenumfeldnutzung des Wohngebietes selbst erzeugt werden.

Im Ergebnis der Leistungsfähigkeitsbetrachtung ist der betrachtete Knotenpunkt Holmer Straße (B 431) / Lülanden auch im Prognose-Planfall einschließlich der zusätzlichen Verkehrsbelastungen durch die geplante Wohnbauentwicklung in einem leistungsfähigen Zustand. Zusammenfassend wurde festgestellt, dass die Kapazität der umliegenden Straßen ausreichend ist.

Für die Erschließung des Plangebietes wird der vorhandene signalisierte Knotenpunkt Holmer Straße (B 431) / Lülanden um eine Grundstückszufahrt erweitert und zu einem vierarmigen Knotenpunkt umgestaltet. Dabei wird die private Grundstückszufahrt in die Signalisierung einbezogen.

Durch den vorhandenen Linksabbiegestreifen in der nördlichen Holmer Straße (B 431) besteht in der südlichen Holmer Straße (B 431) eine kleine Sperrfläche, die zukünftig entfallen und zu einer überbreiten Fahrbahn zur Aufstellung der linksabbiegenden Verkehre in das Plangebiet umfunktioniert werden kann. In der nachmittäglichen Spitzenstunde werden 15 linksabbiegende Fahrzeuge aus Süden kommend erwartet. Bei einer Umlaufzeit von 90 Sekunden entspricht dies maximal einem Fahrzeug je Umlauf, womit eine Behinderung des Verkehres auf der Bundesstraße nahezu ausgeschlossen ist. Der rechnerische Rückstau auf dem Grundstück der Wohnbauentwicklung beträgt maximal zwei Fahrzeuge in der morgendlichen Spitzenstunde. Bei einem Verkehrsaufkommen von 33 Kfz/h in den maßgebenden Spitzenstunden sind zwei Fahrzeuge je Umlauf als Ausnahme zu sehen.

Im Rahmen des Knotenpunktausbaus Holmer Straße / Lülanden wird die Signalsteuerung angepasst. Die Freigabezeit für den Zufluss aus Nordwesten wird dabei erhöht. Der Verkehrsfluss am Knotenpunkt wird durch die Anpassung der Signalsteuerung verbessert.

Der Einmündungsbereich ist so gestaltet, dass große Fahrzeuge von beiden Seiten der Bundesstraße einfahren können. Das Müllfahrzeug durchquert das Gebiet von Norden (Holmer Straße (B 431) in

Richtung Süden (Ansgariusweg). Eine Einfahrt für Schwerverkehr von Norden kommend soll verkehrsrechtlich unterbunden werden.

Die Gestaltung des Knotenpunktes Holmer Straße (B 431) / Lülanden ist mit dem Straßenbaulastträger (LBV.SH) als Genehmigungsbehörde sowie der Stadtverwaltung abgestimmt und entspricht dem Regelwerk sowie den Vorgaben der Straßenverkehrs-Ordnung (StVO).

6 Ver- und Entsorgung

Die Versorgung mit **Trinkwasser** und **Strom** kann durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wedel sichergestellt werden. Im Rahmen der Erschließungsplanung werden die Versorgungstrassen festgelegt. Es stehen ausreichende Flächen innerhalb der privaten Erschließungsflächen zur Verfügung.

Zur Stromversorgung des Plangebietes und zur Stabilisierung der umliegenden Wohngebiete ist die Errichtung einer Transformatorstation im südlichen Bereich notwendig. Es ist eine Fläche von ca. 6 m x 5,4 m vorzusehen. Im weiteren Verfahren wird ein Standort für eine Transformatorstation abgestimmt. Ein favorisierter Standort befindet sich außerhalb des Geltungsbereichs des Bebauungsplans auf einer kleinen Freifläche der Stadt Wedel.

Es ist beabsichtigt, einige Gebäude mit Dach-Photovoltaik-Anlagen auszustatten.

Es sind Lademöglichkeiten für Elektrofahrzeuge auf dem Privatgrundstück vorgesehen.

Für die **Wärmeversorgung** innerhalb des Plangebietes sind Wärmepumpen vorgesehen.

Es ist eine ausreichende **Löschwasserversorgung** aus Hydranten in öffentlichen Verkehrsflächen gemäß der DVGW-Information Wasser Nr. 99 sicherzustellen. Mit den vorbenannten Kennzahlen (GRZ, GFZ) und bei der Annahme einer kleinen Gefahr der Brandausbreitung ist planerisch von einem Löschwasserbedarf von 1.600 l/min (96 m³/h) über 2 Stunden auszugehen (Anhang A – Richtwerte für den Löschwasserbedarf nach DVGW-Arbeitsblatt W 405:2008-02).

Es wurde für das Plangebiet ein **Siedlungswasserwirtschaftliches Konzept** (Lenk und Rauchfuß, Rellingen, März 2025) erstellt. Die Studie enthält Berechnungen und Aussagen zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser und zur Ableitung des Schmutzwassers.

Die **Schmutzwasserbeseitigung** erfolgt über das vorhandene Netz in der Holmer Straße und im Ansgariusweg. Da das Baugebiet bisher nicht bebaut war, sind auf dem Grundstück keinerlei Schmutzwasser-Entwässerungseinrichtungen vorhanden und bisher auch keine Anschlussleitungen zum Grundstück vorgestreckt. Für die Schmutzwasserableitung sind zwei neue Grundstücksanschlussleitungen, jeweils ein Anschluss an der Holmer Straße sowie ein weiterer Anschluss am Ansgariusweg, an die bestehende öffentliche Ortsentwässerungskanalisation herzustellen. Die üblicher Weise verwendeten Anschlussleitungsquerschnitte DN 150 mm sind hierfür ausreichend. Es ist geplant die beiden nördlichen Gebäude (Baufelder BF 1 und BF 2) gemeinsam an die nördliche Grundstücksanschlussleitung anzuschließen und die übrigen Gebäude (BF 3 bis BF 6) über eine Sammelgrundleitung zur südlichen Grundstücksanschlussleitung zu entwässern. Es ist zu erwarten, dass die zukünftig zusätzlich abzuleitenden Schmutzwassermengen von der Ortsentwässerung aufgenommen werden können. Innerhalb der

Baufläche sind zwei räumlich getrennte Entwässerungsnetze vorgesehen, die über neue Grundstücksübergabeschächte in das öffentliche Netz einleiten.

Bezüglich der **Regenentwässerung** wird durch den erwarteten Versiegelungsgrad der Bauflächen bei Bemessungsregenereignissen sowie insbesondere bei Starkregen die zulässige Abflussmenge der öffentlichen Kanalisation überschritten. Nach Vorgabe der Stadtentwässerung Wedel ist eine Einleitmengenbeschränkung für Regenwasser in das städtische Netz von 10,0 l/s zu berücksichtigen. Die festgesetzten Gründächer mindern den Abflussbeiwert bereits, dennoch ist eine weitere Rückhaltung der Abflussmenge notwendig. In einer Baugrundbeurteilung (Büro Eickhoff & Partner, Beratende Ingenieure für Geotechnik, März 2024) wurden die Baugrundverhältnisse hinsichtlich der Versickerungsfähigkeit untersucht. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die Bodenverhältnisse und das bis Geländeniveau ansteigende Grund- bzw. Schichtenwasserspiegels für eine Versickerung nicht geeignet sind. Auf dem Grundstück sind daher Rückhaltevolumina sowohl aufgrund der Einleitmengenbeschränkung als auch für den Überflutungsnachweis für ein 30-jährliches Regenereignis notwendig. Während das Überflutungsvolumen zumindest teilweise oberflächlich in Mulden zurückgehalten werden sollte, wird das Volumen wegen der Einleitmengenbegrenzung gänzlich unterirdisch mittels Rigolkörperkästenmodule sichergestellt, bevor es an die öffentliche Kanalisation weitergeleitet wird. An welcher Stelle dieses erforderliche Rückhaltevolumen nachgewiesen wird, ist nicht zwingend vorgegeben. Für die Regenentwässerung sind jeweils neue Grundstücksanschlussleitungen parallel der Schmutzwasseranschlüsse herzustellen. Mit der gedrosselten Einleitung des auf dem Grundstück anfallenden Niederschlagswassers ist auch die öffentliche Kanalisation in der Lage, die zusätzlichen Wassermengen des Grundstücks abzuleiten.

Temporäre Eingriffe in das Grundwasser, z.B. Grundwasserhaltungen/-absenkungen für den Bau einer Tiefgarage sind erlaubnispflichtig. Ein entsprechender Antrag ist beim Kreis Pinneberg zu stellen.

Die **Müllbeseitigung** erfolgt gemäß der gültigen Kreisverordnung. Die Aufstellflächen für Müllbehälter sind an den Straßen so anzuordnen, dass sie für den Entsorgungsträger ohne Einschränkungen erreichbar sind. Müllfahrzeuge können das Plangebiet von Norden (Holmer Straße (B 431) in Richtung Süden (Ansgariusweg) durchqueren. Die Abfallentsorgung werden über Sammelflächen innerhalb des Plangebiets sichergestellt. Zusätzlich sind an der Zufahrt ins Baugebiet an der Bundesstraße sowie am Zugang zum Ansgariusweg Flächen für Müllbehälter vorgesehen. Die den Gebäuden zugeordneten oberirdischen Müllstandorte werden befestigt und eingegrünt (siehe örtliche Bauvorschrift 2.3).

7 Altlasten / Kampfmittel / Bodenschutz

7.1. Altlasten

Für den Geltungsbereich liegen keine Informationen über schädliche Bodenveränderungen, Altablagerungen oder altlastenverdächtige Standorte vor.

Der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg – Untere Bodenschutzbehörde – ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf

eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Falls während der Erdarbeiten bislang nicht bekannter auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub anfällt, ist dieser bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

7.2. Kampfmittel

Eine Anfrage beim Kampfmittelräumdienst Schleswig-Holstein hinsichtlich Überprüfung der Flurstücke 86/1 und 88/2 der Flur 6) auf Kampfmittelbelastung ist im August 2021 erfolgt (AZ LBA-2021-0266).

Nach visueller Auswertung der zur Verfügung stehenden alliierten Kriegsluftbilder und ggf. weiterer historischer Daten konnten keine Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombentrichter, bzw. Gebäudeschäden) festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten ebenfalls nicht erlangt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.

Bei der angefragten Fläche handelt es sich folglich um keine Kampfmittelverdachtsfläche. Für die durchzuführenden Arbeiten besteht somit aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes kein weiterer Handlungsbedarf.

Es wird darauf hingewiesen, dass Zufallsfunde von Munition nie gänzlich auszuschließen sind.

7.3. Bodenschutz

Für den Einbau von Material in den Boden sowie von mineralischen Ersatzbaustoffen in technische Bauwerke gelten seit dem 01.08.2023 die Vorgaben der neuen Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) gemäß der am 09.07.2021 erlassenen Verordnung zur Einführung einer Ersatzbaustoffverordnung, zur Neufassung der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung und zur Änderung der Deponieverordnung und der Gewerbeabfallverordnung in der jeweils aktuellen Fassung bindend (sogenannte Mantelverordnung).

Für das Auf- oder Einbringen von Materialien auf oder in den Boden sowie unterhalb oder außerhalb einer durchwurzelbaren Bodenschicht sind §§ 6 - 8 BBodSchV einzuhalten.

Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen oder Gemischen in technische Bauwerke innerhalb der verschiedenen Zonen der Wasserschutzgebiete ist in den aufgeführten Einbauweisen der Anlagen 2 und 3 ErsatzbaustoffV sowie in § 19 ErsatzbaustoffV geregelt.

Der Einbau von mineralischen Ersatzbaustoffen darf nur oberhalb der Grundwasserdeckschicht in der Bodenart Sand oder Lehm/Schluff erfolgen. Die grundwasserfreie Sickerstrecke muss mind. 1,5 m betragen. Vor dem Einbau solcher Materialien ist daher eine Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde erforderlich und die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) sind der Wasserbehörde vor dem Einbau vorzulegen.

Bei dem Abtrag, einer Aufschüttung, einer Umlagerung oder einem Austausch von Boden ist folgendes einzuhalten:

- Es wird angeregt bei Bauvorhaben ein Boden-/ Abfallmanagementkonzept zu erarbeiten. In diesem sollte beschrieben werden, wie mit dem aus der Erschließung und dem Baugeschehen anfallenden Bodenmaterialien umgegangen werden soll. Konkret sind die Fragen zur stofflichen und technischen Eignung von Bodenaushub und die Fragen der abfallrechtlichen Aspekte zum Umgang mit Bauschutt, Bodenaushub, Bodenaufschüttungen/ Umlagerungen zu betrachten.
Insbesondere ist darzustellen, welche Mengen an Ober- und Unterboden aus dem Plangebiet für eine externe Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) verbracht werden müssen.
- Am 01.08.2023 ist bundesweit die neue Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV) in Kraft getreten. Der Einbau von extern angeliefertem Material (z.B. Recyclingmaterial oder Bodenaushub) muss vorab mit mir, der unteren Abfallentsorgungsbehörde, abgestimmt werden. Da das Plangebiet im Wasserschutzgebiet liegt ist nach § 22 der ErsatzbaustoffV der Einbau immer 4 Wochen vor Beginn des Einbaus der unteren Abfallentsorgungsbehörde anzuzeigen. Ein entsprechender Vor- druck ist auf der Website des Kreises Pinneberg verfügbar.
Das verwendete Material muss entweder den Anforderungen des Bodenschutzrechtes oder der Ersatzbaustoffverordnung entsprechen. Welche Anforderungen im Einzelnen gelten hängt sehr spezifisch von jeweils geplanten Vorhaben ab.
Vor dem Einbau von auswasch- oder auslaugbaren wassergefährdenden Materialien (z.B. Bauschutt, Bodenmaterial oder Recyclingmaterial) sind die entsprechenden Unbedenklichkeitsnachweise des Materials (Zertifikate bzw. Laboranalysen) der unteren Abfallentsorgungsbehörde vorzulegen.
Nach § 19 Ersatzbaustoffverordnung sind bei mineralischen Ersatzbaustoffen u.a. nachteilige Veränderungen der Grundwasserbeschaffenheit und schädliche Bodenveränderungen nicht zu besorgen, wenn die einzubauenden mineralischen Ersatzbaustoffe die Anforderungen nach Abschnitt 3 Unterabschnitt 1 oder 3 der Ersatzbaustoffverordnung einhalten.
Diese Einhaltung sowie die der weiteren Vorgaben sollte durch eine gutachterliche Stellungnahme dargestellt werden.
Erst nach dem Vorliegen der entsprechenden Unterlagen kann geprüft werden, ob der Einbau des gewählten Materials überhaupt möglich ist.
- Sofern hinsichtlich des Bodenaushubs ein Belassen bzw. ein Wiedereinbau vor Ort aus rechtlichen Gründen möglich ist (z.B. bestehen seitens der unteren Bodenschutzbehörde, der unteren Naturschutzbehörde oder der unteren Wasserbehörde keine Bedenken), bestehen abfallrechtlich keine Einwände.
- Für Bodenaushub, der der externen Entsorgung (Verwertung oder Beseitigung) übergeben werden soll, gilt folgendes:
Rechtzeitig vor einer Entsorgung bzw. Abfuhr des Abfalls muss Kontakt mit der unteren Abfallentsorgungsbehörde aufgenommen werden.
Die Analyseergebnisse und der diesbezüglich geplante Entsorgungsweg (Verwertung oder Beseitigung, Benennung der Entsorgungsanlage) sind der unteren Abfallentsorgungsbehörde mitzuteilen. Erst dann kann die Prüfung erfolgen, ob der vorgeschlagene Entsorgungsweg auch genutzt werden kann.

Hinweis: Die Art der Analyse ändert sich jeweils nach Art der Entsorgung (wie z.B. Deponie, Aufschüttung etc.).

Mit der Entsorgung darf nicht begonnen werden, bevor die Prüfung des geplanten Entsorgungsweges erfolgen konnte und die untere Abfallentsorgungsbehörde bestätigt hat, dass der Entsorgungsweg genutzt werden kann.

Die Entsorgungsbelege für die Abfälle sind unverzüglich vorzulegen.

- Im Falle einer Entsorgung zur Beseitigung (z.B. bei Deponierung von Bodenaushub) bestehen Andienungs- und Überlassungspflichten nach § 17 Kreislaufwirtschaftsgesetz i.V.m. § 1 Abfallwirtschaftssatzung im Kreis Pinneberg. Dies hat zur Folge, dass Abfälle zur Beseitigung der Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH - GAB -, Bundesstraße 301 in 25495 Kummerfeld (www.gab-umweltservice.de; Tel: 04120/709-0) zu überlassen sind.

Zusätzlich ist hinsichtlich des Bodenschutzes zu beachten:

Gemäß § 202 BauGB i.V. m. § 12 BBodSchV ist Oberboden (Mutterboden) in nutzbarem Zustand zu erhalten und vor Vernichtung und Vergeudung zu schützen. Zum Schutz des Bodens sollte ein Bodenmanagementplan aufgestellt werden, der u.a. auch Maßnahmen enthalten, die die Wiederverwendung und Vermeidung von Bodenabfällen, wie z.B. bei dem Bau der Tiefgarage, regeln. Wir empfehlen dazu auch folgende Hinweise in die Satzung mit aufzunehmen:

- Bei Bautätigkeit ist die DIN 18915 und für die Verwertung des Bodenaushubs die DIN 19731 anzuwenden.
- Der Anteil der Bodenversiegelung ist auf das notwendige Maß zu begrenzen.
- Der Mutterboden muss gemäß § 202 BauGB in nutzbarem Zustand erhalten und vor Vernichtung oder Vergeudung geschützt werden.
- Bei Oberbodenarbeiten müssen die Richtlinien der DIN 18320 „Landschaftsbauarbeiten“ und die DIN 18915 „Vegetationstechnik im Landschaftsbau-Bodenarbeiten“ beachtet werden.
- Auf nicht bebauten Flächen ist die Durchlässigkeit des Bodens wiederherzustellen.

Folgende weitere allgemeine Hinweise sind bei Auffälligkeiten im Untergrund zu beachten:

Der Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg – Untere Bodenschutzbehörde – ist gemäß § 2 Abs. 1 Landesbodenschutzgesetz (LBodSchG) unverzüglich zu benachrichtigen, falls bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine schädliche Bodenveränderung oder auf eine Altablagerung deuten. Die Erdarbeiten sind in diesem Fall unverzüglich in diesem Bereich zu unterbrechen.

Falls während der Erdarbeiten bislang nicht bekannter auffälliger/ verunreinigter Bodenaushub anfällt, ist dieser bis zur Entscheidung über die fachgerechte Entsorgung oder die Möglichkeit zur Verwendung auf dem Grundstück gesondert zu lagern. Dieser Bodenaushub ist vor Einträgen durch Niederschlag und gegen Austräge in den Untergrund, z. B. durch Folien oder Container, zu schützen. Die Entsorgung ist mit der zuständigen Abfallbehörde abzustimmen.

8 Immissionsschutz

Das Plangebiet befindet sich im Einflussbereich der Holmer Straße (B 431). Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und auf Grundlage des zu Grunde liegenden städtebaulichen Konzeptes wurde eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt (Lärmkontor, Hamburg, März 2025). Neben den Auswirkungen des Verkehrslärms auf das Plangebiet wurden auch die schalltechnischen Auswirkungen der Planung auf die Bestandsbebauung untersucht.

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen im Plangebiet durch den Straßenverkehr erfolgt auf Grundlage der DIN 18005, Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ (Grundlagen und Hinweise für die Planung vom Juli 2023, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag GmbH) sowie der „Verkehrslärmschutzverordnung“ 16. BImSchV (Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), Änderung durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) und am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334).

Idealerweise ist die Einhaltung der Orientierungswerte der DIN 18005 anzustreben. Diese liegen für allgemeine Wohngebiete bei 55 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Aus Sicht des Schallschutzes im Städtebau handelt es sich hierbei um anzustrebende Zielwerte, jedoch nicht um Grenzwerte. Der Planaufsteller verfügt über einen Ermessensspielraum hinsichtlich der Schwelle des Einsetzens einer unzumutbaren Beeinträchtigung durch Verkehrslärm. Nach geltender Rechtsauffassung werden in der Regel die Grenzwerte der 16. BImSchV als Obergrenze dieses Ermessensspielraums herangezogen. Der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV für allgemeine Wohngebiete liegt bei 59 dB(A) am Tag und 49 dB(A) in der Nacht. Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts ist diese Schwelle des Ermessensspielraums für die Bauleitplanung nach geltender Rechtsauffassung erreicht.

Die verkehrlichen Eingangsdaten für die B 431 Holmer Straße und die Gemeindestraße Lülanden basieren auf der durchgeführten Verkehrsprognose 2030 (vgl. Verkehrsgutachten, Wasser- und Verkehrs- Kontor GmbH, Neumünster, August 2023, siehe dazu auch Kap. 5.5).

Die schalltechnische Untersuchung zeigt, dass im Plangebiet gesunde Wohnverhältnisse erzielt werden können, wenn besondere Schallschutzmaßnahmen umgesetzt werden. Die schalltechnische Untersuchung kommt zusammengefasst zu folgenden Ergebnissen:

Die Hauptlärmquelle stellt die direkt nördlich/nordöstlich angrenzende B431 (Holmer Straße) dar. Der Ansgariusweg am südlichen Ende des Plangebiets verursacht aufgrund deutlich geringerer Verkehrsmengen sehr viel weniger Verkehrsgeräusche im Plangebiet.

Durch die B431 am nördlichen Rand des Plangebietes und hier zusätzlich aufgrund des Kreuzungsbereichs B431/Lülanden/Plangebiet werden im Tag- (6:00-22:00 Uhr) als auch im Nachtzeitraum (22:00-6:00 Uhr) sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 (55 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts) als auch die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV (59 dB(A) tags und 49 dB(A) nachts) deutlich überschritten. Im Verlauf in Richtung Süden, mit zunehmender Entfernung zur B431, können die genannten Werte im Tagzeitraum eingehalten werden. Der Orientierungswert der DIN 18005 von 45 dB(A) in der Nacht wird bei freier Schallausbreitung in keinem Bereich des Plangebietes nachts unterschritten. Unter Berücksichtigung der geplanten Bebauung kommt es zu einer geringeren Schallausbreitung in das Plangebiet aus Richtung Norden hinein. Gerade auch lärmabgewandt von der Straße sind deutlich geringere Beurteilungspegel zu erwarten. Hier werden die genannten Werte immer wieder eingehalten.

Der Lärmkonflikt ist im Bauleitplanverfahren zu lösen, indem ein geeignetes Schallschutzkonzept erarbeitet wird und Maßnahmen zum Schallschutz abzuwägen sind. Lärmkonflikte können grundsätzlich durch folgende Maßnahmen vermindert oder vermieden werden:

- Abstandsgebot § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz
- Zuordnung geeigneter Nutzungen nach Baunutzungsverordnung
- Aktiver Lärmschutz: Wall oder Wand
- Schalloptimierte Grundrissgestaltung
- Passiver Lärmschutz: geeignete Schalldämmung der Fassaden / Fenster nach DIN 4109

Das Abstandsgebot gemäß § 50 Bundesimmissionsschutzgesetz sowie die Zuordnung geeigneter Nutzungen nach Baunutzungsverordnung stellen für diesen Bebauungsplan kein ausreichendes Hilfsmittel dar. Die planerisch beabsichtigte bauliche Nachverdichtung dieses innerörtlich gelegenen und gut erschlossenen Areals steht einer Freihaltung größerer Abstände zur Holmer Straße entgegen. Auch die Zuordnung geeigneter, weniger empfindlicher Nutzungen nach Baunutzungsverordnung (z.B. Gewerbegebiete) widerspricht der städtebaulichen Zielsetzung der Schaffung von Wohnraum.

Ein Schutz der Plangebäude vor Verkehrslärm mit Hilfe von aktiven Schallschutzmaßnahmen in Form von Schallschutzwänden / -wällen stellt aufgrund der geplanten Mehrgeschossigkeiten der Wohnbebauung sowie der notwendigen Zufahrt und der örtlichen Gegebenheiten kein zielführendes Mittel zum Schallschutz dar. Eine Schallschutzwand entlang der Holmer Straße ist im Übrigen aufgrund der für einen ausreichenden Schutz auch in den Obergeschossen erforderlichen Höhe aus städtebaulichen Gesichtspunkten nicht umsetzbar und aus stadtgestalterischen Aspekten in dieser Innerortslage auch nicht gewünscht.

Als geeignete Schallschutzmaßnahme für die Plangebäude kommt eine schalloptimierte Grundrissgestaltung in Verbindung mit ausreichendem baulichem Schallschutz der Außenbauteilen (Fassaden, Fenster, Lüftungen, Außenwohnbereiche) in Betracht. Die Baukörper in den Baufeldern sind möglichst geschlossen auszuführen sind, um lärmabgewandt möglichst geringe Beurteilungspegel zu erreichen.

8.1. Festsetzungen zum Schallschutz

Die berechneten Grenzwertüberschreitungen erfordern Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan. Die festzusetzenden Maßnahmen richten sich nach dem Maß der Grenzwertüberschreitungen sowie nach der planerischen Konzeption. Zur Gewährleistung gesunder Wohnverhältnisse gegenüber dem Verkehrslärm werden folgende Festsetzungen zum Schallschutz getroffen:

Als sehr zielführendes Hilfsmittel kommt die schalloptimierte Gebäudeanordnung / -ausführung in Kombination mit einer Grundrissgestaltung in Betracht. Bei Neuplanungen von Baukörpern im straßennahen Überschreitungskorridor kann mit einer schalloptimierten Planung hinsichtlich ihrer Größe und Stellung im Plangebiet sowie durch eine schalloptimierte Grundrissgestaltung planerisch auf die Überschreitungen reagiert werden. Bei der Grundrissorientierung sind die Schlaf- bzw. Kinderzimmer an lärmabgewandte Fassadenseiten zu orientieren. Dies ist in Bereichen mit ≥ 60 dB(A) nachts zwingend erforderlich. An solche lärmbeeinträchtigten Fassadenseiten sind keine Schlaf- und Kinderzimmer hin zu orientieren. In weniger belasteten Bereichen können auch geeignete schallgedämmte Lüftungseinrichtungen in Schlafräumen als Maßnahme vorgesehen werden.

Für BF 1 gilt: Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume), der diametral zur Hauptverkehrsstraße (B431) gelegenen Gebäudefassade zuzuordnen. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (S. textliche Festsetzung 1.7).

Für BF 2 und BF 3 gilt: Durch Anordnung der Baukörper und/oder durch geeignete Grundrissgestaltung sind die Fenster von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume), der diametral zur Hauptverkehrsstraße (B431) gelegenen Gebäudefassade zuzuordnen. Schlafräume, deren Fenster nicht diametral zur Hauptverkehrsstraße (B431) orientiert werden können, sind mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (S. textliche Festsetzung 1.8).

Für BF 4 gilt: Liegen Fenster von Räumen, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können (Schlafräume), an den mit (A) gekennzeichneten Fassaden, sind die Räume mit schallgedämmten Lüftungen zu versehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann. Wohn- und Schlafräume in Ein-Zimmer-Wohnungen und Kinderzimmer sind wie Schlafräume zu beurteilen. (S. textliche Festsetzung 1.9).

Zu ergänzen ist der Schallschutz durch einen ausreichend dimensionierten baulichen Schallschutz an den Außenbauteilen der geplanten Gebäude nach DIN 4109. Die maßgeblichen Außenlärmpegel für die nicht überwiegend zum Schlafen geeigneten Räume sowie für die überwiegend zum Schlafen geeigneten Räume wurden ermittelt und werden als Nebenpläne 1 und 2 im Bebauungsplan aufgenommen (s. Planzeichnung).

Die Luftschalldämmung von Außenbauteilen ist nach Gleichung 6 der DIN 4109: 2018-01, Teil 1 (Kapitel 7.1) zu bestimmen und im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens nachzuweisen. Zur Umsetzung von Satz 1 sind die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109-1: 2018-01 und DIN 4109-2: 2018-01 in dem Nebenplan 1 für Räume, die nicht überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, und in dem Nebenplan 2 für die Räume, die überwiegend zum Schlafen genutzt werden können, festgesetzt. (S. textliche Festsetzung 1.10).

Von der Festsetzung 1.7, 1.8 und 1.9 kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelnachweises ermittelt wird, dass aus der tatsächlichen Lärmbelastung geringere Anforderungen an den Schallschutz resultieren. (S. textliche Festsetzung 1.11).

Ein Kriterium für eine akzeptable akustische Aufenthaltsqualität auf einem Außenwohnbereich ist die Gewährleistung einer ungestörten Kommunikation über kurze Distanzen (übliches Gespräch zwischen zwei Personen) mit normaler Sprechlautstärke. Als Schwellenwert bis zu dem eine akzeptable Kommunikation im vorgenannten Sinn möglich ist, wird ein Tagpegel in Höhe von 65 dB(A) herangezogen. Bei Dauergeräuschen oberhalb von 65 dB(A) treten Beeinträchtigungen auf, die nicht mehr akzeptabel sind. Außenbereiche sind daher besonders zu schützen. Daher wird folgende getroffen:

Für BF 1, BF 2 und BF 3 gilt: An den mit (B) gekennzeichneten Fassaden sind keine Außenwohnbereiche einer Wohnung anzuordnen. Werden hier dennoch Außenwohnbereiche vorgesehen, ist mittig des Außenwohnbereichs in einer Höhe von 1,2 m über Oberkante Bodenbelag ein Beurteilungspegel von <60 dB(A) durch bauliche Schallschutzmaßnahmen, wie z.B. verglaste Vorbauten mit teilgeöffneten Bauteilen, sicherzustellen. (S. textliche Festsetzung 1.12).

8.2. Kinderspielflächen

In Zusammenhang mit der geplanten Wohnbebauung sind auch entsprechende Kinderspielflächen im Plangebiet vorzusehen. Bei der Wahl eines Kinderspielplatzstandortes sind die Auswirkungen des Straßenverkehrs in Hinblick auf die Schallimmissionsbelastung mit zu berücksichtigen. Dabei besteht das Ziel darin, die Kinder in ihrer sprachlichen Entwicklung durch Verkehrslärm nicht zu hindern sowie grundsätzlich gesunde Aufenthaltsverhältnisse sicher zu stellen. Dafür sollte die Spielfläche Beurteilungspegel im Tagzeitraum zwischen 55 dB(A) bis maximal 60 dB(A) aufweisen. Es wird daher folgende Festsetzung im Bebauungsplan getroffen:

Kinderspielplätze dürfen einen Beurteilungspegel im Tagzeitraum bis maximal 60 dB(A) aufweisen. (S. textliche Festsetzung 1.13).

Die Lage der notwendigen Kinderspielflächen innerhalb des Wohngebietes wird nicht festgesetzt. Im städtebaulichen Konzept ist ein möglicher Standort im Norden des Plangebiets (nördlich BF 1) vorgesehen. Ein Kinderspielplatz in diesem Bereich sollte durch eine Schallschutzmaßnahme entsprechend vor dem Verkehrslärm geschützt werden, z.B. durch eine mindestens 2,5 m hohe (über Fahrbahnoberkante) Schallschutzwand. Die Enden der Schallschutzwand sollten dabei mindestens 5 m zu beiden Seiten des Spielplatzes überstehen. Eine solche Schallschutzwand kann auch durch ein Ersatzbauwerk, wie z.B. einer Fahrradgarage oder ähnliches, ersetzt werden. Diese ist dann mit einer zur Straße (B431) geschlossenen Rückwand in entsprechender Höhe auszubilden.

8.3. Stellplatzanlagen

Innerhalb des geplanten allgemeinen Wohngebietes sind eine Reihe dezentraler Stellplatzanlagen zum Abstellen der durch die Bewohner genutzten Pkw vorgesehen. Neben kleineren oberirdischen Einheiten sind auch zwei Tiefgaragen geplant. Die Zufahrten sind sowohl von Norden als auch von Süden geplant. Gemäß § 12 Abs. 2 BauNVO sind in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig.

Eine Durchwegung für Pkw von der B431 zum Ansgariusweg bzw. entgegengesetzt ist nicht vorgesehen, so dass weitere Verkehrsgeräusche vermieden werden. Darüber hinaus werden auf kurzen und recht engen Erschließungswegen erfahrungsgemäß Geschwindigkeiten von weniger als 20 km/h gefahren, wodurch die vom Pkw ausgehenden Geräusche als gering anzusehen sind. Die Fahrwege sind mit phasenfreiem Betonsteinpflaster geplant, wodurch die Rollgeräusche der Pkw auf ein Minimum begrenzt werden.

Unvermeidbare Pkw-Geräusche in Wohngebieten gelten im allgemeinen als sozialadäquat, da es eine alltagsübliche Erscheinung ist (Weiteres dazu siehe schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor, Hamburg, März 2025).

Durch die Vermeidung unnötiger Verkehre und höherer Geschwindigkeiten, die Anordnung dezentral verteilter Stellplätze über das Plangebiet und deren teils unterirdische Ausführung sowie auch die lärmarmen Fahrbahnoberflächen sind nach gutachterlicher Auffassung die Verkehrsgeräusche im Plangebiet auf ein unvermeidbares Maß reduziert. Aus den genannten Gründen werden die nur von Anwohnenden oder Besuchenden genutzten Stellplätze als verträglich angesehen.

8.4. Untersuchung Knotenpunktausbau nach 16. BImSchV

Durch die Erweiterung und die Verschiebung der Fahrachsen im Rahmen des Verkehrsknotenumbaus ist ein „erheblicher baulicher Eingriff“ in die Substanz des Verkehrsweges im Sinne der Notwendigkeit zur Prüfung einer Lärmvorsorge gemäß der 16. BImSchV gegeben. Für die beurteilungsrelevanten Gebäude im Bereich Lüländ 98 und 103 sowie Holmer Straße 4 und 4a (siehe Anlage 4a schalltechnische Untersuchung) ist zu prüfen, ob eine Anspruchssituation auf Lärmschutz „dem Grunde nach“ im Sinne der 16. BImSchV durch das Vorhandensein einer wesentlichen Änderung gemäß §1 Abs. 2 Pkt. 2 der 16. BImSchV vorliegt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass insgesamt durch den „erheblichen baulichen Eingriff“ keine wesentliche Änderung der Verkehrsgeräuschesituation an den dem Knotenpunkt umliegenden Gebäuden prognostiziert und damit zu erwarten ist.

(Weiteres dazu siehe schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor, Hamburg, März 2025).

9 Besonnung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wurde die mögliche Verschattung der Bestandsgebäude durch die geplante Neubebauung überprüft. Die Verschattungsbetrachtung hat gezeigt, dass die Auswirkungen des Schattenwurfs auf die umliegenden Nachbargebäude minimal und unkritisch sind.

Mithilfe eines digitalen Modells wurde der Schattenwurf an drei relevanten Tagen im Jahr – der Tag-Nacht-Gleiche am 21. März, der Sommersonnenwende am 21. Juni und dem dunkelsten Tag des Jahres am 21. Dezember – simuliert. Dabei wurden ausschließlich die Gebäude berücksichtigt, während Vegetation und Geländeunterschiede unberücksichtigt blieben.

Hinsichtlich der für ein gesundes Wohnen und Arbeiten notwendigen solaren Einstrahlung, Anzahl an Sonnenstunden oder Helligkeit existieren keine gesetzlichen Regelungen. Die Rechtsprechung geht davon aus, dass bei Einhaltung der Orientierungswerte des § 17 BauNVO und der bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen in der Regel gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse gewahrt sind. Als Bewertungsmaßstab kann die DIN EN 17037 (2019) (Tageslicht in Gebäuden: Allgemeine Anforderungen. DIN Deutsches Institut für Normung e.V., Berlin, zu beziehen über Beuth Verlag GmbH) herangezogen werden. Die Kriterien dieser DIN stellen Mindest-Standards für gesundes Wohnen dar. Danach sollte an einem ausgewählten Datum zwischen dem 01. Februar und dem 21. März bei Annahme eines

wolkenlosen Himmels mindestens ein Wohnraum einer Wohnung eine Mindestbesonnung (1,5 Stunden pro Tag) erhalten. Die Beurteilungswerte der DIN ermöglichen eine Bewertung der Besonnungsqualität von Innenräumen und stellen keine rechtsverbindlichen Grenzwerte dar. Nach der Rechtsprechung bestehen auch keine festen prozentualen Obergrenzen für die Zumutbarkeit einer zusätzlichen Verschattung.

Aufgrund der folgenden Punkte fällt der Schattenwurf auf die Umgebungsbebauung durch die geplante Neubebauung sehr gering aus:

- Das Grundstück ist lang und Nord/Süd ausgerichtet. Dadurch kommt es nur am Morgen zu einer potentiellen Verschattung der westlichen Nachbarn. Den Rest des Tages kann hier physikalisch keine Verschattung mehr vorliegen. Entsprechend kommt es nur am Nachmittag oder Abend zu einer potentiellen Verschattung der östlichen Nachbarn, die am Morgen und über Mittag nicht betroffen sein können.
- Da die westliche Nachbarbebauung nur am Vormittag betroffen ist und die östliche Nachbarbebauung nur am Nachmittag, sind die Mindestanforderungen der DIN EN 17037 allein schon durch den Zuschnitt des Grundstücks und der Lage der geplanten Bebauung sicher erfüllt.
- Es wird eine offene Bauweise umgesetzt. Sowohl die Abstände zwischen den Neubauten als auch zu den benachbarten Bestandsgebäuden sind mit ca. 18 m bis über 40 m sehr groß (siehe Abb. 12). Es entstehen dadurch breite Lücken durch die die Sonne ungehindert scheinen kann.
- Die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen (0,4 H gemäß § 6 Landesbauordnung) werden deutlich überschritten. Dadurch werden die Auswirkungen des Schattenwurfs auf die Gebäude stark reduziert.

Die Nachbarbebauung wurde in vier Cluster (A-D) unterteilt. Cluster A im Nordwesten umfasst eine Mehrfamilienhausbebauung mit großem Abstand (min. 28 m) zu den Neubauten. Ein dichter, vorhandener Bewuchs erzeugt eine Eigenverschattung. Cluster B im Westen besteht aus einer geschlossenen Reihenhausbauung (über 100 m), deren Aufenthaltsräume überwiegend nach Westen ausgerichtet sind. Cluster C im Nordosten setzt sich einer Reihenhausbauung und einem Einfamilienhaus zusammen mit großen Abständen (mind. 34 bzw. 41 m). Cluster D im Osten umfasst Einzel- und Doppelhäuser.



Abb. 12: Einteilung von Gebäude-Clustern, ohne Maßstab



Abb. 13: Gebäudeabstände, ohne Maßstab

Im Ergebnis des Verschattungsmodells ergeben sich folgende Auswirkungen auf die umgebenen Bestandsbebauungen (hier unterteilt in 4 Cluster A-D):

Cluster A - Bestandsbebauung nordwestlich des Plangebietes (Mehrfamilienhausbebauung):

Eine potenzielle Beeinträchtigung durch den Schattenwurf der geplanten Neubauten ist ausschließlich am Vormittag möglich. Eine Verschattung nach 10.00 Uhr ist aufgrund des Sonnenverlaufs physikalisch ausgeschlossen.

Die Neubauten erzeugen keine relevante Verschattung auf den benachbarten zusammenhängenden Gebäudekomplex. Dies ist auf zwei wesentliche Faktoren zurückzuführen: Erstens beträgt der Abstand zwischen dem geplanten nördlichen Gebäude (Nr. 1) und der Bestandsbebauung mindestens 28 m. Dieser sehr große Abstand stellt ein Vielfaches der baurechtlich geforderten Abstandsfläche dar. Zweitens sind die Grundstücke durch einen dichten, hohen Bewuchs, der sich auf dem Nachbargrundstück selbst befindet, voneinander getrennt. Dieser Bewuchs erzeugt einen eigenen, größeren Schatten auf das Mehrfamilienhaus und schirmt gleichzeitig vor möglicher Schattenwirkung der Neubauten ab.

Cluster B - Bestandsbebauung westlich des Plangebietes (Reihenhausbebauung):

Eine mögliche Beeinflussung durch den Schattenwurf der Neubauten kann nur am Vormittag auftreten. Eine Verschattung nach 10.00 Uhr ist aufgrund des Sonnenverlaufs physikalisch ausgeschlossen.

Zum betrachteten Zeitpunkt 21. März (Tag-Nach-Gleiche) werfen die im mittleren Bereich geplanten Gebäude (Nr. 3,4,5) mit steigendem Sonnenstand bis ca. 8:30 Uhr partiell Schatten auf die Ostfassaden und Dachflächen des Reihenhauses. Der Großteil des Gebäudes und der Dachfläche liegen

bereits um 7:30 Uhr in der Sonne. Gegen 8:30 Uhr verschwindet der Schattenwurf vollständig, sodass die Gebäude in Cluster B den gesamten restlichen Tag uneingeschränkt Sonnenlicht erhalten.

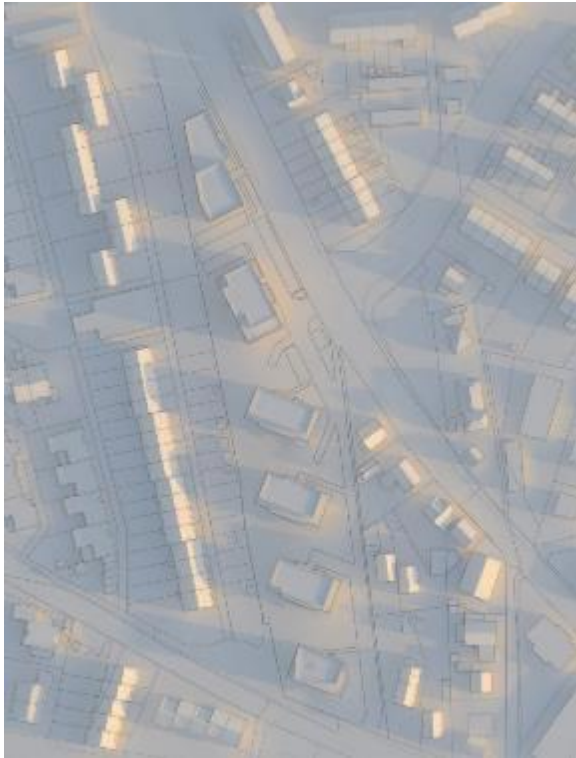


Abb. 14: Verschattung 21. März um 7:30 Uhr

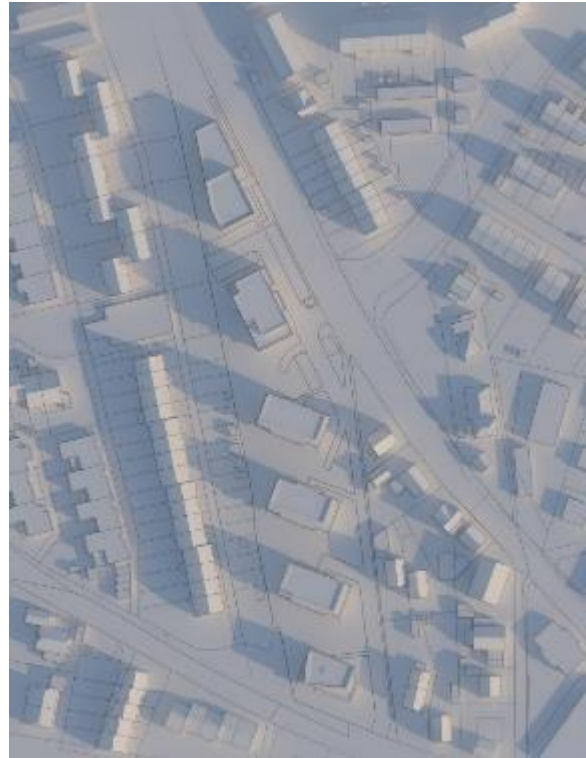


Abb. 15: Verschattung 21. März um 8:30 Uhr, ohne Maßstab

Zum betrachteten Zeitpunkt 21. Juni (Hochsommer) sind die Auswirkungen der Neubauten auf die Nachbargebäude noch geringer. Das geplante Neubauprojekt wirft bereits kurz nach ca. 7:15 Uhr keinen Schatten mehr auf das benachbarte Reihenhauses. Schon um 6:30 Uhr ist fast die gesamte Dachfläche des Gebäudes in Cluster B komplett in der Sonne und nur vereinzelte Fassadenteile der Eingangsseite (Ostseite) im Schatten.

Zum betrachteten Zeitpunkt 21. Dezember (dunkelster Tag des Jahres) fallen ab 09:00 Uhr erste Sonnenstrahlen auf die Dachfläche des Reihenhauses. Ab kurz nach 10:00 Uhr werfen die geplanten Neubauten bereits keinen Schatten mehr auf das Reihenhau.

Cluster C - Bestandsbebauung nordöstlich des Plangebietes (Reihenhauses- Einzelhausbebauung nordöstlich der B 431):

Der geplante Neubau kann im Sommerhalbjahr erst zu Randzeiten am späten Nachmittag oder Abend zu Schattenwurf auf die Bestandsgebäude führen. Zu diesem Zeitpunkt werfen bereits der mehrere Meter hohe Wall zur Bundesstraße und die dahinterliegende Bepflanzung ihren eigenen Schatten. Im Winterhalbjahr entsteht ebenfalls erst am Nachmittag bei stark flach stehender Sonne eine relevante Schattenwirkung, die allerdings auch vom Schattenwurf des vorhandenen Walls überlagert wird. Im Übrigen beträgt der Abstand zwischen dem geplanten nördlichen Gebäude (Nr. 1) und der Bestandsbebauung mindestens 34 m. Dieser sehr große Abstand stellt ein Vielfaches der baurechtlich geforderten Abstandsfläche dar.

Cluster D - Bestandsbebauung östlich des Plangebietes (Einzel- und Doppelhausbebauung):

Eine potenzielle Beeinträchtigung durch den Schattenwurf der geplanten Neubauten kann nur am Nachmittag stattfinden.

Zum betrachteten Zeitpunkt 21. März (Tag-Nach-Gleiche) erreicht kurz vor 15:30 Uhr der Schatten des Neubaugebäudes (Nr. 4) die Fassade des nördlichsten Gebäudes im Cluster D. Die Beschattung nimmt schrittweise bis 16:30 Uhr zu. Kurz nach 16:30 Uhr erreicht der Schatten das zweitnördlichste Gebäude. Ca. ab 15:30 Uhr erreicht der Schatten die West-Fassade des Doppelhauses. Ab ca. 17:00 Uhr erreicht der Schatten die nördliche Fassade des südlichsten Bestandsgebäudes. Um 18:37 Uhr ist Sonnenuntergang.

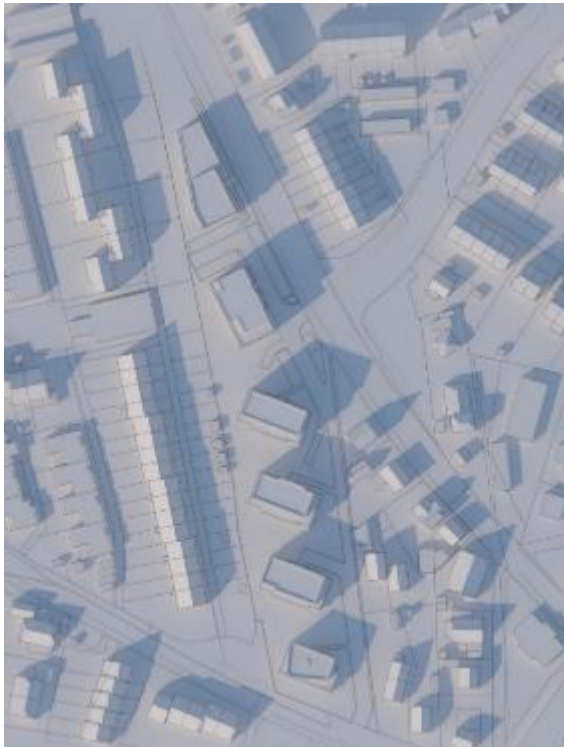


Abb. 16: Verschattung 21. März um 15:30 Uhr

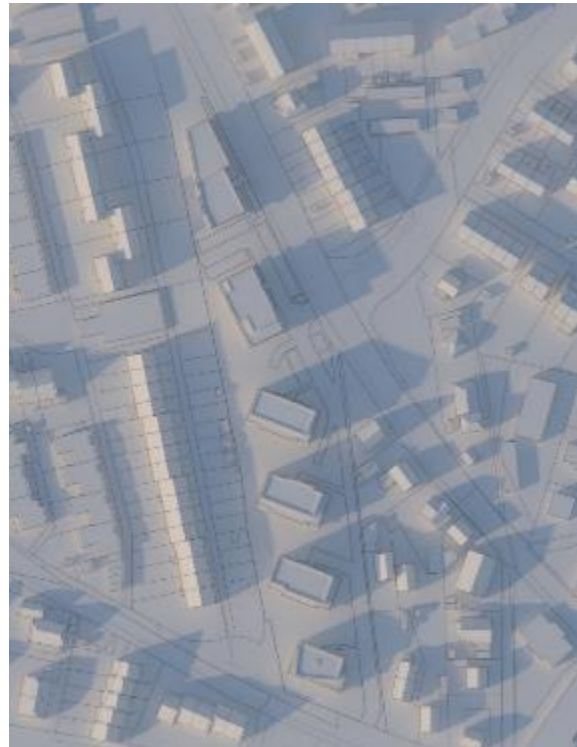


Abb. 17: Verschattung 21. März um 16:30 Uhr, ohne Maßstab

Zum betrachteten Zeitpunkt 21. Juni (Hochsommer) findet bis ca. 16:45 Uhr keine Verschattung durch die geplante Neubebauung statt. Gegen 16:45 Uhr erreicht der Schatten eines Neubaugebäudes die nördliche Fassade des nördlichsten Gebäudes in Cluster D. Die Beschattung nimmt schrittweise zu, sodass um 17:45 Uhr große Teile der westlichen Fassade im Schatten liegen, während die Dachfläche noch Sonnenlicht erhält. Ab 19:00 Uhr sorgt die offene Bauweise der Neubauten für eine erneute Besonnung.

Das zweitnördlichste Gebäude wird erst ab 19:00 Uhr an der Nordfassade schrittweise verschattet.

Das Doppelhaus liegt mit Ausnahme einiger Teilfläche erst nach 19:00 Uhr im Schatten. Die östliche Doppelhaushälfte bleibt unbeeinflusst, da sie keine Fenster nach Westen aufweist. Die Terrasse des westlichen Doppelhauses wird zwischen 16:45 Uhr bis ca. 18:20 Uhr unterschiedlich verschattet. Die Terrasse des östlichen Doppelhauses wird ca. um kurz vor 18:00 Uhr verschattet und gegen 18:30 Uhr nimmt der Schatten wieder ab.

Um ca. 17:45 Uhr erreicht der Schatten die Westfassade vom südlichsten Gebäude in Cluster D. Die Verschattung wandert an der Hausfassade schrittweise in südliche Richtung. Gleichzeitig wird der nördliche Teil der Westfassade des Gebäudes wegen der großen Abstände zwischen den geplanten Neubauten schrittweise wieder besonnt.

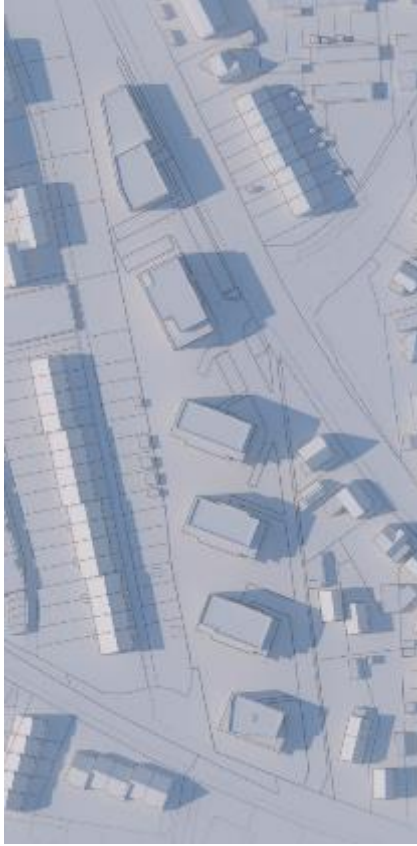


Abb. 18: Verschattung 21. Juni um 16:45h

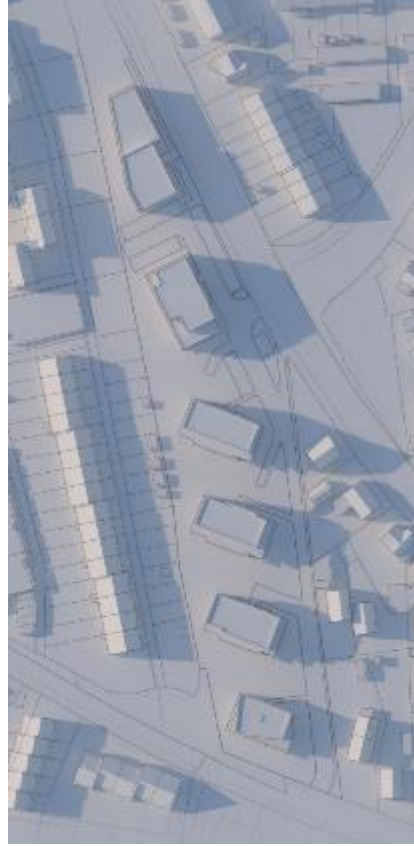


Abb. 19: Verschattung 21. Juni um 17:45h

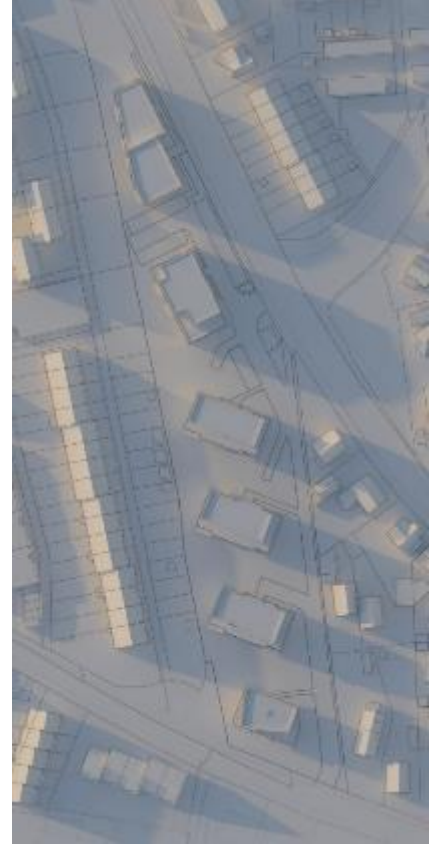


Abb. 20: Verschattung 21. Juni um 19:00h

Zum betrachteten Zeitpunkt 21. Dezember (dunkelster Tag des Jahres) erreicht ca. ab 13:30 Uhr der Schatten der Neubauten das nördlichste Haus der Bestandsbebauung im Cluster D. Es kommt nach und nach zu einer weiteren Verschattung, die gegen 14:15 Uhr das zweitnördlichste Haus und kurz nach 14:00 Uhr das Doppelhaus erreicht. Die Sonne geht um 16:04 Uhr unter. Das südlichste Haus im Cluster D ist nicht von einer Verschattung des Neubauprojekts betroffen.

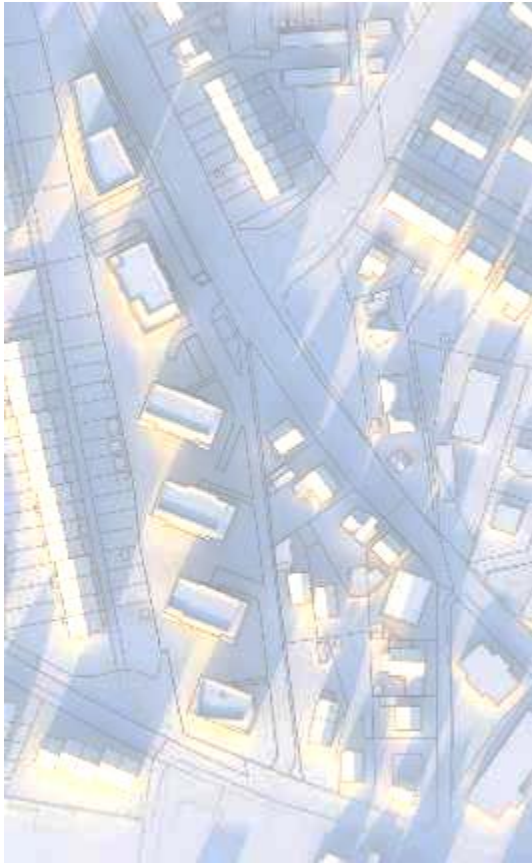


Abb. 21: Verschattung 21. Dezember um 14:00 Uhr

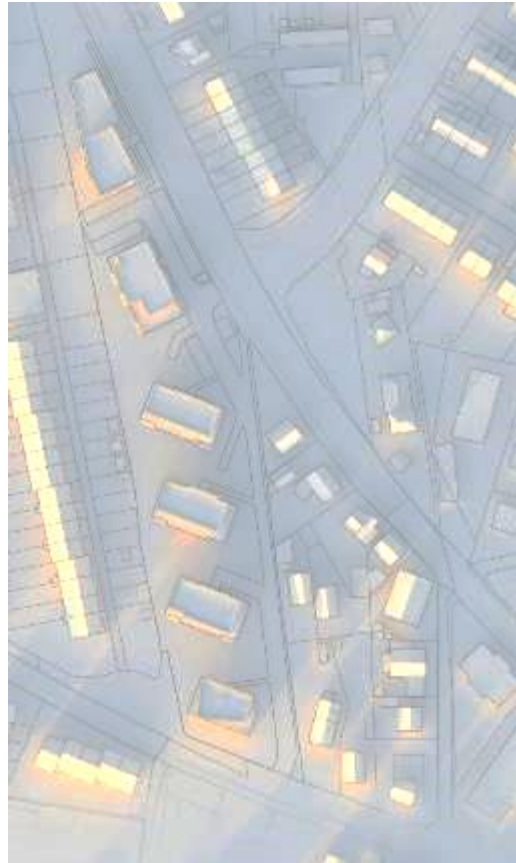


Abb. 22: Verschattung 21. Dezember um 15:00 Uhr, ohne Maßstab

Fazit

Die Analyse zeigt, dass die Verschattung auf die Umgebung durch mehrere Faktoren stark reduziert wird. Aufgrund der Nord-Süd-Ausrichtung des Grundstücks treten Verschattungen der westlichen Nachbarn nur am Morgen und der östlichen Nachbarn nur am Nachmittag auf. Zudem sind die Abstände zwischen den Neubauten und den Bestandsgebäuden mit 18 bis 41 Metern außergewöhnlich groß und überschreiten die baurechtlichen Mindestanforderungen deutlich. Die offene Bauweise der Neubauten schafft zudem Lichtachsen, die eine gute Tageslichtversorgung der Nachbarschaft ermöglichen und den Schattenwurf minimieren.

Im Ergebnis konnte in der Gesamtbetrachtung nachgewiesen werden, dass die Verschattung nur zu bestimmten Tageszeiten bei einigen Gebäuden punktuell auftritt. Insgesamt ist die Verschattungswirkung des Neubaus auf die benachbarten Wohngebäude als gering einzustufen. Die Besonnungsvorgaben gemäß DIN EN 17037 werden eingehalten, und die Planung erfüllt damit die Anforderungen an eine angemessene Tageslichtversorgung der Nachbargebäude.

Die entstehende Verschattung kann im Rahmen der Abwägung daher als hinnehmbar eingestuft und gegenüber den verfolgten städtebaulichen Zielsetzungen der Stärkung der Wohnfunktion in der Rangfolge der abzuwägenden Belange zurückgestellt werden. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden durch das Vorhaben nicht in Frage gestellt.

10 Naturschutz und Landschaftspflege, Artenschutz

10.1. Rechtlicher Hintergrund

Für die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung nach § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren ist keine Umweltprüfung erforderlich, wenn durch den Bebauungsplan nicht die Zulässigkeit von Vorhaben begründet wird, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen und keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Natura 2000-Gebiete) bestehen.

Der vorliegende Bebauungsplan bereitet keine Vorhaben vor, für die eine Pflicht zur Umweltverträglichkeitsprüfung besteht. Es kann auf eine Umweltprüfung und auf ein Ausgleichserfordernis verzichtet werden. Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 6 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig (vgl. § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB). Unabhängig davon sind die Belange des Umweltschutzes einschließlich des Naturschutzes und der Landschaftspflege gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB zu berücksichtigen und es ist zu überprüfen, ob bei der Umsetzung der Planung artenschutzrechtliche Belange gemäß § 44 BNatSchG (Bundesnaturschutzgesetz) oder ob gesetzlich geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG (Landesnaturschutzgesetz) betroffen sind.

10.2. Lage von Schutzgebieten

Gemäß § 13a BauGB ist die Aufstellung eines Bebauungsplans zur Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren ausgeschlossen, wenn Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung von Natura2000-Gebieten nicht ausgeschlossen werden können. Natura2000-Gebiete umfassen nach § 7 Abs. 1 Nr. 8 BNatSchG EU-Vogelschutzgebiete und Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete). In der Umgebung des Plangebietes befinden sich mehrere FFH-Gebiete sowie ein Vogelschutzgebiet.

Dem Plangebiet am nächsten liegt das FFH-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ (DE 2323-392). Es umfasst eine Fläche von 19.270 ha und ist in mehrere Teilgebiete untergliedert. Dem Plangebiet am nächsten liegen die Teilgebiete „Wedeler Au oberhalb Mühlenstraße“ etwa 650 m südöstlich und „Eingedeichte Haseldorfer und Wedeler Marsch“ etwa 620 m südlich des Plangebietes. Es bestehen übergreifende Erhaltungsziele für das Gesamtgebiet sowie Erhaltungsziele für die einzelnen Teilgebiete. Etwa 2,5 km nördlich des Plangebiets befindet sich das FFH-Gebiet „Holmer Sandberge und Buttermoor“ (DE 2324-303).

Das EU-Vogelschutzgebiet „Unterelbe bis Wedel“ (DE 2323,402) erstreckt sich u.a. über die eingedeichte Haseldorfer und Wedeler Marsch. Es besteht aus drei Teilgebieten, von denen die südlichen Ausläufer des Teilgebiets „Störmündung, Elbe mit Deichvorland und Inseln, Pinnaumündung, Haseldorfer und Wedeler Marsch“ mit etwa 1.100 m Entfernung dem Plangebiet am nächsten liegen.

Durch die Planung werden keine Flächen von Natura2000-Gebieten überplant. Von der Planung gehen zudem keine Wirkfaktoren aus, die über eine größere Distanz und somit in die Natura2000-Gebiete bzw. in deren Teilgebiete hineinwirken und die Erhaltungsziele und Schutzgegenstände der Natura2000-Gebiete beeinträchtigen könnten. Eine durch die Planung hervorgerufene Beeinträchtigung

von Natura 2000-Gebieten kann ausgeschlossen werden. Eine detailliertere Betrachtung findet sich im artenschutzrechtlichen Fachbeitrag (Anlage 2).

10.3. Bestandsbeschreibung

Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Das Plangebiet liegt nordwestlich des Zentrums der Stadt Wedel. Nordöstlich und südlich schließen Verkehrsflächen an, ansonsten befinden sich Wohnbebauungen unterschiedlicher Ausprägungen im näheren Umfeld. Die überplante Fläche stellt zwar eine Freifläche in einer ansonsten bebauten Umgebung dar, weist allerdings aufgrund ihrer Lage an einer Bundesstraße und fehlender nutzbarer Infrastruktur keine Eignung für die Naherholung der umliegenden Bevölkerung auf. Durch die Nähe zur Bundesstraße ist das Plangebiet und die Umgebung bezogen auf Lärm und Schadstoffe bereits vorbelastet. Im B-Plan werden daher mehrere Festsetzungen zum Lärmschutz getroffen. Gemäß Lärmgutachten (Lärmkontor 2025) stellt die Bundesstraße die Hauptlärmquelle dar. Für Teile der umliegenden Wohnnutzung ist durch die geplante geschlossene Bauweise in den Baufeldern von einer geringeren Belastung durch Verkehrslärm der Bundesstraße auszugehen. Die durch die Planung zusätzlich hervorgerufenen Lärm- und Schadstoffemissionen beziehen sich vornehmlich auf die Bauphase und sind zeitlich begrenzt. Es ist nicht von einer erheblichen Beeinträchtigung des Umweltbelangs Mensch einschl. menschlicher Gesundheit auszugehen.

Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt

Im gegenwärtigen Zustand stellt sich das Plangebiet überwiegend als brachliegende Freifläche innerhalb einer vollständig erschlossenen Umgebung dar. Die Freifläche ist überwiegend homogener Gestalt, auf der mit Arten wie Weißer Gänsefuß (*Chenopodium album*) oder Stumpfbblätteriger Ampfer (*Rumex obtusifolius*) typische Arten der Ruderalvegetation überwiegen. Auf der Brachfläche fehlen Kennarten, die eine Ausweisung als geschütztes Biotop nach § 30 BNatSchG zur Folge hätten. Durch die Planung erfolgt keine Beeinträchtigung gesetzlich geschützter Biotope. An den Rändern des Plangebiets befinden sich einige, meist kleinere Einzelgehölze. Ein größerer Teil der randlichen Gehölze steht allerdings auf angrenzenden Flurstücken. Im nördlichen Bereich des Plangebiets befindet sich eine größere Gehölzgruppe mit teilweise älterem Gehölzbestand, überwiegend aus Zitterpappeln (*Populus tremula*), Sand-Birken (*Betula pendula*) und Eschen (*Fraxinus excelsior*). Eine detailliertere Beschreibung der Vegetation mitsamt Bildern kann Anlage 2 entnommen werden.

Durch die Umsetzung der Planung können zudem Lebensräume und Habitate von Tierarten betroffen sein. Gegenwärtig weist die Fläche eine eher untergeordnete Bedeutung für Tierarten auf. Im Rahmen des artenschutzrechtlichen Fachbeitrags (Anlage 2) wurde mittels einer Potenzialabschätzung geprüft, ob artenschutzrechtlich relevante Artengruppen von der Planung betroffen sein können. Planungsrelevante Arten stellen die Europäischen Vogelarten und Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie dar. Im Bereich des Plangebiets stellen zum einen Fledermausarten, die an urbane Räume gewöhnt sind, und verschiedene siedlungstolerante Brutvogelarten, die eine hohe Störungssensibilität aufweisen, die planungsrelevanten Arten dar. Das Auslösen der artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG kann unter Einhalten einer Bauzeitenregelung als Vermeidungsmaßnahme umgangen werden. Eine ausführliche Betrachtung artenschutzrechtlicher Belange findet sich in Anlage 2.

Boden und Fläche

Durch die Vornutzung als Baumschulfläche liegt eine anthropogene Überprägung des Bodens im Plangebiet vor. Gemäß einer Baugrundbeurteilung (Eickhoff und Partner mbB, 2024) befindet sich im Plangebiet eine 0,35 bis 0,8 m dicke Oberbodenauffüllung aus schwach schluffigen/humösen Oberböden. In tieferliegenden Schichten liegen erst Sande, dann Geschiebelehm (bereichsweise im Wechsel mit Sanden), dann Geschiebemergel und anschließend wieder Sand an. Es erfolgt keine Beanspruchung schutzwürdiger Böden, wie beispielsweise Moorböden. Außerdem ist das Plangebiet nicht als Kampfmittelverdachtsfläche einzustufen (Kap. 7.2). Bei der Bauausführung gelten die Vorgaben der neuen Bundesbodenschutzverordnung (BBodSchV) sowie der Ersatzbaustoffverordnung (ErsatzbaustoffV). Erhebliche Auswirkungen auf den Boden sind nicht zu erwarten.

Bezogen auf den Umweltbelang Fläche erfolgt durch die Planung die teilweise Versiegelung einer zuvor unversiegelten Fläche. Es handelt sich jedoch nicht um eine Fläche in der freien Landschaft, sondern um eine Baulücke innerhalb des Stadtgebiets von Wedel. Da auch bei Umsetzung der Planung Freiflächen verbleiben und, in Anbetracht des dringenden Bedarfs an Wohnraum in Wedel, bei Nichtdurchführung der Planung eventuell an anderer Stelle Wohnraum in der freien Landschaft geschaffen werden müsste, sind die Auswirkungen auf den Umweltbelang Fläche nicht als erheblich einzustufen.

Luft und Klima

Gegenwärtig nimmt die brachliegende, von niedriger Vegetation geprägte Freifläche eine moderate klimatische Ausgleichsfunktion ein. Der nördlich gelegene Gehölzbestand entwickelt durch Schattenwurf und Verdunstung eine kühlende Wirkung. Durch die festgesetzte GRZ von 0,3 verbleibt weiterhin ein hoher Freiflächenanteil im Plangebiet. Zwar kann diese gemäß Festsetzungen des B-Plans bis 0,65 überschritten werden, allerdings verblieben auch dann ausreichend Freiflächen, zumal auf den Baufeldern 3 bis 6 Dachbegrünungen angelegt werden, die sich kühlend auf das Kleinklima auswirken werden. Die aufgelockerte Gebäudestellung ermöglicht zudem weiterhin den Luftaustausch innerhalb des Plangebiets. Mit dem Erhalt des Gehölzbestands im Norden bleiben außerdem klimatisch wirksame Bestände erhalten. Zwar geht der Neubau der Gebäudekörper mit kleinteiligen Veränderungen des Mikroklimas einher, diese werden jedoch durch die geplanten Baumpflanzungen und deren positive Auswirkungen auf Luft und Klima teilweise aufgefangen. Es ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf Luft und Klima zu rechnen.

Wasser

Im Plangebiet liegen keine Oberflächengewässer vor. Bei den nächstgelegenen Verbandsgewässern ca. 200 m südlich des Plangebiets handelt es sich um Gräben. Es liegt innerhalb der Schutzzone III A des Trinkwasserschutzgebietes „Haseldorfer Marsch“, es gilt die Wasserschutzgebietsverordnung Haseldorfer Marsch vom 27.01.2010 (HaselWasSchGebV SH 2010). Gemäß Entwässerungskonzept (Lenk und Rauchfuß 2025) ist von einem Grundwasserspiegel von 4 bis 11 m unter Geländeoberkante auszugehen. Beeinträchtigungen des Grundwassers, bspw. durch Einleitung von Abwasser etc., sind verboten (Details s. Kap. 2.7). Erhebliche Auswirkungen auf den Umweltbelang Wasser sind nicht zu erwarten.

Landschaftsbild

Durch die Planung und die Bebauung einer brachliegenden Fläche werden sich die Sichtbeziehungen im Plangebiet verändern. Das Plangebiet stellt als Freifläche innerhalb einer ansonsten bebauten Umgebung zwar eine Besonderheit dar, allerdings weist die Freifläche keine erhöhte stadtgestalterische Wertigkeit auf und wirkt viel eher als Baulücke. Durch die Lage an der Bundesstraße, die geringe Größe und die fehlenden Durchwegung hat das Plangebiet keine Bedeutung für die Erholungsfunktion. Der größere Gehölzbestand im Norden übernimmt Funktionen in der Auflockerung des ansonsten durch Einzel- und Reihenhausbauung dominierten Landschaftsbilds. Diese Funktion wird durch die Planung nicht beeinträchtigt. Durch die Festsetzungen des B-Plans wird zwar der Bau von Gebäudekörpern ermöglicht, welche die Höhen der Gebäude in der unmittelbaren Umgebung teilweise geringfügig überschreiten werden, allerdings wird dies nicht von erheblicher Wirkung auf das Landschaftsbild sein.

Kultur- und sonstige Sachgüter

Für das Plangebiet sind gemäß des DAV (digitaler Atlas Nord) keine archäologischen Interessengebiete oder Kulturdenkmale bekannt. Es kommt zu keinen erheblichen Auswirkungen durch die Planung.

10.4. Artenschutz

Artenschutzrechtlich relevante Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft wurden im Artenschutzrechtlichen Fachbeitrag untersucht (siehe Anlage 2). Als Ergebnis des artenschutzrechtlichen Gutachtens lässt sich zusammenfassend festhalten, dass durch diesen Bebauungsplan unter Berücksichtigung einer Vermeidungsmaßnahme (Baufeldräumung und Gehölzentfernungen außerhalb des Brutzeitraums vom 01. März bis 30. September) keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG ausgelöst werden und der Planung keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegenstehen.

Darüberhinausgehend wurden zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten, die durch die Bebauung insbesondere für den Vogelzug entstehen könnten, vorsorgend besondere Festsetzungen zum Artenschutz im Bebauungsplan getroffen. Damit werden vorbeugend potenzielle Konfliktlagen gemäß des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) insbesondere hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbots wildlebender Tierarten vermieden.

Zur Vermeidung des Vogelschlags ist ein Glasanteil von maximal ein Drittel der Fassadenfläche der einzelnen Baukörper zulässig. Verglaste Gebäudeecken mit möglichen Durchsichtssituationen sind unzulässig (s. textliche Festsetzung 1.18). Die Festsetzung dient der Minimierung des Kollisionsrisikos für Vögel. Ein hoher Glasanteil erhöht das Risiko von Kollisionen, da Vögel Glas oft nicht als Hindernis wahrnehmen.

Im Sinne des § 44 BNatSchG soll die Beleuchtung fledermaus-, vogel- und insektenfreundlich gestaltet werden. Daher wird folgende Festsetzung zur Beleuchtung getroffen:

Außenleuchten sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten. Eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen ist zu vermeiden (s. textliche Festsetzung 1.19).

Die festgelegten spezifischen, technischen Merkmale ermöglichen nach Stand der Wissenschaft die Vermeidung schädlicher Umwelteinwirkungen von Lichtimmissionen auf nachtaktive Insekten, wie sie von stark anlockend wirkendem kurzweiligen Licht (blaues und UV-Licht) ausgehen. Die Verwendung von geschlossenen staubdichten Lampengehäusen verhindert ein Eindringen von Insekten. Eine Verarmung der Fauna durch massenhaft an den Leuchten zu Grunde gehende Insekten kann so gemindert werden. Gleichzeitig werden auch die Lebensbedingungen für Insekten fressende Artengruppen wie Vögel oder Fledermäuse verbessert. Die Lichtquellen sind so niedrig wie möglich anzubringen, um eine Abstrahlung auf andere als die jeweilige Zielfläche zu minimieren. Insbesondere die Abstrahlung oberhalb der Horizontale ist zu unterlassen. Die Anzahl an Beleuchtungsanlagen ist auf das erforderliche Minimum zu begrenzen.

11 Klimaschutz

Seit dem 19.09.2024 ist der kommunale Wärme- und Kälteplan (KWKP) der Stadt Wedel sowie dessen Bestimmungen rechtskräftig. Gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 7 g BauGB sind die Darstellungen aus Wärmeplänen bei der Abwägung von Bauleitplänen zu berücksichtigen. Mit dem Inkrafttreten des Wärmeplanungsgesetzes am 01.01.2024 wurde eine Erweiterung des Abwägungskatalogs im § 1 Abs. 6 Nr. 7 f BauGB vorgenommen, die die Nutzung erneuerbarer Energien, insbesondere in Bezug auf die Wärmeversorgung von Gebäuden, sowie die sparsame und effiziente Nutzung von Energie als relevante Abwägungsbelange einbezieht. Dies soll dazu beitragen, eine nachhaltige und ressourcenschonende Energieversorgung im Planungsprozess und damit ökologische und klimafreundliche Ziele in der städtebaulichen Entwicklung zu fördern.

Das Plangebiet befindet sich gemäß der KWKP-Gebietseinteilung des Klimaschutzmanagements der Stadt Wedel in einem sogenannten Nachverdichtungsgebiet. Es handelt sich um Flächen im Innenbereich der Stadt, die Potenzial zur städtebaulichen Nachverdichtung bieten und künftig neugestaltet bzw. erstmalig erschlossen werden. Es ist angedacht, die in den Gebieten entstehenden Wärmebedarfe größtenteils mit Fernwärme zu versorgen, sofern Detailprüfungen eine wirtschaftlich sinnvolle Erschließung bestätigen. Das Plangebiet liegt somit sowohl in einem Nachverdichtungsgebiet als auch in einem Wärmenetz-Prüfgebiet.

Es liegt kein Fernwärme-Anschluss der Stadtwerke Wedel in der Nähe des Plangebietes. Die Wärmeversorgung im Plangebiet soll daher mittels Wärmepumpen erfolgen.

Zudem sollen einige Häuser mit Photovoltaikanlagen ausgestattet werden. Alle Voraussetzungen für eine nachhaltige CO₂-neutrale Versorgung sind damit gegeben.

12 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet dieses Bebauungsplans hat eine Größe von insgesamt ca. 15.600 m² (1,56 ha).

Davon entfallen auf

Allgemeines Wohngebiet (WA)	ca. 10.070 m ²
Private Grünfläche	ca. 780 m ²
Straßenverkehrsfläche	ca. 4.750 m ²

Kosten

Die Stadt Wedel wird die Kosten für die Erstellung des Bebauungsplans einem Investor übertragen. Dafür wurde ein Kostenübernahmevertrag geschlossen.

Es wird außerdem eine Verpflichtungserklärung abgeschlossen, mit der die „Grundsätze der Bodennutzung“ der Stadt Wedel vom Planungsbegünstigten anerkannt werden. Zu den zu übernehmenden Kosten zählen u.a. Folgekosten für die Herstellung von sozialer Infrastruktur, die aus dem Bauvorhaben resultieren.

Zusätzlich verpflichtet sich der Investor zur Übernahme der Kosten für die Umplanung und Herstellung des Knotenpunktes Holmer Straße (B 431) / Lülanden sowie die Herstellung eines kombinierten öffentlichen Rad- und Fußweges auf dem privaten Grundstück.

Parallel zum Bebauungsplan wird ein städtebaulicher Vertrag geschlossen, der über die Festsetzung des Bebauungsplans hinaus, wesentlichen Inhalte zur Realisierung und Absicherung der Planung regelt (siehe Kap. 13).

13 Realisierung der Planung / Städtebaulicher Vertrag

Die Realisierung des geplanten Bauprojektes ist ohne Änderung des Bebauungsplans nicht möglich.

Es handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan. Parallel zum Bebauungsplanverfahren wird ein städtebaulicher Vertrag mit allen Eigentümern/Planungsbegünstigten geschlossen mit den folgenden wesentlichen Inhalten:

- Nachweis und Herstellung von öffentlich geförderten Wohnungen nach den Maßgaben der Sozialen Wohnraumförderung
- Herstellungskosten der ursächlichen sozialen Infrastruktur, Ablösebetrag nach dem „Folgekostenkonzept soziale Infrastruktur der Stadt Wedel“
- Herstellung einer öffentlichen Rad- und Fußwegeverbindung zwischen Holmer Straße und Ansariusweg, zu sicherndes Gehrecht für die Öffentlichkeit und entsprechende Grunddienstbarkeit
- Planungen, Maßnahmen und Kostenübernahme zum Umbau des Kreuzungsbereichs Holmer Straße (B 431) / Lülanden
- Umsetzung der im Siedlungswasserwirtschaftlichen Konzept genannten Maßnahmen
- Vorrüstung von Stromanschlüssen für private Ladestationen für Elektrofahrzeuge