

# Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20c, Teilbereich "Ladiges Elbpark" der Stadt Wedel

Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie § 92 der Landesbauordnung wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 19.03.2009 folgende Satzung über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 c Teilbereich "Ladiges Elbpark" der Stadt Wedel für das Gebiet zwischen Schloßkamp, Hafensstraße und Schulauer Straße bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.  
Auf Grundlage des § 12 Abs. 3 BauGB gilt die BauNVO im Geltungsbereich dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes nicht.

## Planzeichnung (Teil A)

M. 1:1000



## Planzeichenerklärung

- Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - Wohnen (siehe textliche Festsetzung Nr. 1.1)
- Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)**
  - GR Grundfläche in m²
  - II Zahl der Vollgeschosse als Höchstgrenze
  - TH Traufhöhe in Meter über NN
- Bauweise, Baulinien, Baugrenzen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)**
  - Baugrenze
- Verkehrsflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB)**
  - Straßenverkehrsflächen, öffentlich
  - Verkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung, öffentlich
  - F+R Fuß- und Radweg
  - Straßenbegrenzungslinie
- Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB)**
  - öffentliche Grünfläche
  - Parkanlage
  - Erhaltung von Bäumen
  - Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)
- Planungen, Nutzungsregelungen Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB)**
  - Kulturdenkmal von besonderer Bedeutung (§5 (1) DSchG)
- Regelungen für die Stadterhaltung und für den Denkmalschutz (§ 9 Abs. 6, §172 Abs. 1 BauGB)**
  - Umgrenzung von Flächen für Nebenanlagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 und 22 BauGB) hier: Tiefgarage mit Zufahrt
  - Müllstandort (zur Bereitstellung am Tag der Abholung)
  - Grenze des räumlichen Geltungsbereiches (§ 9 Abs. 7 BauGB)
  - Abgrenzung unterschiedlicher Nutzung (§ 1 Abs. 4, § 16 Abs. 5 BauNVO)
- Sonstige Planzeichen**
  - vorhandene bauliche Anlagen
  - vorhandene bauliche Anlagen - Abbruch
  - Maßzahl in Metern
  - vorhandene Flurstücksgrenzen
  - Flurstücksbezeichnungen
  - Quartiere

Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 22.11.2007. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses ist durch Abdruck im Wedel-Schulauer Tageblatt und im Abendblatt -Pinneberger Zeitung- am 18.02.2008 erfolgt.

Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde vom 18.02.2008 bis 23.02.2008 durchgeführt.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB am 30.01.2008 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der Planungsausschuss hat am 06.05.2008 den Entwurf des B-Planes mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 02.06.2008 bis 04.07.2008 während der Öffnungszeiten nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 23.05.2008 im Wedel-Schulauer Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung- ortsüblich bekannt gemacht.

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB am 26.05.2008 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Der katastermäßige Bestand am ..... sowie die geometrischen Festlegungen der neuen städtebaulichen Planung werden als richtig bescheinigt.

Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 19.03.2009 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

Der Entwurf des B-Planes wurde nach der öffentlichen Auslegung (Nummer 5) geändert. Der Entwurf des B-Planes, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.09.2008 bis 17.10.2008 während der Öffnungszeiten erneut öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 12.09.2008 im Wedel-Schulauer Tageblatt und im Hamburger Abendblatt -Pinneberger Zeitung- ortsüblich bekannt gemacht.

Der Rat hat den B-Plan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 19.03.2009 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Die B-Plansatzung, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), wird hiermit ausgestellt und ist bekannt zu machen.

Der Beschluss des B-Planes durch den Rat und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Sprechstunden von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am ..... ortsüblich bekannt gemacht worden. In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen (§ 215 Abs. 2 BauGB) sowie auf die Möglichkeit, Einspruchsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem ..... in Kraft getreten.

## Textliche Festsetzungen (Teil B)

- Art und Maß der baulichen Nutzung (§ 16 Abs. 2 BauNVO, § 18 Abs. 1 BauNVO)**
  - In den Quartieren Q 2 und Q 3 sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet (§ 12 Abs. 3a BauGB).
  - Die Traufe (TH) ist der Schnittpunkt zwischen Außenkante Außenwand und der Oberkante Attika. Bezugspunkt für die Bestimmung der Traufhöhe ist die Höhe über Normalnull - NN.
- Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)**
  - In den Quartieren Q 2 und Q 3 sind private Stellplätze nur in den festgesetzten Flächen für Tiefgaragen (TGa) zulässig.
- Abwasserbeseitigung und Rückhaltung von Niederschlagswasser (§ 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB)**
  - Von den Quartieren Q 2 und Q 3 ist das auf den versiegelten Grundstücksflächen und den Dachflächen anfallende, unbelastete Oberflächenwasser Versickerungsanlagen im Bereich der Grundstücksflächen und in der öffentlichen Parkanlage zuzuführen.
- Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)**
  - Zur Erhaltung des potenziellen Fledermausbestandes sind vor Beginn der Rodungs- und Bauarbeiten in den Quartieren Q 2 und Q 3 Quartierskästen sowie Nisthilfen für potenziell vorhandene Vogelarten gem. den Ausführungen im Umweltbericht aufzustellen, sowie in die Fassaden zu integrieren.
- Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB)**
  - Zur Minimierung der Anreicherung von Schadstoffen im Oberflächenwasser sind Zink, Kupfer und Blei als Materialien für die Dacheindeckung nicht zulässig.
- Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB)**
  - In der mit (1) gekennzeichneten Fläche ist eine Hecke (Qualität Sträucher, 100-150 cm hoch oder Heistern, 100-150 cm hoch) mit 3 Pflanzen je laufendem Meter zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten oder ein dicht (2 Pflanzen je lfm, 100-150 cm hoch) mit immergrünen Schling- und Rankgewächsen beantragter Zaun von 1,80 m Höhe zu setzen und dauerhaft zu erhalten.
  - In den Quartieren Q 2 und Q 3 und der öffentlichen Grünfläche sind insgesamt 12 großkronige Bäume 1. Ordnung (mind. Qualität, 5mal verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 25-30 cm) und 15 Bäume 2. Ordnung (mind. Qualität, 4mal verpflanzte Hochstämme, Stammumfang 20-25 cm) anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
- Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB)**
  - Im Kronenbereich der als zu erhalten festgesetzten Bäume sind wurzelschonende Bauweisen zu verwenden und baumpflegerische Maßnahmen durchzuführen. Die Bäume sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
  - Die Tiefgaragen sind mit einem mindestens 40 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen.
- Zuordnungsfestsetzung (§ 1a Abs. 3 BauGB)**
  - Dem Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich des Eingriffs gem. LWaldG (Wiederaufforstungsverpflichtung) die folgenden Flächengrößen zugeordnet:  
Q 1 0,53 ha  
Q 2-3 2,24 ha  
Öffentliche Parkanlage 0,28 ha  
Die Flächen sind in Abstimmung mit der Unteren Forstbehörde festzulegen.
- Gestaltung der Garten- und Parkanlagen**
  - Die im Vorhaben- und Erschließungsplan festgelegte Gestaltung der Gartenanlagen (privat) und der Parkanlage ist dauerhaft zu erhalten, bei Abgang sind die Bepflanzungen gleichwertig zu ersetzen.

