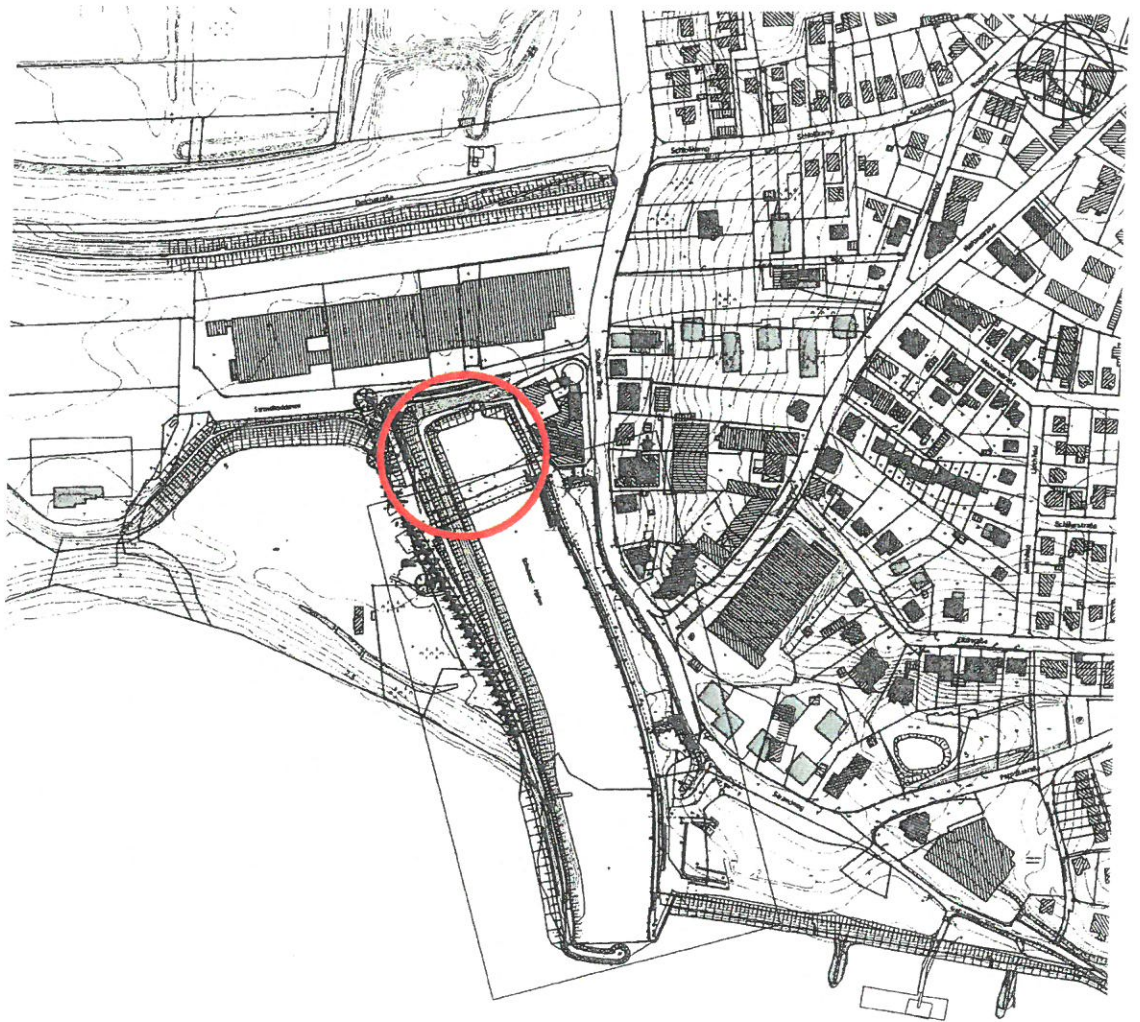


BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 20 a „Schulauer Hafen“ 1. Änderung „Teilbereich Hafenkopf“ der Stadt Wedel



Satzungsbeschluss

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.3 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung	3
2 Anlass und Ziel	3
3 Übergeordnete Plangrundlagen	4
3.1 Raumordnung	4
3.2 Flächennutzungsplan	5
3.3 Landschaftsplan.....	6
3.4 Rahmenplan.....	7
4 Städtebauliche Festsetzungen	8
4.1 Städtebauliches Konzept	8
4.2 Art der baulichen Nutzung	10
4.3 Maß der baulichen Nutzung	11
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche.....	12
4.5 Flächen für den Hochwasserschutz	13
5 Verkehr	13
6 Umweltbelange, Artenschutz und Freiflächengestaltung	15
6.1 Artenschutz.....	15
6.2 Sonstige Umweltbelange.....	16
7 Emissionen und Immissionen	18
8 Ver- und Entsorgung	20
9 Sonstige Hinweise	21
9.1 Schifffahrt.....	21
9.2 Hinweise zu Kampfmittel, Denkmalschutz und Altlasten.....	22
10 Bodenordnung	22
11 Flächenangaben	22

Anlagen

- Lageplan der Vorhabenplanung mit Darstellung der Abstandsflächen, Architekt Schwarz, Hamburg, April 2017
- Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 20a „Schulauer Hafen“, 1. Änderung „Teilbereich Hafenkopf“ der Stadt Wedel; Lärmkontor GmbH, Hamburg, Juni 2017
- Faunistische Untersuchungen, Floristische und Faunistische Potenzialanalyse sowie Artenschutzfachbeitrag zur geplanten Umgestaltung des Schulauer Hafens in der Stadt Wedel in Schleswig-Holstein; Eggers Biologische Gutachten, Hamburg
- Verkehrstechnische Stellungnahme „Hotel Strandbaddamm Wedel“, Argus, Hamburg, Juni 2017

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 02.06.2016 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung „Teilbereich Hafenkopf“ des Bebauungsplans Nr. 20a „Schulauer Hafen“ gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als **Plangrundlage** für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterkarte (ALKIS oder ALK) ergänzt durch weitere topographische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing Martin Felshart, Uetersen im Maßstab 1:1.000 mit Stand August 2016 (wird noch ergänzt).

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im **beschleunigten Verfahren** nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 qm) aufgestellt. Der Plangeltungsbereich liegt im Innenbereich, und die benachbarten Grundstücke sind bereits bebaut. Für die Verfüllung des Hafenbeckens ist in dem dafür erforderlichen wasserrechtlichen Verfahren der Eingriff in das Gewässer und dessen Lebensräume bereits kompensiert worden. Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter beeinträchtigt werden.

Gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 1 BauGB in Verbindung mit § 13 Abs. 3 BauGB wird von der Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, der Erstellung eines Umweltberichts nach § 2a BauGB, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB, der Angabe über die Verfügbarkeit von umweltbezogenen Informationen nach § 3 Abs. 2 BauGB sowie dem Monitoring nach § 4c BauGB abgesehen.

Aufgrund der Zuordnung B-Plans Nr. 20a, 1. Änderung zu den Fällen nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 qm Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht derzeit der Bebauungsplan Nr. 20a vom 06. April 1988. Bisher werden hier Sondergebiet Hafen und Wasserflächen des Hafens festgesetzt. Zudem verläuft die Hochwasserschutzanlage (Flutschutzmauer) durch das Plangebiet. Der Ursprungsplan umfasst die gesamten Hafenflächen am Schulauer Hafen und entlang des Strandbaddamms. Die 1. Änderung fügt sich in den bestehenden Bebauungsplan Nr. 20a ein und umfasst nur den Teilbereich am Hafenkopf. Die Zielsetzung im Ursprung, die Entwicklung von hafengebundenen Handwerks- und Handelsbetrieben und von Betrieben für die Lagerung und den Umschlag von Waren, ist für die neue Entwicklung am Hafenkopf zu ändern.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung Baum • Schwormstede GbR, Hamburg, beauftragt.

Die Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan wurde erarbeitet durch das Büro Lärmkontor GmbH, Hamburg.

Die Verkehrstechnische Untersuchung „Hotel Strandbaddamm Wedel“ wurde durch das Büro „Argus – Stadt und Verkehr – Partnerschaft mbH erarbeitet.

1.3 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a befindet sich südlich des Stadtzentrums. Er wird im Norden begrenzt durch den Strandbaddamm, im Westen durch die westliche Böschung der zukünftig wegfallenden Straße Hakendamm, im Osten durch die Flutschutzmauer und im Süden durch die Kaikante zum Hafenbecken des Schulauer Hafens.

Der Geltungsbereich beinhaltet Teile der Flurstücke 30/4 sowie 30/9, Flur 7, Gemarkung Schula-Spitzerdorf. Das Plangebiet ist derzeit unbebaut. Es umfasst im Wesentlichen die neu geschaffenen Flächen am umgestalteten Schulauer Hafen, einen Teil der bereits hergestellten neuen Hafentreppenanlage, die Slipanlage am Nordende des Hafens sowie einen Teil des Hakendamms.

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von rd. 0,85 ha.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich im Norden ein- bis zweigeschossige gewerblich genutzte Hallengebäude. Im Westen liegen die Freiflächen mit teilweise Gehölzbestand nördlich des Wedeler Strandbads und im Süden die Wasserflächen des Schulauer Hafens. Direkt östlich des Geltungsbereichs grenzen drei- bis viergeschossige Neubauten an das Plangebiet. Als markanter städtebaulicher Punkt befindet sich an der Ecke Strandbaddamm / Schulauer Straße ein rundes viergeschossiges Turmgebäude. Die beiden unteren Geschosse des Turmgebäudes und die angrenzenden zweigeschossigen Seitenflügel werden gewerblich genutzt. In den darüber liegenden Geschossen befinden sich Wohnungen. Südwestlich davon befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude (mit einem Staffelgeschoss im mittleren Teil), das sich zum Hafen hin auffächert und Wohnnutzung beherbergt.

2 Anlass und Ziel

„Wedels Maritime Meile“ ist Teil des Modellprojektes „Regionalpark Wedeler Au / Rissen-Sülldorfer Feldmark“ der Metropolregion Hamburg. Für die Wedeler Bürgerinnen und Bürger sowie die Bewohner der angrenzenden Regionen soll das Projekt zu sichtbaren Verbesserungen von Stadt- und Landschaftsbild führen und die Lebensqualität deutlich erhöhen. Für die Stadt Wedel geht es um die Attraktivität der Stadt als Mittelzentrum in der Metropolregion und um eine verbesserte touristische Anziehungskraft. Die Wasserseite soll wieder mehr in den Mittelpunkt rücken und der Hafen und sein Umfeld zum Herzen der Maritimen Meile werden.

Im Jahr 2006 wurde hierzu der städtebauliche Ideenwettbewerb „Schulauer Hafen“ durchgeführt. Der Siegerentwurf schlug die Verkürzung des Hafenbeckens zugunsten einer markanten Hafenkopfbebauung vor. Entsprechend der Darstellungen im Rahmenplan „Stadthafen Wedel /

Schulauer Hafen“ (gemäß 2. Änderung aus 2015) soll die Fläche mit einem städtebaulich markanten und attraktiven Gebäude bebaut und als Hotel mit Gastronomie genutzt werden. Grundsätzlich hat die Gesamtmaßnahme „Stadthafen Wedel / Schulauer Hafen“ zum Ziel, den Bereich rund um den Schulauer Hafen aufzuwerten und sowohl für die Bewohner Wedels als auch für Besucher und Touristen zum neuen Anziehungspunkt zu entwickeln. Damit soll die Zukunftsfähigkeit Wedels als Wohn- und Wirtschaftsstandort gestärkt werden.

Im Juli 2014 wurde die „Machbarkeitsstudie Hotelstandort Wedel“ im Auftrag der Stadt Wedel durch NIT Institut für Tourismus und Bäderforschung in Nordeuropa GmbH und Vota Freizeit und Spezialimmobilien Beratung GmbH erstellt.

Die Studie legt dar, dass sich die Nachfrage in Wedel in den letzten 10 Jahren positiv entwickelt hat und erwartet durch die aktuellen Entwicklungen im Schulauer Hafen und im Businesspark eine weitere Zunahme der Nachfrage. Gleichzeitig ist das Bettenangebot in Wedel jedoch gesunken, was zu einer Steigerung der Kapazitätsauslastungen geführt hat. Somit werden die marktseitigen Rahmenbedingungen für die Realisierung eines neuen Hotels in Wedel generell positiv bewertet; auch, um die touristische Anziehungskraft der Stadt insgesamt zu fördern. So heißt es im Fazit: „Eine Zunahme des Bettenangebots durch die Öffnung eines neuen Betriebs kann durchaus zusätzliches Übernachtungsvolumen generieren (=angebotsorientierte Nachfrageinduzierung).“ Die Stadt Wedel rechnet durch die Realisierung des durch den Bebauungsplan vorbereiteten Hotels mit einer Attraktivierung des Bereichs im Sinne der Tourismusförderung.

Aufbauend auf der Idee des Siegerentwurfs und den Konkretisierungen im Rahmenplan ist das Hafenbecken im Rahmen des Sanierungsverfahrens „Stadthafen Wedel“ teilverfüllt worden und ein neues Grundstück (der Hafenkopf) entstanden. Die Stadt Wedel hat Anfang 2015 für dieses neu entstandene Grundstück eine Ausschreibung durchgeführt. Das Grundstück wurde für eine Bebauung mit einem Hotel angeboten. Aufgrund dieser Ausschreibung wurde ein Hotelbetreiber gefunden, der die Vorgaben von Seiten der Stadt erfüllen möchte. Für eine Realisierung dieses Hotelgebäudes ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a erforderlich.

Ziel der Planung ist die Umsetzung der Sanierungsziele (Umgestaltung Hafenkopf: Neubau Hafenkopfgebäude, Gestaltung Wasserplatz am Hafenkopf) im Rahmenplan „Stadthafen Wedel“ und die Förderung der Standortfaktoren sowie Attraktivitätssteigerung, Tourismusförderung und die Schaffung von Arbeitsplätzen. Darüber hinaus sind die Anforderungen an den Hochwasserschutz zu beachten.

3 Übergeordnete Plangrundlagen

3.1 Raumordnung

Die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) sowie dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 (LEP 2010). In beiden Plänen wird Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Das Plangebiet liegt am Rand des baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiets des zentralen Ortes. In Fortsetzung der innerstädtischen Elbachse ist Wedel (Holstein) als gut ausgestatteter Achschwerpunkt weiterzuentwickeln.

Im Bereich des Schulauer Hafen wird ein größerer Sportboothafen wegen der Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus im Regionalplan I dargestellt.

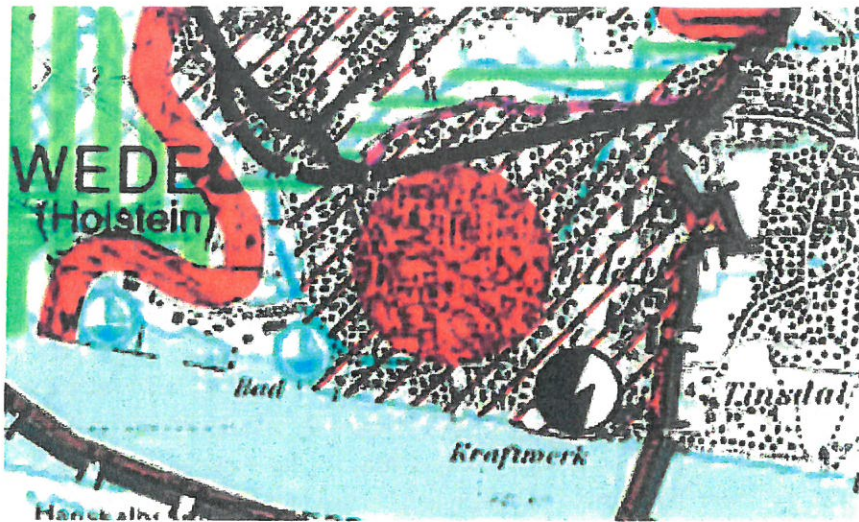


Abbildung 1: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998, ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan

Der seit 26.01.2010 wirksame Flächennutzungsplan stellt für das Plangebiet gemischte Bauflächen sowie Grün- und Wasserflächen dar.

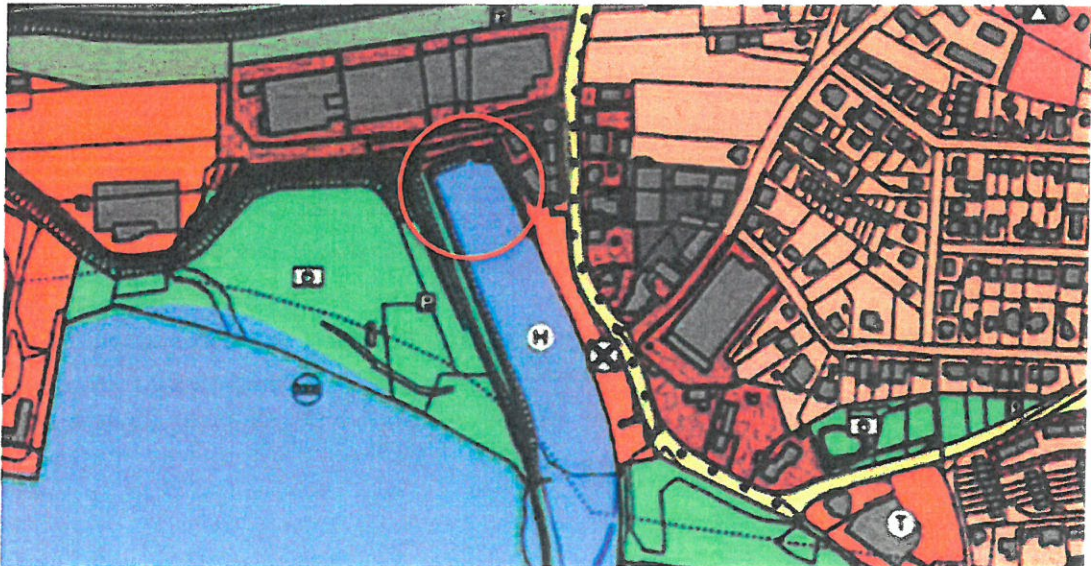


Abbildung 2: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Wedel (ohne Maßstab)

Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a soll der „Hafenkopf“ mit einem städtebaulich markanten und attraktiven Gebäude bebaut und als Hotel mit Gastronomie genutzt werden, die eine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig macht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gem. § 13a (2) 2 BauGB ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Eine entsprechende Beeinträchtigung besteht nicht: Die Wasserflächen des „Hafenkopfes“ wurden entsprechend den Zielen der Stadtentwicklung verfüllt, um die Fläche baulich zu nutzen.

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der Geltungsbereich der Anpassung ist deckungsgleich mit dem der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a. In der Be-

richtung ist gemäß den mit dieser Änderung beschriebenen Zielen die Darstellung von Sonderbauflächen (Hotel und Hafen) vorgesehen.

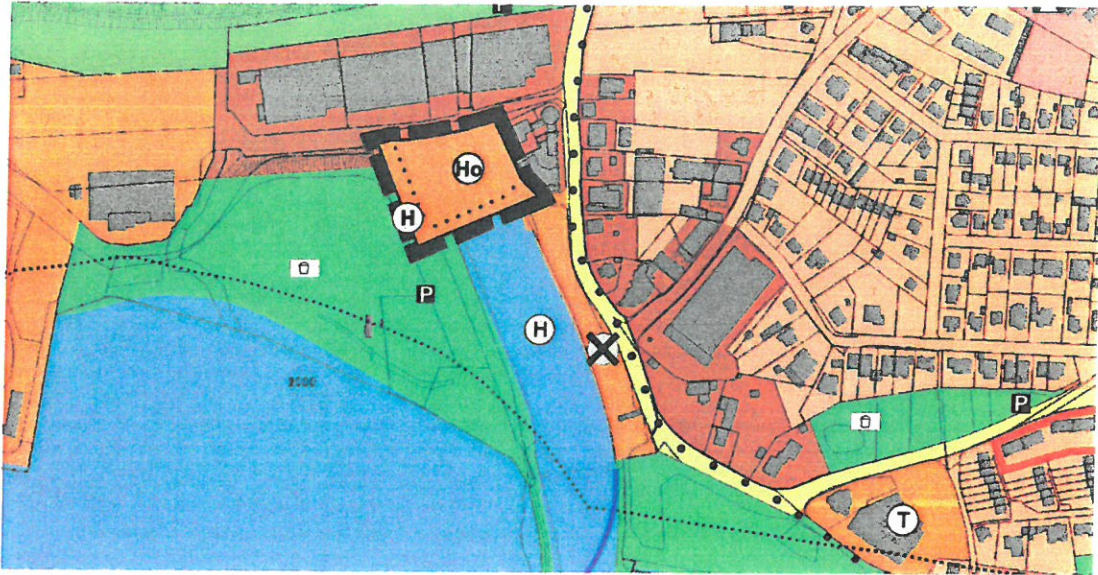


Abbildung 3: zukünftige Darstellung bei Anpassung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

3.3 Landschaftsplan

Der seit 26.01.2010 verbindliche Landschaftsplan stellt für das Plangebiet Sonderbau- und Wasserflächen dar.

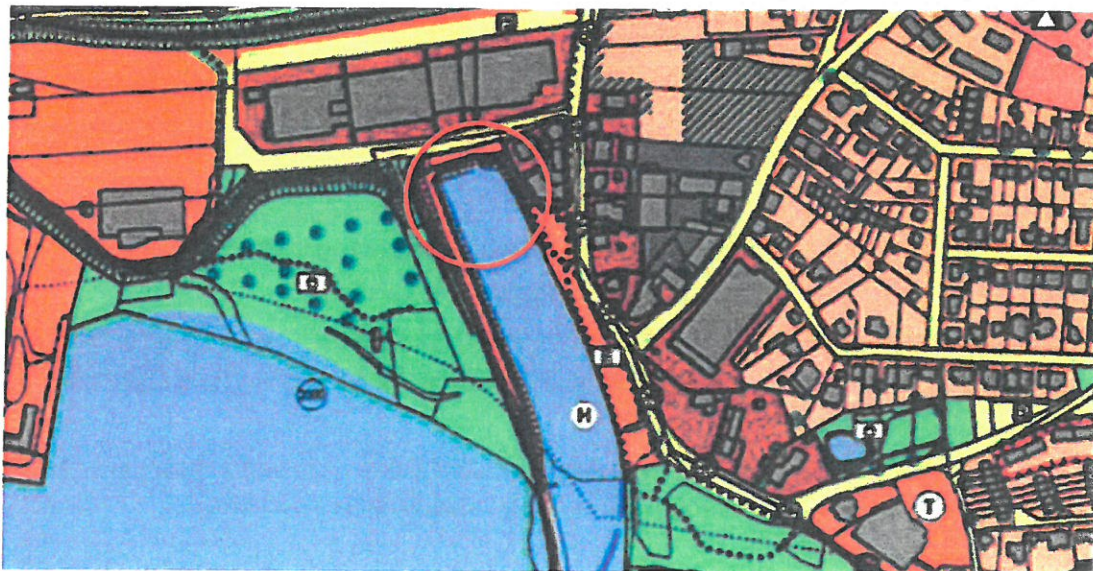


Abbildung 4: Ausschnitt des verbindlichen Landschaftsplans 2010 der Stadt Wedel (ohne Maßstab)

Der Landschaftsplan wird ebenfalls im Wege der Berichtigung angepasst. In der Berichtigung werden im Bereich der geplanten Hotel- und Gastronomienutzung statt der Wasserfläche ebenfalls Sonderbauflächen (Hafen und Hotel) dargestellt.

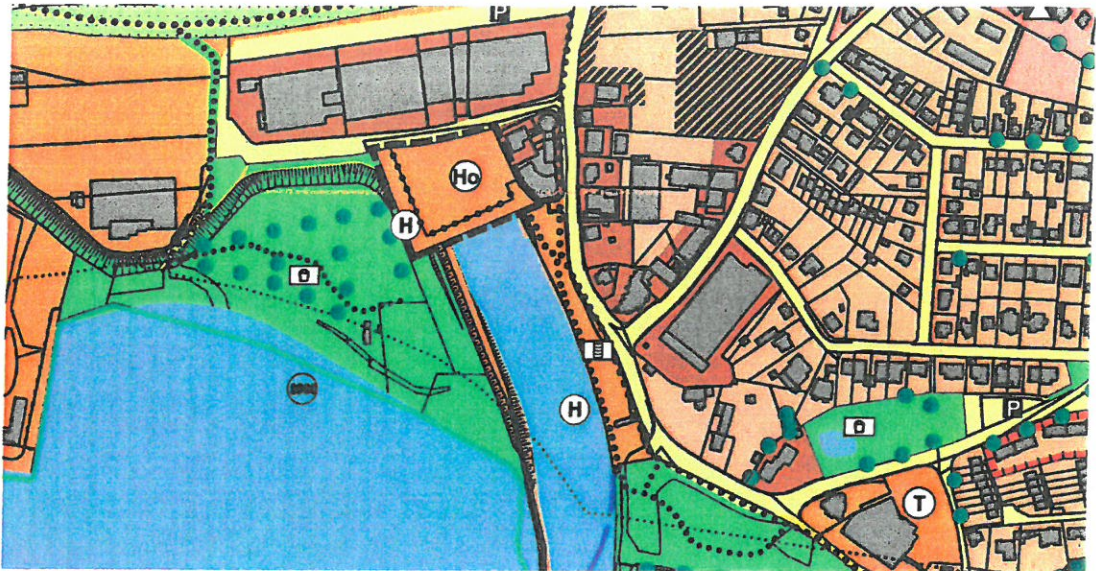


Abbildung 5: zukünftige Darstellung bei Anpassung des Landschaftsplans (ohne Maßstab)

3.4 Rahmenplan

Der Rahmenplan zur Umgestaltung und Entwicklung des Schulauer Hafens (2008) beinhaltet ein städtebaulich-freiraumplanerisches Gesamtkonzept zur Neuordnung des Bereichs rund um den Schulauer Hafen. Im Jahre 2011 wurde die 1. Fortschreibung und im Jahr 2015 die 2. Fortschreibung des Rahmenplans „Stadthafen Wedel / Schulauer Hafen“ aufgestellt. Der Geltungsbereich dieser Bebauungsplanänderung ist Bestandteil dieses Rahmenplans.

Der Schulauer Hafen soll als Mittelpunkt der Maritimen Meile zum Stadthafen Wedel werden und mit hoher Aufenthaltsqualität und verbesserter Nutzbarkeit wieder ein Anziehungspunkt am Wedeler Elbufer werden

Der Hafenkopf entsteht als neuer Platz durch die Verfüllung einer Teilfläche des Hafenbeckens. Vorgesehen sind eine einladende Freiraumgestaltung sowie die Bebauung mit einem hochwertigen sechs bis sieben geschossigen Gebäude als Landmarke.

Das Gebäude soll durch ein Hotel sowie gastronomische und maritime Angebote genutzt werden, wobei die von der Kaiebene und dem Strandbaddamm aus zu erreichenden Bereiche halböffentlich zugänglich sein sollen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a werden die planungsrechtlichen Grundlagen zur Realisierung der Zielsetzungen des Rahmenplans geschaffen.

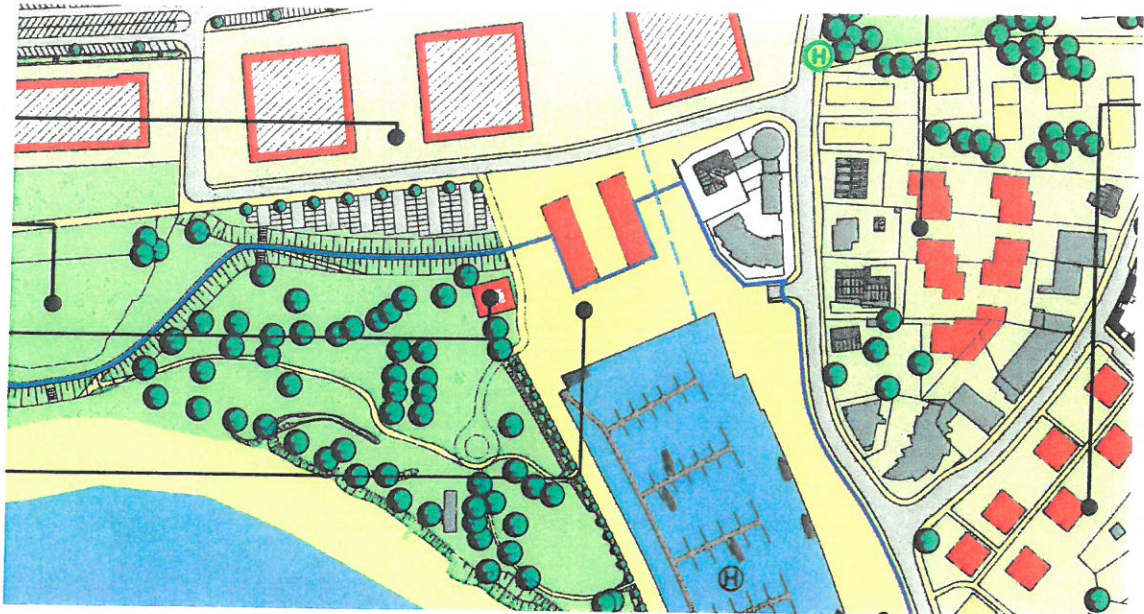


Abbildung 6: Fortschreibung Rahmenplan „Stadthafen Wedel / Schulauer Hafen“, Januar 2015 (ohne Maßstab)

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

Die Architektur des geplanten Hotels soll durch eine städtebaulich markante Bebauung den Hafenkopf und das Stadtbild Wedels an der Maritimen Meile prägen. Vorgesehen ist ein sechsgeschossiges rundes Hauptgebäude mit einem zusätzlichen Staffelgeschoss, hierin sind ein verglaster Bau für Tagungsräumlichkeiten und eine Dachterrasse geplant. Das Konzept eines runden Turms mit zwei niedrigeren Seitenflügeln passt sich an das bestehende Wohn- und Geschäftsgebäude im Osten an.

Das runde Hauptgebäude umfasst ca. 84 Doppelzimmer. Die runde Bauform soll aus möglichst vielen Zimmern einen Elbblick ermöglichen. Zu beiden Seiten sind dreigeschossige Erweiterungsbauten mit jeweils ca. 21 Zimmern vorgesehen. Insgesamt werden somit bis zu ca. 252 Betten und ca. 30 neue Arbeitsplätze geschaffen. Das Hotel soll in der Drei-Sterne-Kategorie liegen und damit alle Bevölkerungsschichten und Berufsgruppen ansprechen.

Die Zufahrt zum Hotel erfolgt über den Strandbaddamm. Die erforderlichen Stellplätze werden im Norden des Hotelgrundstücks sowie in einer Tiefgarage unter dem Hotel untergebracht.

Das Grundstück fällt zum Wasser hin ab und befindet sich innerhalb des überflutungsgefährdeten Bereichs der Elbe, deshalb wird der gesamte Gebäudekomplex auf einen 7,30 m hohen flut-sicheren Sockel gestellt. Das Sockelgeschoss wird zum Schulauer Hafen hin geöffnet. Dort sind gastronomische Einrichtungen, eine großzügige öffentliche Außenterrasse, Gewerbeflächen und Serviceeinrichtungen für den Hafen sowie die Tiefgarage untergebracht.

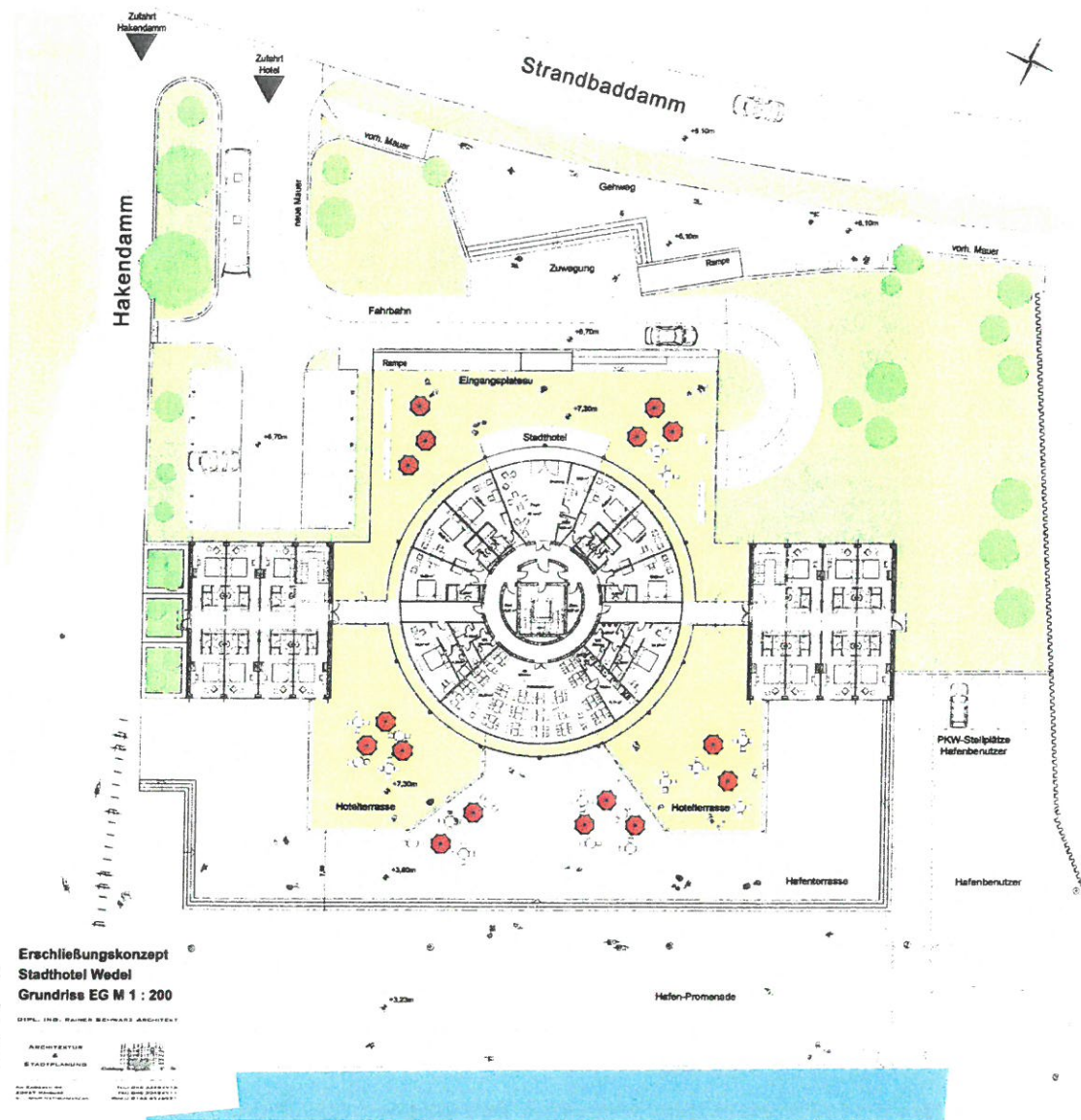


Abbildung 7: Grundriss Hotel Stadthafen Wedel, Stand 23.11.2016
Büro für Architektur & Stadtplanung Dipl.-Ing. Rainer Schwarz Architekt

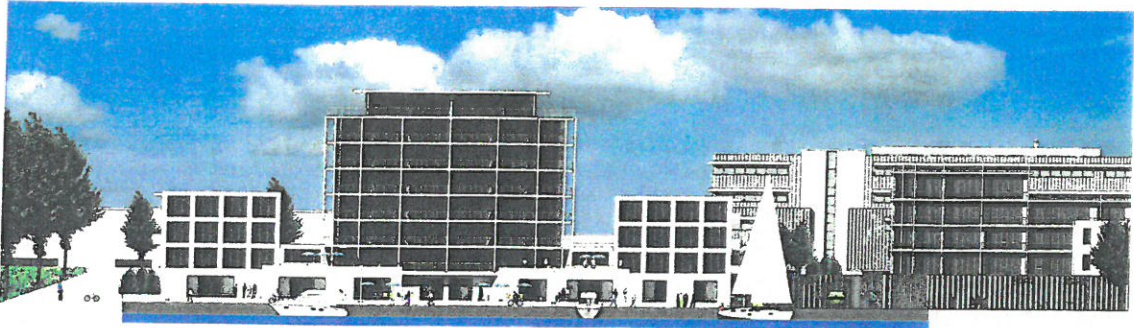


Abbildung 8: Ansicht Hotel Stadthafen Wedel, Blick vom Hafenbecken. Stand: Januar 2017
Büro für Architektur & Stadtplanung Dipl.-Ing. Rainer Schwarz Architekt



Abbildung 9: Perspektive Hotel Stadthafen Wedel, Ansicht vom Strandbaddamm. Stand: Januar 2017
Büro für Architektur & Stadtplanung Dipl.-Ing. Rainer Schwarz Architekt

4.2 Art der baulichen Nutzung

Der vorgesehene Nutzungszweck Hotel und Hafen lässt sich nicht mit den Gebietstypologien der Baugebiete nach §§ 2 bis 10 BauNVO planungsrechtlich vorbereiten. Zudem sind die Hauptnutzungen, die nach §§ 2 bis 10 BauNVO unter anderem zulässig wären, an diesen Standorten nicht erwünscht. Aus diesem Grund werden Sondergebiete festgesetzt:

Das **Sondergebiet Hotel** wird festgesetzt, um die Unterbringung eines Hotels einschließlich Tagungsräumen und zugehörigen Schank- und Speisewirtschaften zur Realisierung des geplanten Vorhabens zu ermöglichen. Neben der Hotelnutzung sind untergeordnet eigenständige gastronomische Betriebe, Läden bis zu einer Verkaufsfläche von max. 100 m², hafengewerbliche Nutzungen und ein Hafenmeisterbüro zulässig, um vor allem die Nutzungsmischung und Belebung der Flächen zum Hafen hin zu gewährleisten und zu ermöglichen.

Im **Sondergebiet Hafen** sind zur Umsetzung des geplanten Sportboothafens dem Sportboothafen dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig. Dazu zählen u. a. Steganlagen, Sanitäreinrichtungen, Slipanlagen, Rettungseinrichtungen, Schiffversorgungseinrichtungen etc. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20a wird nur für ein Teilgebiet im Bereich des Hafenkopfs geändert. Die Änderung fügt sich in die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsplans ein, ändert jedoch die Zielrichtung von gewerblich-hafenbezogenen Nutzungen zu Sportboothafen.

Die Abgrenzung zwischen den beiden Sondergebieten ist in der Planzeichnung gemäß § 16 Abs. 5 BauNVO als Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen markiert. Die öffentliche Fläche des Sondergebiets Hafen soll öffentlich zugänglich sein, um den Wasserbezug allgemein für jeden erlebbar zu machen. Es umfasst auch den ehemaligen Hakendamm als Zufahrt, die Kaikante sowie eine Fläche im Osten, die zum Vorfahren von Fahrzeugen mit Bootstrailern vor der Sli-

panlage benötigt wird.

Im Untergeschoss des Hotels sollen zum Teil öffentliche Nutzungen untergebracht werden (Büro des Hafenmeisters, Sanitäranlagen für den Hafenbetrieb etc.), die vertraglich geregelt werden. Eine öffentliche Zugänglichkeit der Terrassenanlage soll trotz der gastronomischen Nutzung auch für Nicht-Gäste gewährleistet sein. Darüber hinaus soll die Treppenanlage zum Hafen öffentlich nutzbar sein.

Die Fläche im Sondergebiet Hafen bleibt öffentlicher Grund; Pflege und Gewährleistung liegen bei der Stadt Wedel. Aus diesem Grund verläuft die Abgrenzung zwischen SO Hotel und SO Hafen entlang der Terrasse des geplanten Hotelgebäudes.

4.3 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ), einer Geschossflächenzahl (GFZ), der maximal zulässigen Geschosse sowie der maximalen Gebäudehöhen hinreichend bestimmt.

Die **Gebäudehöhe** wird auf maximal sechs Vollgeschosse (plus nach Landesbauordnung zulässigem Staffelgeschoss) und eine maximale Gebäudehöhe von 21,5 m – bezogen mit 0,00 m auf die Bezugshöhe von 7,30 m über NHN - im Bereich des Hauptbaukörpers des Hotels begrenzt. Für die beidseitigen Ergänzungsgebäude wird eine maximale Dreigeschossigkeit sowie im Bereich der Verbindungsbauten eine maximale Eingeschossigkeit festgesetzt. Für die dreigeschossigen Ergänzungsgebäude wird zusätzlich eine maximale Gebäudehöhe von 9,50 m festgesetzt, um die Höhe der beiden Gebäude entsprechend des Entwurfs sicherzustellen. Diese Festsetzungen zur Höhe der baulichen Nutzung und Geschossigkeit ermöglichen den Bau des geplanten Hotels mit Gastronomie, Läden und weiteren gewerblichen Nutzungen, das wirtschaftlich zu betreiben ist und als Landmarke am Kopf des Schulauer Hafens eine stadtbildprägende Wirkung erzielen soll.

Des Weiteren wurde durch textliche Festsetzung geregelt, dass technische Aufbauten einschließlich Aufzügen und Geländer die maximale Gebäudehöhe auf bis zu 20% der Gebäudefläche um 1,0 m überschreiten dürfen, um sicher zu stellen, dass diese üblichen Aufbauten möglich sind, ohne die städtebauliche Gesamtwirkung zu stören.

Im Rahmen der Abwägung wurde eine Verschattungsstudie erarbeitet: Die Schattenanalyse zeigt die Schattenbildung zwischen dem Entwurf auf Grundlage des Rahmenplanes (2008) im Vergleich zur aktuell vorliegenden Vorhabenplanung für die Tage Sommer- und Wintersonnenwende sowie Tag- und Nachtgleiche. Die schematische Darstellung berücksichtigt die jeweiligen Geschosshöhen der einzelnen Objekte. Der Schatten wird auf der Ebene (Eingangsebene des Hotels) in 7,41 m ü.NN projiziert. Diese Ebene entspricht der Höhe des Flutschutzes entlang der Grundstücksgrenze Schulauer Straße 2-4.

Im Ergebnis ist ein signifikanter Unterschied zur Schattenausdehnung im Vergleich der Entwürfe ist nicht erkennbar, für die Darstellungen März und September stellt sich die aktuelle Variante im Vergleich positiver dar. Bei den Darstellungen 21. Juni sowie 21. März / 21. September, jeweils 15.00 Uhr ist für die aktuelle Variante keine Verschattung der östlich angrenzenden Gebäude durch das geplante Hotelgebäude festzustellen (vgl. Abbildung 4).

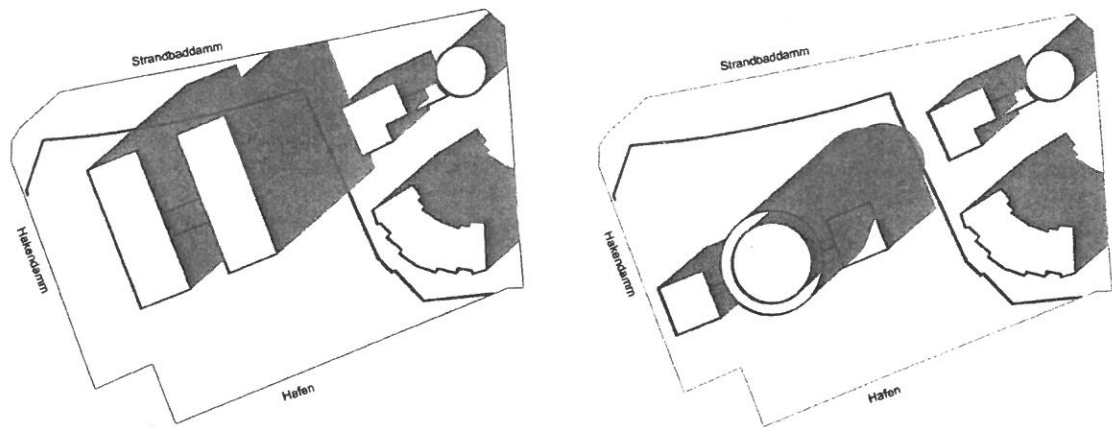


Abbildung 10: Entwurf gem. Rahmenplan 2008 (links) und Vorhabenplanung 2017 (rechts);
Darstellung 21. März / 21. September, jeweils 15.00 Uhr.
Verschattungsstudie Hotel Stadthafen Wedel, Stand: April 2017
Büro für Architektur & Stadtplanung Dipl.-Ing. Rainer Schwarz Architekt

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe liegt mit 7,30 m über NHN auf dem Niveau des flutsicheren Bereiches und damit etwas über dem des Strandbaddamms, über den die Zufahrt zum Hotel erfolgt. Diese Höhe ist gleichzeitig Bemessungshöhe für Hochwasserereignisse. Die Geschossigkeit und die maximale Gebäudehöhe werden somit von der Straßenseite (Strandbaddamm) aus gemessen. Das Gelände fällt vom Strandbaddamm bis zu den Wasserflächen des Schulauer Hafens ab. Das sechsgeschossige Hotel wird daher vom Wasser aus gesehen auf einem Sockel errichtet, der auch aus Hochwasserschutzgründen erforderlich ist (vgl. Abschnitt 5.5). Das Sockelgeschoss wird gem. § 2 Abs. 6 LBO Schleswig-Holstein als Untergeschoss („Minus-Eins-Ebene“) festgesetzt, da seine Deckenoberkanten im Mittel weniger als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen.

Insofern wird bei der Festsetzung der zulässigen Grundflächen- und Geschossflächenzahl das Sockelgeschoss als Kellergeschoss bewertet, so dass dieses nicht in die Ermittlung der Grundfläche bei der Berechnung der GRZ nach § 19 (2) BauNVO einbezogen wird und zur Umsetzung des geplanten Vorhabens die festgesetzten GRZ von max. 0,2 und GFZ von max. 0,9 ausreichend sind.

Aufgrund der Lage des Hotels am Hafenkopf sind durch die neu hergestellte Promenade bereits versiegelte Flächen vorhanden. Zudem soll eine großzügige Außenterrasse zum Wasser entstehen. Insgesamt reicht für die Herstellung der Terrasse, der erforderlichen Stellplätze und Zufahrten sowie der bereits vorhandenen Versiegelungen der Promenade die in der BauNVO üblich vorgesehene Überschreitung der GRZ für Nebenanlagen von 50% nicht aus, so dass eine weitere zulässige Überschreitung bis zur einer GRZ von 0,8 festgesetzt wird.

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Die überbaubare Grundstücksfläche wird durch Baugrenzen festgelegt, die sich eng an dem Vorhaben orientieren, um das Gebäude entsprechend den städtebaulichen Zielsetzungen zu errichten. Die Baugrenzen gliedern sich in die in Kapitel 4.3 beschriebenen Bereiche mit unterschiedlichen Geschossigkeiten, um die gewünschte Landmarke-Wirkung durch einen höheren Hauptbaukörper und niedrigen Ergänzungsbauten zu erzielen. Die für das Untergeschoss festgesetzte Minus-Eins-Ebene wird ebenfalls durch eine Baugrenze festgesetzt.

Zur Ausgestaltung der großzügigen Außenterrasse am Wasser ist für Terrassen eine Überschrei-

tung der überbaubaren Flächen zulässig. Aufgrund der stark an dem Vorhaben orientierten überbaubaren Flächen ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Die Grenzabstände regeln sich nach der Landesbauordnung.

4.5 Flächen für den Hochwasserschutz

Wedel liegt an der Grenze zwischen Marsch und Geest, der marschseitige Bereich ist hochwassergefährdet. Die tiefliegenden Marschflächen sind vom Landesschutzdeich, der entlang des Nordufers der Elbe verläuft, gegen Sturmfluten geschützt. Dieser wurde 1977 errichtet, 1995 verstärkt, und hat eine Kronenhöhe von NN + 8,20 m.

Der Landesschutzdeich verläuft parallel zur Deichstraße und schließt an eine Hochwasserschutzwand und dann an das Grundstück südlich des Schlosskamp an (Deichkilometer 0+00). Hier sind im Geestbereich Geländehöhen > NN + 8,20 m vorhanden. Die Hochwasserschutzlinie verläuft von Westen, beginnend am Landesschutzdeich, nach Osten bis zur Geestkante an der Parnaßstraße. Im Westen beginnend besteht die Hochwasserschutzanlage aus einem Deich mit einer Länge von ca. 500 m.

Weitere tieferliegende Flächen, die sich wasserseitig des Landesschutzdeichs befinden, sind durch die städtischen Hochwasserschutzanlagen von 7,30 m Höhe vor Überflutungen geschützt. Dieser Objektschutz besteht aus Deich, Spundwänden und Betonmauern mit schließbaren Toröffnungen. Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im überflutungsgefährdeten Bereich.¹

Das gesamte Plangebiet liegt elbseitig vor dem Landesschutzdeich. Die Höhenlage des Geländes beträgt zwischen 3,30 m (Kaikante) und 7,08 m (Hakendamm) über NN. Die nördlich und östlich angrenzenden Bereiche sind durch eine städtische Flutschutzmauer von 7,30 m Höhe geschützt.

Durch die Umsetzung der Planung wird die bestehende Hochwasserschutzlinie innerhalb des Geltungsbereichs nach Süden verlagert. Es wird ein Sockel mit einer Höhe von 7,30 m hergestellt, dessen Nutzungen im Untergeschoss (Minus-Eins-Ebene) durch Fluttore gesichert werden. In den Bereichen außerhalb der Bebauung zwischen Strandbaddamm und Gebäude wird das Gelände aufgeschüttet, so dass eine Erschließung direkt über den Strandbaddamm ermöglicht wird. Westlich und östlich des Gebäudes wird der Flutschutz durch Geländemodulation und/oder Ergänzung einer Mauer mit Höhe von 7,30 m über NHN hergestellt, so dass der Bereich zwischen Strandbaddamm und Gebäude im hochwassergeschützten Bereich liegt. Im Osten des Geltungsbereichs bleibt die bestehende Flutschutzmauer erhalten.

Gem. § 9 Abs. 1 Nr. 16 wird die neue Hochwasserschutzlinie in der Planzeichnung festgesetzt.

5 Verkehr

Erschließung

Das Plangebiet wird über den nördlich angrenzenden Strandbaddamm erschlossen. Die gem. vorliegender Vorhabenplanung geplante Ein- und Ausfahrt im Nordwesten des Geltungsbereichs ist möglich.

¹ „Möglichkeiten der wasserbautechnischen Infrastruktur im Bereich des Schulauer Hafens und des benachbarten Elbufers in Wedel“
Knabe Beratende Ingenieure GmbH, Hamburg; April 2006

In einer verkehrstechnischen Stellungnahme² sind der Neuverkehr in Folge des Bauvorhabens und die verkehrliche Abwickelbarkeit des erwarteten Verkehrsaufkommens im Einmündungsbereich Strandbaddamm/ Schulauer Straße nachgewiesen worden.

Zur Einschätzung der vorhandenen Verkehrssituation wurden am 16.05.2017 im Zeitraum zwischen 00:00 und 24:00 Uhr Verkehrserhebungen durchgeführt.

Folgende Verkehrsmengen wurden ermittelt:

- Schulauer Straße Nord: 4.681 Kfz/ d (429 Kfz/ h)
- Strandbaddamm: 723 Kfz/ d (74 Kfz/ h)
- Schulauer Straße Süd: 4.594 Kfz/ d (413 Kfz/ h)

Unter Berücksichtigung der geplanten Nutzungen werden rd. 420 Fahrten/ Tag ermittelt. Diese setzen sich aus rd. 70 Fahrten/ Tag durch Beschäftigte, rd. 325 Fahrten/ Tag durch Kunden und Besucher und rd. 15 Lieferfahrten zusammen. Aus dem prognostizierten Verkehrsaufkommen durch die geplanten Nutzungen ergeben sich rd. 30 Fahrten in der morgendlichen Spitzenstunde zwischen 07:00 und 08:00 Uhr. In der Spitzenstunde am Abend zwischen 16:00 und 17:00 Uhr ist ebenfalls mit rd. 30 Fahrten zu rechnen.

Die Stellungnahme kommt zu dem Ergebnis, dass bezogen auf die vorhandenen Verkehrsbelastungen im Umfeld das zusätzliche Fahrtenaufkommen durch das Bauvorhaben als gering zu bewerten ist. Am Knotenpunkt Strandbaddamm/ Schulauer Straße ist eine leistungsgerechte Abwicklung der Verkehre ohne bauliche Maßnahmen möglich.

Ruhender Verkehr

Laut Nutzungskonzept des Neubauvorhabens sind eine Tiefgarage mit 32 Pkw-Stellplätzen sowie im nordwestlichen Bereich des Plangebietes 12 oberirdische Pkw-Stellplätze vorgesehen. Gemäß Stellplatzerlass für Schleswig-Holstein wäre für den Hotelbetrieb in der geplanten Größenordnung eine Stellplatzzahl zwischen 21 und 63 erforderlich. Die 32 vorgesehenen Stellplätze erfüllen somit diese Anforderung. Für die geplante Gewerbenutzung (Büro des Hafenmeisters etc.) wären gemäß Stellplatzerlass ca. 7-8 Stellplätze nachzuweisen. Diese Anforderung wäre durch die oberirdisch vorgesehenen Stellplätze abgedeckt.

Für den Gastronomiebetrieb sieht der Stellplatzerlass 1 Stellplatz je 8 bis 12 Sitzplätze im Restaurant vor, davon 75% für die Besucher. Unter der Annahme von 500 m² BGF für die geplante Gastronomienutzung ist von rd. 125 Sitzplätzen auszugehen. Daraus ergibt sich eine nachzuweisende Stellplatzzahl zwischen 8 und 12 für die Restaurantbesucher sowie zwischen 3 und 4 für die Beschäftigten. Der Bedarf für die Beschäftigten wird durch die Stellplätze in der Tiefgarage abgedeckt. Bezüglich der Restaurantbesucher wird erstens von einem hohen Anteil von Hotelgästen unter den Restaurantbesuchern ausgegangen, die ebenfalls auf einen TG-Stellplatz zurückgreifen können. Zweitens können hierfür die vorgesehenen oberirdischen Stellplätze angesetzt werden, da diese aufgrund unterschiedlicher Bedarfszeiten von Restaurantbesuchern und Gewerbetreibenden gem. § 55 (1) Landesbauordnung (LBO) Schleswig-Holstein gemeinsam genutzt werden können. Der Nachweis erfolgt über den Bauantrag. Darüber hinaus sind gem. Vorhabenplanung sechs Stellplätze zum Kurzzeit-Parken zugunsten des Hafenbetriebs östlich des Hotelgebäudes im SO Hafen, in direkter Nähe zur Slipanlage im Nordosten des Hafenbeckens, angeordnet. Darüber hinaus befindet sich am Ende des Strandbaddamms der neu angeleg-

• ² Verkehrstechnische Stellungnahme „Hotel Strandbaddamm Wedel“, Argus, Hamburg, Juni 2017

te öffentliche Parkplatz mit 200 öffentlichen Parkplätzen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 594 an die S-Bahn-Station Wedel angebunden. Die Haltestelle Strandbaddamm liegt in einer Entfernung von ca. 50 m. Die Linie 594 verkehrt jedoch nur zeitweise (von Montag bis Freitag dreimal morgens und dreimal spätnachmittags/abends, samstags und sonntags jeweils nur einmal abends). Die nächstgelegenen Haltestellen mit Bedienung im gesamten Tagesverlauf sind „Bei der Doppeleiche“ oder „Elbstraße (Willkomm Höft)“, die jeweils in ca. 10 Minuten Fußweg zu erreichen sind.

Fuß- und Radverkehr

Nach der Vorhabenplanung wird das Hotelgebäude für Fußgänger durch eine Freitreppe vom Strandbaddamm aus erschlossen. Daneben befindet sich eine Rampe, so dass das geplante Hotel auch barrierefrei erreichbar ist.

Im Süden des Hotels bildet die geplante Hafenterrasse eine Erweiterung zur Hafensperrmauer. Über die Hafenterrasse werden die Nutzungen im Erdgeschoss erschlossen (Gewerbe, Serviceeinrichtungen für den Hafen, Gastronomie etc.).

Die öffentliche Nutzung der Hafenterrasse soll gewährleistet werden. Die Hafensperrmauer und die Hafenterrasse sollen gestalterisch einheitlich wirken und mit den gleichen Materialien gestaltet werden. Beides wird vertraglich geregelt.

6 Umweltbelange, Artenschutz und Freiflächengestaltung

Die Erstellung dieses Bebauungsplans erfolgt nach Verfahren für Bebauungspläne der Innenentwicklung nach § 13a BauGB. (vgl. Kapitel 1.1)

Aufgrund der Zuordnung des B-Plans Nr. 20a, 1. Änderung, zu den Fällen nach § 13a (1) Satz 2 Nr. 1 gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a (3) Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Festsetzungen für den Ausgleich von Eingriffen sind somit nicht erforderlich. Eine Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt nicht.

6.1 Artenschutz

Voraussetzung für die Planung des Hochbauvorhabens, das mit dieser Bebauungsplan-Änderung vorbereitet wird, war die Verfüllung einer Teilfläche des Hafens. Hierfür ist ein wasserrechtliches Genehmigungsverfahren durchgeführt worden, in dem unter anderem die artenschutzrechtlichen Auswirkungen der baulichen Maßnahmen begutachtet und ausgeglichen wurden. Dazu hat das Büro Eggers Biologische Gutachten im Oktober 2011 eine faunistische Untersuchung und eine floristische und faunistische Potenzialanalyse sowie einen Artenschutzfachbeitrag erstellt.

Die durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung vorbereitete Bebauung ergänzt mit ihren Außenräumen die bereits fertiggestellten, das Hafenbecken umlaufenden Promenaden. Das Füllmaterial besteht aus Sand und Schotter. Zur Vermeidung von Sandverwehungen wurde die Oberfläche mit einer handelsüblichen Anspritzbegrünung versehen. Dementsprechend besteht

die heutige Vegetationszusammensetzung überwiegend aus wenigen Gräserarten ergänzt durch typische Schotterflächenvegetation. Brutvorgänge konnten bisher auf der Fläche nicht festgestellt werden.

Art und Umfang der Neubebauung am Hafenkopf waren zum Zeitpunkt der Erstellung des Artenschutzfachbeitrages zwar noch nicht im Detail bekannt, eine Bebauung war aber bereits im Rahmenplan zur Umgestaltung des Hafens vorgesehen. In diesem Bebauungsplanverfahren wird daher auf die fachliche Einschätzung bezogen auf Auswirkungen des Bauvorhabens auf die tatsächlichen und potenziellen Vorkommen von Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und von europäischen Vogelarten zurückgegriffen.

Die Untersuchungen zu Fledermäusen und Vögeln sowie die faunistische Potenzialanalyse kamen zu dem Ergebnis, dass fünf nach BNatSchG streng geschützte Fledermausarten (= Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), deren Erhaltungszustand der Populationen in Schleswig-Holstein für vier Arten als günstig (Breitflügelfledermaus, Zwergfledermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus) und für eine Spezies als unbekannt (Rauhautfledermaus) eingestuft wird, von dem Vorhaben betroffen sind. Eine Spezies gilt nach der Roten Liste Schleswig-Holsteins als gefährdet (Rauhautfledermaus) und eine weitere ist auf der Vorwarnliste (Breitflügelfledermaus) verzeichnet. Außerdem flossen 27 erfasste und 31 hier potenziell vorkommende Vogelarten in die artenschutzrechtliche Prüfung ein. Für nur eine Art wurde der Erhaltungszustand der Population mit ungünstig (Wacholderdrossel) angegeben, für vier Spezies mit dem Zwischenstadium zwischen günstig und ungünstig (Dohle, Grünspecht, Mauersegler, Sturmmöwe). Eine Art gilt in Schleswig-Holstein als gefährdet (Wacholderdrossel) und drei weitere sind auf der Vorwarnliste verzeichnet (Dohle, Grünspecht, Sturmmöwe).

Aufgrund der Untersuchungen der Potenzialanalyse und der anschließenden artenschutzrechtlichen Prüfung treten innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten ein. Dies trifft unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Entfernung der Gehölze in der Zeit zwischen 1. November bis 14. März sowie Baufeldräumung, Baustelleneinrichtung und Rückbaumaßnahmen außerhalb der Brutzeit der Vögel vom 01. März bis 30. September zu.³

6.2 Sonstige Umweltbelange

Schutzgut Mensch

In Bezug auf den Menschen sind die potentiellen Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Gesundheit, das Wohnumfeld und die Erholung von Bedeutung.

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation für das Schutzgut Mensch wurde zum Bebauungsplan eine lärmtechnische Untersuchung durch das Büro Lärmkontor, Hamburg erstellt, welche die gewerbliche und verkehrliche Emissions- und Immissionssituation sowie den Freizeitlärm am Hafenkopf Wedel begutachtet. (s. Anlage der Begründung). Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass keine Festsetzungen zum Schallschutz notwendig sind. Nähere Erläuterungen sind in Kapitel 7 dargelegt.

Schutzgut Boden / Schutzgut Grundwasser

Die überwiegende Fläche im Geltungsbereich wurde durch umfangreiche Aufschüttungsmaß-

³ Faunistische Untersuchungen, Floristische und Faunistische Potenzialanalyse sowie Artenschutzfachbeitrag zur geplanten Umgestaltung des Schulauer Hafens in der Stadt Wedel in Schleswig-Holstein, Eggers Biologische Gutachten, Hamburg, Oktober 2011

nahmen bereits im Jahr 2015 im Rahmen der Sanierung des Stadthafens Wedel (Schulauer Hafen) unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde in geeigneter Weise hergestellt. Das Füllmaterial besteht aus Sand und Schotter. Hinweise auf noch im Untergrund vorhandene bzw. verbliebene Altlasten haben sich während der Untersuchungen und Maßnahmen nicht ergeben.

Schutzgut Klima / Schutzgut Luft

Das großräumige Klima wird durch die Meeresnähe geprägt. Starke Winde, hohe Niederschläge und relative Luftfeuchtigkeit, milde Winter und kühle Sommer sowie eine relativ lange Vegetationszeit sind für Wedel kennzeichnend innerhalb des Klimabezirkes Schleswig-Holsteinisches Flachland. Die mittlere tägliche Temperaturschwankung April bis Oktober im Stromtal ist gegenüber der Geest um 1 bis 2,5 °C geringer. Dies führt zu einer Verringerung der Eistage und Frosttage.

Das Plangebiet ist durch seine Lage als städtisch einzustufen. Die kleinklimatischen Effekte werden durch den Einfluss der Wasserflächen der Elbe und der angrenzenden Marschflächen in Hauptwindrichtung stark überlagert. Stadtklimatisch ist durch den Eingriff auf der neu geschaffenen Fläche am Kopf des Schulauer Hafens auf einer Fläche von lediglich 0,78 ha nicht mit messbaren Folgen zu rechnen.

Schutzgut Arten und Biotope / Schutzgut Fauna

Im Zuge der Verfüllung der Hafenteilfläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde im Oktober 2011 durch das Büro Eggers Biologische Gutachten eine faunistische Untersuchung und eine floristische und faunistische Potenzialanalyse sowie ein Artenschutzfachbeitrag erstellt (Vgl. diesbezüglich Kapitel 6.1). Die überwiegende Fläche im Geltungsbereich wurde im Jahr 2015 hergestellt. Das Füllmaterial besteht aus Sand und Schotter. Zur Vermeidung von Sandverwehungen wurde die Oberfläche mit einer handelsüblichen Anspritzbegrünung versehen. Dementsprechend besteht die heutige Vegetationszusammensetzung überwiegend aus wenigen Gräserarten ergänzt durch typische Schotterflächenvegetation. Eine Entwicklung von Biotopen in dieser kurzen Zeit ist nicht zu erwarten.

Landschaftsbild und Erholung

Der Geltungsbereich befindet sich am Hafenkopf des Schulauer Hafens und somit im Bereich der Sanierungssatzung „Stadthafen Wedel“. Die Leitgedanken dabei sind u.a.: Weiterentwicklung der „Maritimen Meile“, Stärkung des Freiraumverbundes durch Verknüpfung der attraktiven Elbuferbereiche von Willkomm-Höft und Strandbad, Belebung des Schulauer Hafens durch vielfältige Nutzungsangebote, Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie die nachhaltige Stärkung der Funktionstüchtigkeit des Hafens.

2013 begann der Umbau des Hafens. Die neue Wegeführung rund um den Hafen verbindet die Elbuferbereiche und erhöht damit die Aufenthaltsqualität des Gesamtraumes. Mit der Neugestaltung des Hafens entsteht ein zusammenhängender Uferpark zwischen Elbhochufer am Parnass und dem Strandbad. Dieser öffentliche Freiraum wird nicht durch Straßen zerschnitten. Durch die attraktive Lage an der Elbe kommt dem Wedeler Elbufer auch eine überregionale Bedeutung für den Tagestourismus zu.

Der Bebauung und Gestaltung des Hafenkopfes kommt in diesem Gesamt-Konzept zentrale Bedeutung zu. Sie trägt durch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und die Verbindung der Wege-

führung erheblich zum Schutzgut Landschaftsbild und Erholung bei.

7 Emissionen und Immissionen

In der Nachbarschaft des Geltungsbereichs befinden sich unterschiedlich emittierende und schutzbedürftige Nutzungen. Nördlich angrenzend, auf der gegenüberliegenden Seite des Strandbaddamms, befindet sich ein Versand- und Online-Handel. Östlich befindet sich an der Ecke Strandbaddamm / Schulauer Straße ein viergeschossiges Turmgebäude mit zweigeschossigen Seitenflügeln, das in den beiden unteren Geschossen gewerblich genutzt wird. In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnungen angeordnet. Südwestlich davon befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude, das sich zum Hafen hin auffächert und Wohnnutzung beherbergt. Im Zusammenhang mit dem Sondergebiet Hafen und dem Schiffsverkehr auf der Elbe hat der Stadtraum insofern insgesamt den Charakter einer Gemengelage.

Zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Verkehr und das Gewerbe wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.⁴ Im Ergebnis folgt die Untersuchung der Einschätzung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Abteilung Technischer Umweltschutz, dass der Betrieb des Hotels mit der angrenzenden Wohnbebauung, die den Schutzanspruch eines Mischgebietes genießt, verträglich ist.

Der Ursprungs-Bebauungsplan Nr. 20a geht von einer gewerblich ausgerichteten Nutzung des Hafens aus. In dem Sondergebiet Hafen sind ausschließlich (hafengebundene) Gewerbebetriebe zulässig. Insofern wird unter Berücksichtigung der Einwirkungen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen für das geplante Sondergebiet Hotel der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes angesetzt.

Verkehrslärm

Sämtliche Straßen wurden gemäß den im Rahmen der Ortsbesichtigung ermittelten Straßenoberflächen und zulässigen Höchstgeschwindigkeiten modelliert. Die stündlichen Verkehrsstärken wurden aus den Eingangsdaten für die Lärmkartierung Wedel so umgerechnet, dass eine Berechnung nach RLS-90 durchgeführt werden konnte. Der Schwerverkehrsanteil wurde in Anlehnung an die Eingangsdaten aus der Lärmkartierung für den Tag und die Nacht als konstant angenommen.

Die prognostizierten Beurteilungspegel liegen bei maximal 52 dB(A) am Tag und 44 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Somit werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags bzw. 55 dB(A) nachts an allen Immissionsorten deutlich unterschritten.

Gewerbelärm

Die gewerblichen Nutzungen östlich des Plangebiets wurden im Rahmen der Ortsbesichtigung aufgenommen und durch pauschale Flächenschallquellen berücksichtigt. Die Schallemissionen wurden dabei in Anlehnung an den Flächennutzungsplan Wedel als gemischte Baufläche mit einem flächenbezogenen Schalleistungspegel von 55 dB(A)/m² tags und 40 dB(A)/m² nachts angesetzt.

⁴ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 20a „Schulauer Hafen“, 1. Änderung „Teilbereich Hafenkopf“ der Stadt Wedel, Lärmkontor GmbH Hamburg, 14.06.2017

Für den Bereich in einer Tiefe von 70 m gemessen von der Schulauer Straße wurde gemäß Bebauungsplan Nr. 20a ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts berücksichtigt. Darüber hinaus wurde für den Bereich westlich des Strandbaddamms ein flächenbezogener Schallleistungspegel von 65 dB(A)/m² tags und 50 dB(A)/m² nachts angesetzt.

Weiterhin ist gemäß B-Plan 20a die Fläche Strandbaddamm 1/1a bzw. 2/2a mit einem Schallleistungspegel von 60 dB(A)/m² tags und 45 dB(A)/m² nachts berücksichtigt. Darüber hinaus wurde der direkt nördlich an das Plangebiet angrenzende Gewerbebetrieb detailliert auf Grundlage einer mit dem Betreiber abgestimmten Betriebsbeschreibung anhand eines Betriebsmodells berücksichtigt.

Die potentiellen Emissionen durch Bootsmotoren im Schulauer Hafen sind ebenfalls in die Berechnungen eingeflossen.

Die prognostizierten Beurteilungspegel liegen zwischen 48 bis 57 dB(A) am Tag und 38 bis 49 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden somit tags und nachts unterschritten.

Die maßgeblichen Außenlärmpegel nach DIN 4109, Teil 2 werden zum besonderen Schutz der Schlafräume aus den nächtlichen Beurteilungspegeln für Verkehrslärm mit einem Zuschlag von 10 dB versehen. Für Gewerbegebiete ist zudem der Immissionsrichtwert der TA Lärm von 65 dB(A) zu berücksichtigen. Alle Lärmquellen sind energetisch zu addieren und die Summe mit einem Zuschlag von 3 dB(A) zu versehen. An dem untersuchten Hotel liegen die maßgeblichen Außenlärmpegel bei 68 dB(A) (Lärmpegelbereich IV) an allen Fassadenseiten. Gemäß DIN 4109 entspricht dies der Minimalanforderung, die in einem Gewerbegebiet an die Außenbauteile zu stellen ist.

Die Schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass die Orientierungswerte zum Verkehr der DIN 18005 für Gewerbegebiete an allen Immissionsorten sicher eingehalten werden. Auch aufgrund der einwirkenden gewerblichen Betriebe sind bei Beurteilung der Schutzbedürftigkeit des geplanten Hotels entsprechend einem Gewerbegebiet keine Konflikte nach Maßgabe der TA Lärm zu erwarten. Festsetzungen zum Schallschutz sind somit nicht notwendig.

Auswirkungen auf die Nachbarschaft

Die Bebauungen Schulauer Straße 2/2a wie auch der Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20a liegen derzeit in dem rechtskräftigen B-Plangebiet 20a „Sondergebiet Hafen“. Für den Bereich der Bebauungen Schulauer Straße 2/2a wurde seinerzeit der B-Plan 20d aufgestellt, der Stand nach § 33 BauGB wurde 2004 erreicht. Dieser Bebauungsplan wurde nie rechtskräftig. Die immissionsschutzrechtliche Schutzwürdigkeit der Bebauung Schulauer Straße 2/2a ist demnach anhand der tatsächlich vorgefundenen Verhältnisse vor Ort zu beurteilen. Eine direkte Einstufung in eine Gebietskategorie der BauNVO ist nicht möglich, so dass das Gebiet bauplanungsrechtlich als Gemengelage und damit analog zu einem Mischgebiet (MI) zu werten ist. Die nachbarschaftliche Verträglichkeit eines MI-Gebietes mit einer Hotelnutzung ist gegeben.

Die möglichen Schallquellen durch Anlieferung, Gastronomie, Zufahrten etc. des Hotels liegt nach derzeitiger Planung nicht unmittelbar angrenzend an die Wohnbebauung, so dass nach gutachterlicher Auffassung erhebliche Belästigungen durch Lärmimmissionen nicht zu befürchten sind.

Der Betrieb des Hotels ist nach gutachterlicher Auffassung mit einer angrenzenden Wohnbe-

bauung, die den immissionsschutzrechtlichen Schutzanspruch eines Mischgebietes genießt, verträglich.

Der durch das Planvorhaben zusätzlich prognostizierte Verkehr auf die Umgebung und hier auf die planungs- oder genehmigungsrechtlich sensiblen Nutzungen wurde beurteilt. Im Ergebnis ist eine Verdoppelung der Verkehrsmenge selbst auf der Straße „Strandbaddamm“ nicht und auf den weiteren zuführenden Straßen noch weniger zu erwarten. Eine Erhöhung des Beurteilungspegels von 3 dB(A) wird nicht erreicht. Nach gutachterlicher Auffassung sind somit keine relevanten Verkehrsgerauschnahmen auf den öffentlichen Verkehrswegen gem. Nr. 7.4 TA Lärm zu erwarten.

Im Baugenehmigungsverfahren ist die Verträglichkeit des Vorhabens in Bezug auf Lärmemissionen und –immissionen detaillierter zu untersuchen. Der Lärmschutz ist dabei entsprechend der gesetzlichen Maßgaben der TA Lärm zu erfüllen. Das vorliegende Gutachten zum Bebauungsplan weist nach, dass dies grundsätzlich möglich ist.

8 Ver- und Entsorgung

Im Zuge der Erschließung wird eine Neuanlage von Versorgungsleitungen erforderlich. Die Trinkwasser-, Strom und Gasversorgung wird durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt. Für die zu erwartenden Leistungen sind von der Schulauer Straße über den Strandbaddamm ca. 200 m Leitungen neu zu verlegen. Für die Dimensionierung der Leitungen und Abstimmung der Baumaßnahme ist rechtzeitig mit den Stadtwerken Wedel Kontakt aufzunehmen.

Wasserversorgung / Grundwasser

Eine dauerhafte Grundwasserabsenkung bzw. -ableitung durch z.B. Kellerdrainagen stellt einen nach Wasserrecht erlaubnispflichtigen Tatbestand dar. Da das Grundwasser gemäß Gesetzgebung unter besonderem Schutz steht und eine Grundwasserabsenkung durch bautechnische Maßnahmen vermeidbar ist (Bau einer sogenannten „Wanne“) kann eine Erlaubnis im Allgemeinen nicht erteilt werden und wird daher im Bebauungsplan durch textliche Festsetzung ausgeschlossen. Temporär eingerichtete Baudrainagen können gegebenenfalls nach Prüfung genehmigt werden. Hierüber entscheidet die untere Wasserbehörde auf Antrag.

Grundwasserentnahmen, z.B. eine Grundwasserhaltung für eine Tiefgarage bedeuten grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig gestellt werden.

Oberflächenentwässerung / Schmutzwasser

Von Norden kommend mündet eine Hauptregenwasserleitung (Liethgraben) in den Schulauer Hafen, die mit einer Pumpenanlage am Strandbaddamm gegen Hochwasser gesichert ist. Der Liethgraben wird durch ein Leitungsrecht in der Planzeichnung planungsrechtlich gesichert. Im Rahmen des Bauantragsverfahrens ist der Nachweis der Überbaubarkeit zu erbringen.

Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) soll in das Hafenbecken abgeleitet werden, um die Siele nicht zu belasten und um eine Rückhaltung möglichst zu minimieren. Alternativ ist auch ein Einleiten in die Verrohrung des Liethgrabens möglich.

Schmutzwasser wird durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet. Die Entsorgung des Schmutzwassers ab Grundstücksgrenze erfolgt durch die Stadtentwässerung Wedel (SEW). Der An-

schluss des Grundstücks zieht die Veranlagung von Beiträgen nach sich.

Strom und Gas

Strom und Gas wird durch die Stadtwerke Wedel GmbH zur Verfügung gestellt. Ob eine Verlegung der 0,4 kV Netzleitungen im Bereich der Flutschutzmauer erforderlich wird, ist im Zuge der Erschließungsplanung zu prüfen.

Brandschutz

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung soll entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung GI. Nr. 2135.29- Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010- IV 334- 166.701.400 i. V. m. dem DVGW Arbeitsblatt 405 in einem Umfang von 96 m³/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung erfolgen.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der DIN 14090 genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Müllentsorgung

Die Abfallentsorgung für Wedel erfolgt im Auftrag des Kreises Pinneberg durch die Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbh (GAB) im Verbund mit anderen Unternehmen. Der Sitz befindet sich in Tornesch mit einem Müllheizkraftwerk, einer Bioabfall-Kompostierungsanlage und einer DSD-Sortieranlage.

Telekommunikation

Die Versorgung der Bürger mit Universaldienstleistungen nach § 78 TKG wird sichergestellt. Die Erschließung ist über den Strandbaddamm gesichert. Die Telekom prüft die Voraussetzungen zur Errichtung eigener TK-Linien im Baugebiet. Je nach Ausgang dieser Prüfung wird die Telekom eine Ausbauentscheidung treffen. Vor diesem Hintergrund behält sich die Telekom vor, bei einem bereits bestehenden oder geplanten Ausbau einer TK-Infrastruktur durch einen anderen Anbieter auf die Errichtung eines eigenen Netzes zu verzichten.⁵

9 Sonstige Hinweise

9.1 Schifffahrt

Im Plangebiet dürfen außer den nach den schifffahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasser- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit

⁵ Im Fall eines Netzausbaus durch die Telekom, bittet die Telekom aus wirtschaftlichen Gründen sicherzustellen, dass für den Ausbau des Telekommunikationsnetzes im Erschließungsgebiet eine ungehinderte und unentgeltliche Nutzung der künftigen Straßen und Wege möglich ist, dass auf Privatwegen (Eigentümerwegen) ein Leitungsrecht zugunsten der Telekom Deutschland GmbH eingeräumt und im Grundbuch eingetragen wird, dass eine rechtzeitige Abstimmung der Lage und der Dimensionierung der Leitungszonen vorgenommen wird und eine Koordinierung der Tiefbaumaßnahmen für Straßenbau und Leitungsbau durch den Erschließungsträger erfolgt, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der folgenden Adresse so früh wie möglich, mindestens 6 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.
Deutsche Telekom Technik GmbH - PTI 11, Planungsanzeigen, Fackenburg Allee 31, 23554 Lübeck

Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Aus diesem Grund wurde unter den gestalterischen Festsetzungen Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie die direkte Lichteinstrahlung auf die Bundeswasserstraße Elbe ausgeschlossen.

9.2 Hinweise zu Kampfmittel, Denkmalschutz und Altlasten

Die überwiegende Fläche innerhalb des Geltungsbereichs wurde durch umfangreiche Aufschüttungsmaßnahmen bereits im Jahr 2015 im Rahmen der Sanierung des Stadthafens Wedel (Schulauer Hafen) unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde in geeigneter Weise hergestellt. Hinweise auf noch im Untergrund vorhandene bzw. verbliebene Altlasten haben sich während der Untersuchungen und Maßnahmen nicht ergeben.

Im Zuge der Verfüllung wurde das Hafenbecken auf Kampfmittel untersucht.

Vor diesem Hintergrund kann sichergestellt werden, dass die Fläche von Kampfmitteln, Altlasten und/oder Bodendenkmalen frei ist. Sollten bei Erdarbeiten für das Planvorhaben Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen / Altablagerungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren (§ 2 LBodSchG). Darüber hinaus wird auf § 15 DSchG verwiesen.⁶

10 Bodenordnung

Maßnahmen zur Ordnung von Grund und Boden sind voraussichtlich nicht nötig.

11 Flächenangaben

	Fläche in ha
Sondergebiet „Hafen“	0,28
Sondergebiet „Hotel“	0,57
Geltungsbereich gesamt	0,85

Die Begründung wurde in der Sitzung des Rates der Stadt Wedel am 20.7.17 gebilligt.

Wedel, den 22.02.2018



(Siegel)

(Bürgermeister)

⁶ § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung.

