

BEGRÜNDUNG

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20 f „Hafenstraße“ der Stadt Wedel



2. Entwurf

10.03.2025 (Planungsausschuss)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen.....	2
1.2 Hinweise zum Verfahren	2
1.3 Projektbeteiligte Planer	4
1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	4
2 Anlass und Ziele	5
3 Übergeordnete Planungen	6
4 Städtebauliche Begründung	11
4.1 Städtebauliches Konzept.....	11
4.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	14
4.3 Städtebauliche Festsetzungen	14
4.4 Grünordnung, Natur und Landschaft, Artenschutz	18
4.5 Verkehr	20
4.6 Emissionen und Immissionen.....	21
4.7 Ver- und Entsorgung	22
4.8 Altlasten / Kampfmittel / Denkmalschutz.....	23
4.9 Sonstige Hinweise.....	24
5 Kosten	25

Anlagen:

- Anlage 1: Schalltechnische Untersuchung, Lärmkontor GmbH, Hamburg 14.11.2025
- Anlage 2: Aktualisierung der Mauersegler- und Fledermausuntersuchung sowie Artenschutzfachbeitrag, Eggers Biologische Gutachten, Hamburg 9. Oktober 2025
- Anlage 3: Historische Erkundung, URS Deutschland GmbH, Hamburg 27.01.2016
- Anlage 4: Wasserwirtschaftliches Konzept, Reese + Wulff GmbH, Elmshorn 02.02.2016

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 23.01.2014 den Einleitungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 f „Hafenstraße“ gefasst. Vorhabenträger ist Schneider Vermögensverwaltung GmbH.

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 topografische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing Martin Felshart, Uetersen im Maßstab 1:250 mit Stand Juni 2014, ergänzt und aktualisiert am 06.05.2024.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

Der Bebauungsplan hat die Umsetzung eines konkreten Vorhabens durch einen Vorhabenträger zum Ziel und wird deswegen als vorhabenbezogene Bebauungsplanänderung gemäß § 12 BauGB aufgestellt. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan wird auf Grundlage eines Vorhaben- und Erschließungsplanes erstellt.

Da das Plangebiet im vorliegenden Fall bereits erschlossen ist, erfolgen die zeichnerischen und textlichen Festsetzungen auf Grundlage eines **Vorhabenplans**, der als Teil C Bestandteil des Bebauungsplans ist.

Als drittes Element wird zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wedel vor dem Satzungsbeschluss ein **Durchführungsvertrag** abgeschlossen. In ihm können über die Festsetzungen des Bebauungsplanes hinausgehende Regelungen getroffen werden. So verpflichtet sich der Vorhabenträger u. a. zur Realisierung des Bauvorhabens innerhalb einer vereinbarten Frist, zur vollständigen Übernahme der Planungs- und Erschließungskosten oder sonstigen Regelungen, mit denen das Vorhaben über den Bebauungsplan hinaus weiter konkretisiert wird. Änderungen des Durchführungsvertrags oder der Abschluss eines neuen Durchführungsvertrags sind auch noch nach dem Inkrafttreten des Bebauungsplanes möglich, sofern sich die darin getroffenen Vereinbarungen weiterhin innerhalb des durch den Bebauungsplan bestimmten Rahmens bewegen. Damit nur Vorhaben zulässig sind, die auch den Regelungen des Durchführungsvertrages entsprechen, ist eine entsprechende Festsetzung in den Text Teil B der Bebauungsplanänderung enthalten.

Mit dem Verfahren eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes hat die Stadt größere Einfluss- und Ausgestaltungsmöglichkeiten auf das konkrete Vorhaben sowie zur Durchführung bestimmter begleitender Maßnahmen als bei einem Angebots-Bebauungsplan. Für den Fall, dass das Vorhaben nicht in der vereinbarten Frist realisiert wird, sieht der § 12 BauGB die Aufhebung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes vor, ohne dass hierfür vom Vorhabenträger Entschädigungsansprüche geltend gemacht werden können.

Der Vorhabenplan sowie der Durchführungsvertrag sind wesentliche Bestandteile des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes.

Bebauungsplan der Innenentwicklung

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 m²) aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt im bebauten Innenbereich. Dem Plangebiet soll durch die Überplanung eine neue Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

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 (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen¹ nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

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

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² 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 Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen bisher keine Bebauungspläne.

2. Entwurf

Der Einleitungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20 f wurde bereits am 23.01.2014 durch den Rat der Stadt Wedel gefasst. Die frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB sowie die Beteiligungen nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB haben 2014 und 2016 stattgefunden. Aufgrund der damals an den Geltungsbereich angrenzenden ansässigen Fischräucherei sowie der daraus resultierenden Geruchsmissionen ruhte das Planverfahren. Der Betrieb der Fischräucherei wurde 2025 offiziell eingestellt und das Verfahren erneut aufgenommen. Aufgrund der langen Zeitspanne wurde das städtebauliche Konzept überarbeitet sowie die Fachgutachten aktualisiert, so dass eine erneute Auslegung erforderlich ist.

¹ Mit schwerem Unfall ist im Sinne der EU-Richtlinie 2012/12/EU (sog. Seveso-III-Richtlinie), Artikel 3 Nr. 13 ein Ereignis gemeint, das sich aus unkontrollierten Vorgängen in einem unter diese EU-Richtlinie fallenden Betrieb (sogenannte Störfallbetriebe) ergibt, dass zu einer ernststen Gefahr für die menschliche Gesundheit oder die Umwelt führt und bei dem ein oder mehrere gefährliche Stoffe beteiligt sind.

1.3 Projektbeteiligte Planer

Die Bearbeitung des Bebauungsplans, der Vorhabenplanung sowie der im Rahmen der Aufstellung erstellten Fachgutachten erfolgt durch:

- Ausarbeitung des Bebauungsplanes: Architektur + Stadtplanung, Hamburg
- Vorhabenplanung: AP Architektenpartner BSG PartGmbH, Hamburg
- Freiraumplanung: Hunck+Lorenz Freiraumplanung, Hamburg
- Schalltechnische Untersuchung: Lärmkontor GmbH, Hamburg
- Artenschutzrechtlicher Fachbeitrag: Eggers Biologische Gutachten, Hamburg
- Historische Erkundung: URS Deutschland GmbH, Hamburg
- Wasserwirtschaftliches Konzept: Reese und Wulf, Elmshorn / IFG Holsten GmbH & Co. KG, Scheeßel

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes Nr. 20 f befindet sich zwischen der Schulauer Straße und der Hafestraße im südlichen Stadtgebiet Wedels.

Das Vorhaben beinhaltet die Flurstücke 100/1, 107, 108/1, 108/2, 417/111, 109/1, 109/2, 109/3, 109/4, 110/2 110/5, 112/1, Flur 3, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf bzw. die Grundstücke Hafestraße 26, 28, 30 und 32.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans umfasst zudem einen Teil der Hafestraße, Flurstück 186/4.

Der Geltungsbereich wird begrenzt

- im Norden durch die Flurstücke 801 und 97/2,
- im Osten durch die Hafestraße (Flurstücke 108/1, 109/1, 109/3 und 110/2),
- im Süden durch die Flurstücke 117/11 und 110/4,
- im Westen durch die östliche Flurstücksgrenze der Grundstücke 102/1, 104/1, 106/1, 113/2.

Der Geltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von rd. 1,07 ha. Der Vorhabenplan umfasst eine Fläche von 1,0 ha.

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum des Vorhabenträgers.

Das Plangebiet liegt in der naturräumlichen Grundstruktur des Wedeler Geesthanges am Hang zur Elbe. Es wird derzeit hauptsächlich gewerblich genutzt. Die ehemals von der AEG genutzten drei- bis fünfgeschossigen Gebäude entlang der Hafestraße bilden eine Raumkante und beherbergen überwiegend Büros, die Agentur für Arbeit, eine Tanzschule, eine Kinderbetreuungseinrichtung und ein Hotel (Betrieb wird eingestellt). Die oberen zwei Stockwerke des Gebäudes Hafestraße 32 wurden parallel zur Straße abgebrochen und anschließend um weitere Stockwerke ergänzt, in denen sich derzeit 34 Wohnungen im Bau befinden. Im städtebaulichen Kontrast dazu steht die zweigeschossige Villa (Hafestraße 26) aus der Zeit der Jahrhundertwende, in der sich heute eine Ernährungsberatung befindet. Im rückwärtigen Bereich befinden sich Stellplätze sowie eine vermietete zweigeschossige Sheddachhalle (Baualter ca. 1920), die als Lager genutzt wird.



Abb. 1: 3D-Ansicht im Bestand, Stand: 28.01.2026 (Quelle: Apple-Karten)

Nördlich grenzt an das Plangebiet das Wohnquartier „Ladiges Elbpark“ (B-Plan Nr. 20 c) an. Ein hochwertiges Wohnquartier mit öffentlicher Parkanlage und Durchwegung als direkte Verbindung zwischen der Hafenstraße und dem neuen Stadthafen.

Westlich des Plangebiets befindet sich zwei bis dreigeschossige Mehrfamilienwohnhäuser. Die in diesem Bereich zudem ansässige Fischräucherei hat 2025 den Betrieb eingestellt.

Im Süden im Kreuzungsbereich Hafenstraße / Schulauer Straße grenzen zwei drei- bis viergeschossige Gebäude an, in denen sich Wohnungen befinden.

Südöstlich des Plangebiets wurde auf dem ehemalige Gewerbegrundstück auf der Ostseite der Hafenstraße (Bebauungsplan Nr. 20g „Strandweg“) ein neuer Wohnstandort entwickelt. Dort sind in den letzten Jahren hochwertige vier- bis siebengeschossige Wohngebäude entstanden, die zusammen mit der bereits zuvor errichteten Bebauung auf dem südlich angrenzenden Grundstück am Strandweg (B-Plan Nr. 20b „Strandweg / Treppenviertel Süd“) zu einer Aufwertung des Schulauer Hafenbereiches beitragen.

Im Nordosten sind zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude vorhanden.

2 Anlass und Ziele

Anlass für die Aufstellung des Bebauungsplans ist das Interesse des Grundstückseigentümers/ Vorhabenträgers, ein Wohnprojekt an der Stelle der nicht mehr benötigten Gewerbehalle und sonstigen Gebäude im rückwärtigen Bereich der Grundstücke der Hafenstraße Nr. 26 bis 32 zu errichten.

Der städtebauliche Rahmenplan „Stadthafen Wedel“ (2008) sowie dessen 1., 2. und 3. Fortschreibung (2010, 2014 und 2017) sieht u. a. die städtebaulich-freiraumplanerische Neuordnung des Schulauer Hafens und seines Umfeldes zur Stärkung der Zukunftsfähigkeit der Stadt Wedel als Wohn- und Wirtschaftsstandort vor. Im Rahmen der Sanierung soll auch das Areal zwischen Hafenstraße und Schulauerstraße zu einem attraktiven Wohnquartier mit Elbblick entwickelt werden. Als erster Baustein zur Realisierung der „Maritimen Meile“ wurde das Quartier „Ladiges Elbpark“ realisiert. Das Quartier „Strandweg / Treppenviertel Süd“ bildet den zweiten Baustein und wurde in den letzten Jahren fertig gestellt.

Der zurzeit im Wesentlichen gewerblich genutzte Geltungsbereich des B-Plans 20 f kann die Entwicklung fortsetzen und ist als weiteres Ziel in die 3. Fortschreibung des Rahmenplans mit aufgenommen worden. Das angestrebte Wohnquartier sieht eine Wohnbebauung in Form von fünf Punkthäusern in vier- bzw. fünfgeschossiger Bauweise vor. Die Pkw-Stellplätze werden zum Großteil in einer Tiefgarage untergebracht, die von der Hafenstraße erschlossen wird. Für die geplante Bebauung ist der Abriss der Sheddachhalle sowie von Gebäudeteilen im rückwärtigen Bereich der Bebauung Hafenstraße 26, 28, 30 und 32 notwendig.

Ziele

Mit dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 f „Hafenstraße“ sollen die planungsrechtlichen Grundlagen geschaffen werden, um an diesem Standort Wohnraum durch Nachverdichtung entsprechend des geplanten Vorhabens zu realisieren.

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

1. Ausweisung eines Allgemeinen Wohngebietes im westlichen Teil des Plangebiets sowie eines Mischgebietes entlang der Hafenstraße.
2. Festsetzung von Gebäudehöhen unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten des Wedeler Geesthanges und der angrenzenden Gebäudestrukturen.
3. Sicherung einer gartengestalterischen Durchgrünung des Wohnquartiers.
4. Festsetzung von Flächen für Stellplätze und Tiefgarage und ihre Zufahrten.
Beachtung der Immissions- und Altlastensituation aus der Nachbarschaft bzw. durch die langjährige Gewerbenutzung.

3 Übergeordnete Planungen

Raumordnung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen 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).

Derzeit stellt das Ministerium für Inneres, Kommunales, Wohnen und Sport, Landesplanungsbehörde, den Regionalplan für den Planungsraum III (ehemals Planungsraum I) auf. Für den 2. Entwurf des Regionalplans hat im Frühjahr/Sommer die Beteiligung stattgefunden, bei der die Kommunen, Behörden und die Öffentlichkeit erneut Stellungnahmen einreichen konnten. Derzeit werden die Stellungnahmen ausgewertet.

In allen Plänen wird Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Zum Nahbereich gehören die Gemeinden Hetlingen und Holm. Als wichtiges Ziel für die Stadt Wedel wird die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete formuliert.

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 f und den darin getroffenen Festsetzungen wird dem Ziel ein Wohngebiet zu entwickeln, in Form einer Innenentwicklung und Revitalisierung von zuvor gewerblich genutzten Flächen, entsprochen.



Abb. 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998, ohne Maßstab)

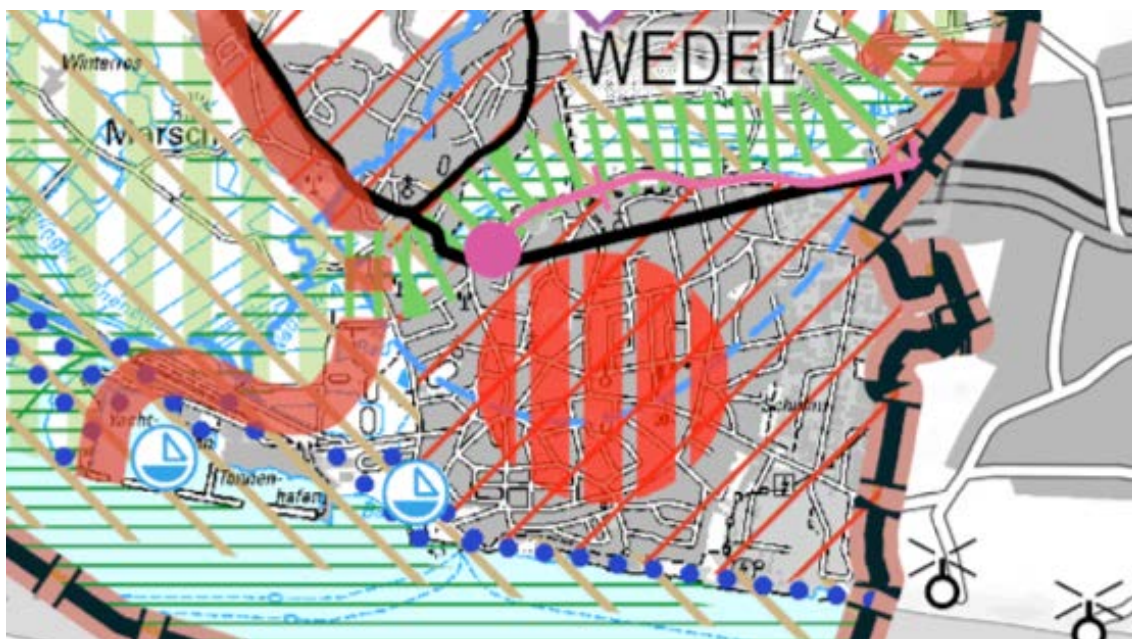


Abb. 3: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf Regionalplan für den Planungsraum III (ohne Maßstab)

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 nicht weiter kategorisiert.

Nördlich des Plangebiets (in ca. 750- 1000 m Entfernung) befindet sich die Wedeler Au, die als FFH-Gebiet „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ (FFH DE 2323-392) und zusätzlich als Verbundachse für Gebiete mit der besonderen Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet ist.

Nordwestlich des Plangebiets (in ca. 1.000 m Entfernung) ist ein Bereich als Wiesenvogelbrutgebiet und als ein bedeutsames Nahrungsgebiet und Flugkorridor für Gänse und Singschwan sowie des Zwergschwans außerhalb von EU-Vogelschutzgebieten gekennzeichnet.

Südlich des Plangebiets im Bereich Neßsand ist der Bereich als Naturschutzgebiet gekennzeichnet.

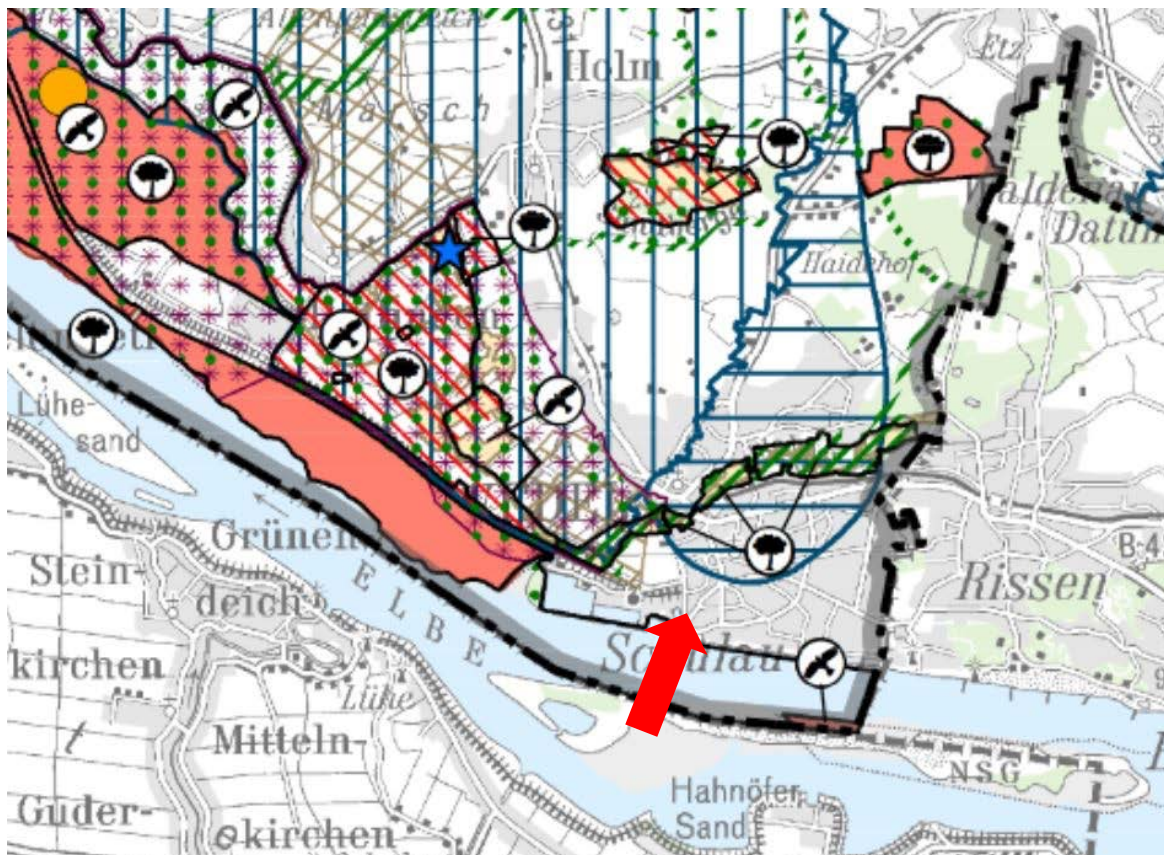


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan (ohne Maßstab)

Flächennutzungsplan

Der seit 26.01.2010 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebiets gewerbliche Bauflächen dar. Lediglich im nördlichen Bereich ist eine Wohnbaufläche vorgesehen. Die dem Plangebiet zugewandten Bereiche entlang der Hapterschließungsstraße Strandweg sind als gemischte Bauflächen dargestellt (vgl. Abb. 5).

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 f soll eine wohnbauliche sowie entlang der Hafensstraße eine bestandsorientierte Mischgebietsentwicklung vorgenommen 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 Gewerbeflächen im rückwärtigen Bereich (inklusive der Sheddach-Halle) werden in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr benötigt. Eine bedarfsorientierte Umnutzung als Wohnquartier entspricht den im Rahmenplan formulierten Zielen der Stadtentwicklung.



Abb. 5: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Wedel (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. In der Berichtigung wird im Bereich der geplanten Wohnbebauung zukünftig eine Wohnbaufläche anstelle der Gewerbefläche vorgesehen. Der Bereich entlang der Hafenstraße wird als gemischte Baufläche dargestellt (vgl. Abb. 6).

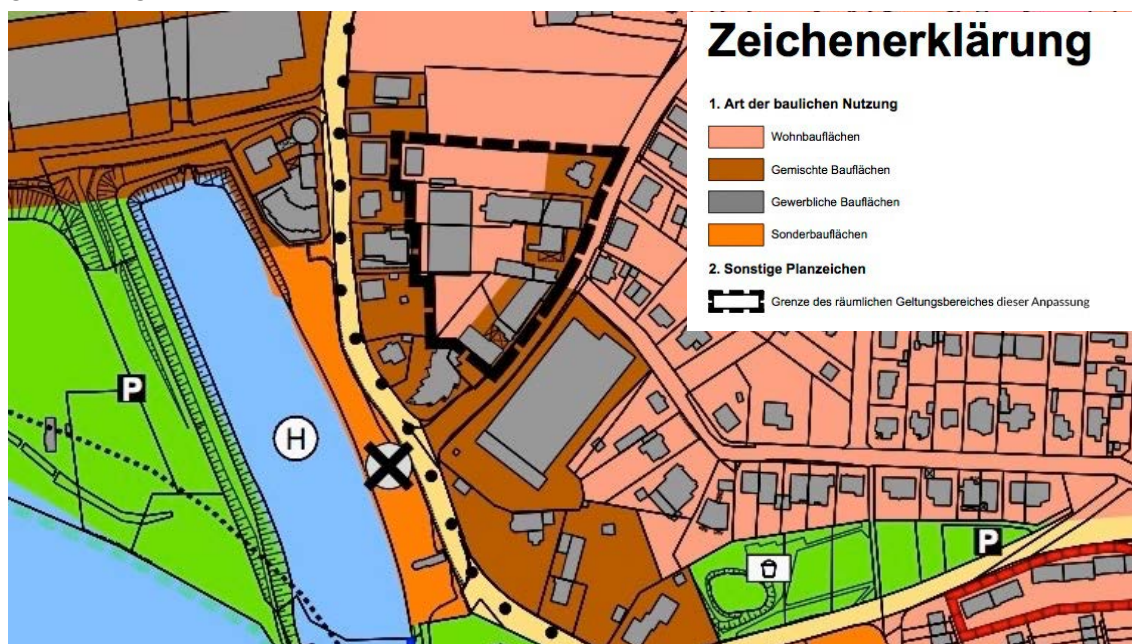


Abb. 6: zukünftige Darstellung bei Anpassung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

Landschaftsplan

Der seit 26.01.2010 verbindliche Landschaftsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebiets ebenfalls gewerbliche Bauflächen sowie für die dem Plangebiet zugewandten Bereiche entlang der Hapterschließungsstraße Strandweg gemischte Bauflächen dar. (vgl. Abb. 7).



Abb. 7: Ausschnitt des verbindlichen Landschaftsplans 2010 der Stadt Wedel (ohne Maßstab)

Der Landschaftsplan wird ebenfalls im Wege der Berichtigung angepasst. In der Berichtigung wird im Bereich der geplanten Wohnbebauung zukünftig Wohnbaufläche sowie gemischte Baufläche entlang der Hafenstraße anstelle der Gewerbefläche dargestellt.



Abb. 8: zukünftige Darstellung bei Anpassung des Landschaftsplans (ohne Maßstab)

Rahmenplan „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“

Im Jahr 2008 wurde durch den Rat der Stadt Wedel der Rahmenplan zur Umgestaltung und Entwicklung des Schulauer Hafens beschlossen. Dieser Rahmenplan umfasst das städtebaulich-freiraumplanerische Gesamtkonzept zur Neuordnung des Siedlungsbereiches um den Schulauer Hafen und die angrenzenden Quartiere im Rahmen der Städtebauförderung. Inzwischen gilt die 3. Fortschreibung des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“ von 2017.

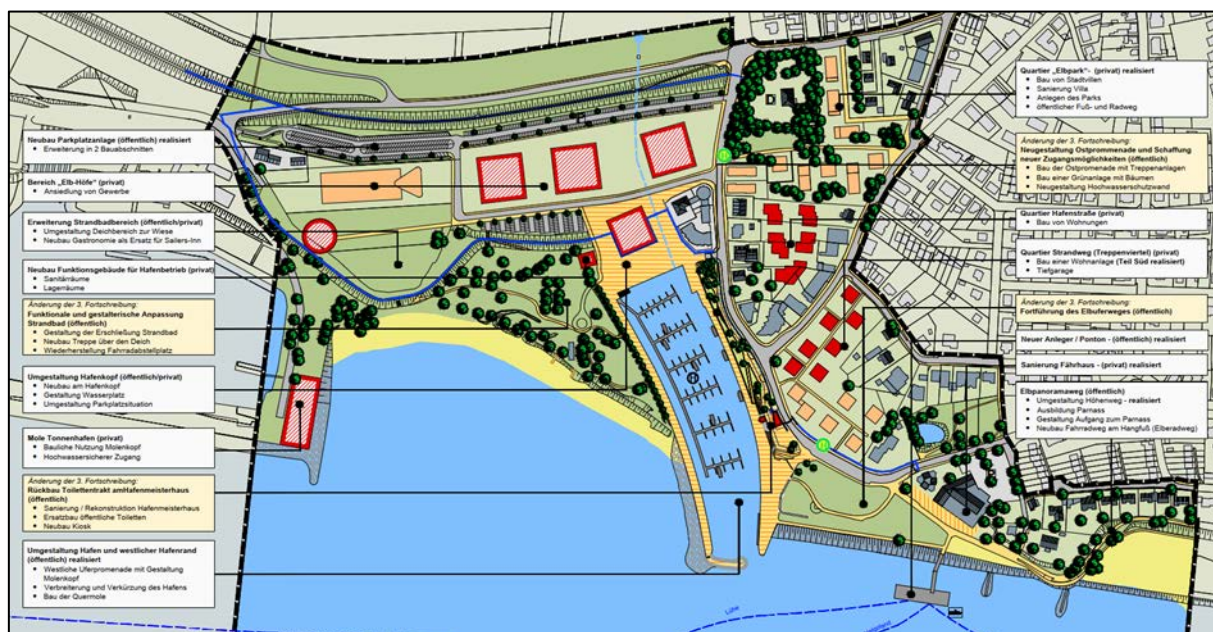


Abb. 9: zukünftige Darstellung bei Anpassung des Landschaftsplans (ohne Maßstab)

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sieht der Rahmenplan den Erhalt des Bestands entlang der Hafenstraße sowie eine Neubebauung der hinterliegenden Grundstücke mit fünf Gebäudekörpern vor. Als Ziel ist der „Bau von Wohnungen“ definiert. Zwischen den bebaubaren Bereichen sind private Grünflächen zu entwickeln.

3.1 Sanierungsgebiet „Stadthafen Wedel“

Das Vorhabengrundstück liegt im Geltungsbereich der Satzung der Stadt Wedel über die förmliche Festlegung des Sanierungsgebietes „Stadthafen Wedel“ vom 19.10.2009. Die Durchführung der Sanierungsmaßnahme war zunächst bis zum 31.12.2020 befristet. Nach § 142 Abs. 3 S. 3 BauGB ist bei dem Beschluss über die Sanierungssatzung zugleich durch Beschluss die Frist festzulegen, in der die Sanierung durchgeführt werden soll; die Frist soll 15 Jahre nicht überschreiten. Gemäß Satz 4 kann die Frist durch Beschluss verlängert werden, wenn die Sanierung nicht innerhalb der Frist durchgeführt werden kann.

Im Gegensatz zur ursprünglichen Satzung enthält die Nachtragssatzung vom 08.12.2020 keine Regelung über die Befristung mehr. Die Durchführungsfrist wird jedoch nicht in der Satzung, sondern durch einen gesonderten Beschluss festgelegt. Der Beschluss zur Verlängerung der Frist zur Durchführung der Sanierung (BV/2020/052) wurde durch den Rat am 29.04.2020 gefasst.

4 Städtebauliche Begründung

4.1 Städtebauliches Konzept

Das **städtebauliche Konzept** sieht für den rückwärtigen Bereich eine vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhausbebauung vor, die in der Höhenentwicklung die topografischen Gegebenheiten des Elbhangs berücksichtigt. Für die Gebäude sind, abgesehen vom dem Gebäude im Westen (Haus 2), Staffelgeschosse geplant.

Es sollen ausschließlich Mietwohnungen für vielfältige Nutzergruppen (Familien, Senioren, Menschen mit Behinderungen, Alleinstehende und Paare) entstehen. Ca. 30 Wohnungen werden barrierefrei und ca. fünf Wohnungen rollstuhlgerecht errichtet. Insgesamt sind 75 Wohneinheiten mit ca. 6.475m² Wohnfläche geplant. Die Wohnungsgrößen liegen zwischen 50 bis 125 m² und umfassen zwei- bis fünf-Zimmerwohnungen. Für 70 % der Wohnungen sind kleine und mittlere Größen vorgesehen, um moderate Mietkosten zu erzielen.

In den Häusern drei und fünf sollen durch das **DRK betreute Wohnungen** entstehen. Die Bewohnenden leben autark, sind aber Willkommen am gemeinsamen Leben im Gruppenraum teilzunehmen. Insgesamt ist vorgesehen, bis zu mindestens 15 und bis zu 30 barrierefreie sowie vier bis acht rollstuhlgerechte Wohnungen zu errichten.

In dem neu entstehenden Quartier soll eine besondere soziale Qualität durch die vielfältigen Begegnungsflächen, die im Zusammenhang mit den Bewohnenden des Betreuten Wohnens entstehen, geschaffen sowie die aktive Quartiersgestaltung gefördert und die Vernetzung der Bewohnenden gestärkt werden.

Das **Verkehrs- und Mobilitätskonzept** sieht 84 Tiefgaragenstellplätze und 43 oberirdische sowie zehn rollstuhlgerechte Stellplätze vor. Durch die Herstellung der Tiefgarage sollen die Lärmbelastungen im Quartier verringert und zusätzlicher Raum für Grün- und Erholungsflächen geschaffen werden. Die Tiefgargenzufahrt erfolgt über die bestehende Zuwegung an der Plangebietsgrenze im Norden und die Ausfahrt über die vorhandene Durchfahrt im Süden des Gebäudes Hafenstraße 32. Die vorhandene Durchfahrt zwischen den Gebäuden Hafenstraße 28 und 32 bleibt zur Erschließung der oberirdischen Stellplätze bestehen.

Fußläufig wird das Plangebiet ebenfalls über die bereits vorhandenen Zuwegungen erschlossen. Eine weitere fußläufige Wegeverbindung soll im Südwesten des Plangebiet entlang der nördlichen Grundstücksgrenze Schulauer Straße 9 entstehen, um das Wohngebiet fußläufig auch Richtung Westen anzubinden.

Darüber hinaus sind ober- und unterirdisch ca. 210 Stellflächen für individuelle Mobilitätshilfen (Fahrräder mit E-Ladeinfrastruktur, Seniorenräder, Lastenräder, Kinderwägen etc.), die Schaffung einer Infrastruktur für Carsharing und E-Mobilität sowie Synergienutzungen der Stellplätze vorgesehen. Zudem soll durch den DRK ein Fahrservice für regelmäßige Versorgungs- und Unternehmungsfahrten mit einem Kleinbus angeboten werden.

Durch die wegfallende gewerbliche Nutzung Lagerhalle und Hotel und die Reduzierung der Büroflächen sowie der Nutzungsänderung in Wohnen mit zukünftig stark reduzierten Gewerbeflächen wird der Verkehr insgesamt reduziert.

Gemäß des **Grün- und Freiflächenkonzepts** werden die neu entstehenden Freiflächen begrünt, auch für die Tiefgarage ist begrünter Dachaufbau vorgesehen. Die Freiflächen sollen für die Bewohnenden durch vielfältige Nutzungsangebote (Gemeinschaftsgärten mit Anpflanzflächen für Gemüse, Obst- und Kräuter, naturnahe Gartenflächen, Wildblumenwiesen sowie ein Boul- und Spielplatz) attraktiv gestaltet und Erholungsbereiche geschaffen werden. Zudem sind auf den Häusern 2 bis 5 Gründächer vorgesehen. Entsprechend des Artenschutzgutachtens sind Nistkästen für Schwalben und Mauersegler vorgesehen.

Das **Klima- und Umweltkonzept** sieht eine ökologische Energieerzeugung durch den Einsatz von Fernwärme und regenerativen Energien sowie eine effiziente, wartungsarme Haustechnik vor. Entsprechend der Wärmeplanung der Stadt Wedel sind schattenspendende Bepflanzung, um einer zu starken Aufheizung des Bodens entgegenzuwirken, vorgesehen.

Für die Realisierung des Vorhabens ist der **Abriss** der Sheddachhalle sowie der Abriss von Gebäudeteilen im rückwärtigen Bereich der Bebauung Hafenstraße 28 sowie Hafenstraße 32 a notwendig.



Abb. 10: Vorhabenplan, AP Architekten, Hamburg 13.06.2026, ohne Maßstab

4.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Die Planung entspricht den Zielen des Sanierungsgebietes „Stadthafen Wedel“ (Bau von Wohnungen) und folgt den Darstellungen des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/Schulauer Hafen“. Eine sinnvolle Standortalternative, die mit geringen Belastungen für Natur und Landschaft einhergeht und über die der Vorhabenträger verfügen kann, liegt im Bereich des Schulauer Hafens nicht vor.

Im Rahmen der Alternativenprüfung soll geprüft werden, ob die Planungsziele des Bebauungsplans auch auf andere, für Natur und Landschaft weniger beeinträchtigende Herangehensweisen, umgesetzt werden könnten. Die konkrete Ausgestaltung der Festsetzungen im Bereich des Plangebietes richtet sich nach einer möglichst geringen Veränderung unter Erhalt bestehender Strukturen, auch wenn es durch die Planungsabsicht zu einer umfassenden Veränderung im Plangebiet kommt. Ergänzend werden vielfältig neue, ortsangepasste Strukturen geschaffen und Maßnahmen für den Artenschutz berücksichtigt. Nach aktuellem Stand bestehen für das Plangebiet nach Umsetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Planungsalternativen, die den übergeordneten Entwicklungszielen entsprechen und eine geringere Belastung für Natur und Landschaft darstellen.

Die Planung sieht die Neuanlage größerer Freiflächen vor und bewirkt ein geringeres Maß an Versiegelung im Plangebiet.

4.3 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

Im rückwärtigen Teilbereich wird für die fünf neuen Wohnhäuser als Art der Nutzung entsprechend des Vorhabens ein „Allgemeines Wohngebiet“ (WA) gem. § 4 BauNVO festgesetzt.

Damit soll entsprechend dem Planungsziel ein neues Wohnungsangebot an dem gut erschlossenen Standort zur Verfügung gestellt werden. 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 (zum Beispiel als Telearbeitsplatz) 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 Telearbeitsplätzen, 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 Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

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.

Der vordere Bereich entlang der Hafenstraße wird als Mischgebiet festgesetzt, um die dort

vorhandenen gemischtgenutzte Struktur auch weiterhin zu gewährleisten und um deren Weiterentwicklung im Rahmen einer möglichen Neubebauung oder Neuansiedlung zu ermöglichen. Ziel ist hier eine städtische Nutzungsmischung langfristig zu sichern. Der im Textteil B formulierte Ausschluss gem. § 1 (5) und (9) Bau NVO i. V. m. § 6 BauNVO von Bordelle, bordellartige Betriebe sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, Werbeanlagen für Fremdgewerbe im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes, Gartenbaubetrieben, Tankstellen, Festhallen und Festsäle sowie Vergnügungsstätten erfolgt, da diese Nutzungen nicht mit der angestrebten Struktur und dem städtischen Nutzungscharakter des Plangebietes vereinbar sind.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten einschließlich, Spielhallen, Wettlokalen, Wettbüros und ähnlichen Unternehmen, Prostitutionseinrichtungen wie Bordelle und bordellartige Betriebe, Wettlokale und Wettbüros sowie Festsäle und Festhallen würden zu einer Verdrängung der vorgesehenen Nutzungsmischung aus Büros, Verwaltungs-, Kultur-, Handels-, Gastronomie-, Dienstleistungsbetriebe und Wohnungen führen und damit zu einem Attraktivitätsverlust des Gebietes. Weiterhin wird dem Jugendschutz ein sehr hoher Stellenwert zugemessen. Sowohl die neu hinzuziehenden Familien als auch der westlich angrenzende Stadthafen mit diversen Spielmöglichkeiten für Kinder, Jugendliche und ganze Familien sind vor den negativen Auswirkungen solcher Nutzungen zu schützen. Auf Grund des Milieuschutzes des Quartiers werden auch die Ausnahmen für Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 BauNVO ausgeschlossen.

Tankstellen und Gartenbaubetriebe werden ebenfalls ausgeschlossen. Tankstellen rufen mit einer sehr hohen Frequenz des motorisierten Individualverkehrs (MIV) mit dem Wohnen unverträgliche Emissionen hervor. Gartenbaubetriebe hingegen sind aufgrund ihres sehr hohen Flächenanforderungen an einem solch verdichteten, städtischen Standort unverträglich.

Um negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entgegenzuwirken, werden Werbeanlagen für Fremdgewerbebezwecke (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes) im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, die Werbeanlagen für Fremdgewerbebezwecke als eigenständige gewerbliche Anlage (Hauptnutzung) definiert bzw. einstuft (u.a. VG Stade, Urteil vom 23. November 2010 – 2A 30/10- juris, VG Minden, Urteil vom 13. Juni 2013 – 9 K 1624/12- , Juris und VG München, Urteil vom 30. Juli 2013 – Az. M 1 K 13.1791), sind diese als „sonstige Gewerbebetriebe“ bzw. „Gewerbebetriebe aller Art“ in den Baugebieten nach BauNVO allgemein bzw. ausnahmsweise zulässig.

Durch den Ausschluss soll die lokale Werbung für Betriebe vor Ort gestärkt werden, da so die ansässigen Betriebe eine stärkere Wahrnehmbarkeit erreichen. Deshalb wird die Werbung an der Stätte der eigenen Leistung weiterhin zugelassen, da lediglich die sogenannte Fremdwerbung von dieser Festsetzung betroffen ist. Es wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Hinweisschilder auf wichtige städtische Funktionen und Versorgungseinrichtungen (z.B. Rathaus oder Wochenmarkt) als städtische Leitsysteme bzw. Orientierungshilfen definiert und nicht als Werbung einstuft. Somit wird das Aufstellen von Hinweisschildern auf entsprechende Nutzungen weiterhin ermöglicht.

Flächenbilanz	Fläche in ha
Allgemeines Wohngebiet WA	0,61
Mischgebiet MI	0,38
Öffentliche Verkehrsfläche	0,08
Gesamtfläche	1,07

Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der Nutzung wird über die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der Vollgeschosse sowie im Allgemeinen Wohngebiet zusätzlich durch die maximale Gebäudehöhe und eine Geschossflächenzahl (GFZ) geregelt. Damit ist die städtebauliche Ordnung hinreichend definiert.

Das Maß der baulichen Nutzung orientiert sich im Bereich des **Allgemeinen Wohngebietes** eng an dem Vorhaben. Im **Mischgebiet** entlang der Hafenstraße soll die Dichte und Nutzung entsprechend des derzeitigen Bestandes grundsätzlich erhalten werden, jedoch ausreichend Flexibilität für eine zukünftige und langfristige Entwicklung gegeben werden.

Die festgesetzte Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um mit der Konzentration der Baukörper eine möglichst flächensparsame Bebauung zu erreichen. Durch das hochwertige freiräumliche Umfeld sind die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für ein innerörtliches gemischtes Quartier im direkten Umfeld des Schulauer Hafens städtebaulich angemessen.

Die Dichte ergibt sich aus dem städtebaulichen Entwicklungskonzept der Gemeinde und weiteren Planungen. Nach § 1 Abs. 5 Satz 2 BauGB ist bei der Planung von Bauvorhaben die Innenentwicklung, wie dieses Vorhaben, der Außenentwicklung vorzuziehen, um Flächeninanspruchnahme zu minimieren und bestehende Siedlungsstrukturen zu stärken. Dabei sind die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung, insbesondere von Familien, sowie die Schaffung sozial stabiler Strukturen und die Förderung von Eigentum wichtig. Auch die zukünftige Bevölkerungsentwicklung spielt eine zentrale Rolle.

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

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

Im Mischgebiet MI 1 wird eine maximale GRZ von 0,25 festgesetzt. Das entspricht etwa dem Maß des derzeitigen Bestands der erhaltenswerten Villa.

Im Mischgebiet MI 2 wird eine maximale GRZ von 0,6 festgesetzt. Damit ist der Orientierungswert des Maßes gem. § 17 (1) BauNVO der baulichen Nutzung für Mischgebiete erreicht. Diese Festsetzung wurde getroffen, um eine städtisch verdichtete Bebauung mit mischgebietsverträglichen Gewerbe- und Dienstleistungsangeboten zu ermöglichen, die darüber hinaus auch als abschirmende Bebauung für das westlich angrenzende Allgemeine Wohngebiet dient.

Mit einer GRZ von 0,35 im Allgemeinen Wohngebiet WA wird das geplante städtebaulich verdichtete Wohnquartier entsprechend der Vorhabenplanung ermöglicht. Die BauNVO sieht gemäß § 19 (4) vor, dass die Nebenanlagen (Garagen, Zufahrten u. ä.) in die Grundfläche einzubeziehen sind, wobei hierdurch gemäß Satz 2 eine Überschreitung der GRZ um bis zu 50 % erfolgen kann, maximal jedoch eine GRZ von 0,8. Für die Allgemeinen Wohngebiete wird

textlich festgesetzt, dass für Tiefgaragen und ihre Zufahrten eine Überschreitung der zulässigen GRZ um mehr als 50 % zugelassen werden kann, höchstens jedoch bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 (§ 19 (4) Satz 3 BauNVO). Diese Festsetzung wurde getroffen, um die einzuberechnende Tiefgarage auch unter den Freiflächen realisieren zu können.

Zusätzlich wird für das Wohngebiet eine Geschossflächenzahl von 1,35 festgesetzt, um eine übermäßige Verdichtung zu verhindern. Die Überschreitung des Orientierungswertes der GFZ für Allgemeine Wohngebiete von 1,2 gemäß § 17 BauNVO ist verträglich, da durch die hochwertigen Freiflächen ein Mehr an standortgerechten Grünstrukturen im direkten Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen wird. Der Sozialabstand wird durch die gegenläufigen Nutzungszeiten von Gewerbe und Wohnen sowie die Einhaltung der Abstandsflächen gewahrt. Im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Zudem ist sie städtebaulich vertretbar, da durch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Freiräume des Elbvorlands und des Schulauer Hafens umfangreiche Grünflächen sowie ausreichende Freizeit- und Erholungsflächen vorhanden sind. Die höhere Dichte ist an diesem Standort städtebaulich sinnvoll und auch gewünscht, um den Schulauer Hafen stärker zu beleben und einer intensiveren, ganztägigen Nutzung zuzuführen

Geschossigkeit / Gebäudehöhe

Unter Berücksichtigung des derzeitigen Gebäudebestands und der angrenzenden Geschossigkeiten wird die Anzahl der **Vollgeschosse** in dem **Mischgebiet** auf zwei bis fünf Geschosse festgesetzt. Im südlichen Bereich der Hafenstraße ist der Erhalt der klar erkennbaren städtebaulichen Raumkante im Sinne eines Blockrandes beabsichtigt, die darüber hinaus dem westlich angrenzenden Wohngebiet als Lärmriegel dient und sich Richtung Norden (Villa) auflockert.

Im Allgemeinen **Wohngebiet** werden, entsprechend dem Vorhaben, die maximalen Gebäudehöhen festgesetzt. Hier soll ein baulich verdichtetes, städtisches Areal mit tlw. Elbblick entstehen, dass sich höhenmäßig in den Geesthang einfügt und städtebaulich zwischen der östlich angrenzenden Blockrandbebauung des Mischgebiets und der nördlich und westlich bestehenden Einzelhausstruktur vermittelt. Aufgrund der Hanglage wird von der Festsetzung von Geschossigkeiten abgesehen. Die Festsetzungen der maximalen Gebäudehöhe orientieren sich am Vorhaben, lassen aber einen geringen Spielraum für die spätere Ausbauplanung zu. Als maßgebender Bezugspunkt für die Bestimmung der Gebäudehöhe wird die Höhe über Normalnull (NN) festgesetzt.

In Ergänzung zu den Gebäudehöhen wird für das Allgemeine Wohngebiet eine textliche Festsetzung aufgenommen, nach der die jeweilige maximale Gebäudehöhe für **technische Aufbauten** (z. B. für Aufzüge oder Lüftungsanlagen) um bis zu 2,0 m überschritten werden darf. Dies ist auf maximal 20 % der Gebäudefläche und mit einem Rücksprung von 2,0 m zur Fassade möglich, so dass diese üblicherweise aus der Fußgängerperspektive nicht sichtbar sind und hierdurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen erwartet werden.

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

Im Allgemeinen Wohngebiet wird eine offene Bauweise festgesetzt, da diese der hochbaulichen Gestaltung des Vorhabens entspricht. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind durch Baugrenzen definiert, welche die Vorhabenplanung nachzeichnen, jedoch eine gewisse Flexibilität ermöglichen.

Im Mischgebiet 1 wird zur Bestandsicherung der vorhandenen Villa ebenfalls eine offene Bauweise festgesetzt. Im Mischgebiet 2 sind Gebäude mit einer Länge von mehr als 50 m vorhanden, so dass eine abweichende Bauweise festgesetzt wird. Dadurch kann sowohl eine klare als auch gegliederte städtebauliche Kante durch eine Blockrandbebauung geschaffen werden, die trotz hoher Verdichtung der prominenten Lage und der angrenzenden (geplanten) Bebauung gerecht wird. Zudem bietet es den Gewerbebetrieben mit unterschiedlichen Flächenbedarfen sowie den Anforderungen an die Gebäude- und Freiflächennutzung auch im Hinblick auf eine mögliche Neubebauung ausreichend Flexibilität.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Die im Konzept vorgesehenen Vor- und Rücksprünge werden durch die Baugrenzen ebenfalls umfasst. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch nach § 23 BauNVO zugelassen werden.

Teilweise sieht das Vorhaben größerer Terrassen an den Gebäuden, auch für Gemeinschaftseinrichtungen, vor. Diese liegen nicht alle innerhalb der überbaubaren Flächen, so dass für untergeordnete Gebäudeteile und Terrassen eine Überschreitung der überbaubaren Flächen um bis zu 2,0 m zulässig ist

Gestalterische Festsetzungen

Die planerische Zielsetzung ein qualitativ hochwertiges Quartier zu schaffen erfordert entsprechende Anforderungen an die Gestaltung der Einfriedungen. Es wird daher festgesetzt, dass als Einfriedungen und als Sichtschutz entlang der privaten Terrassen ausschließlich Hecken aus standortgerechten Laubgehölzen mit einer Höhe von maximal 1,50 m gegenüber der Oberkante der neuzuschaffenden Geländeoberfläche zulässig sind.

Zur Straßenraumgestaltung wird festgesetzt, dass oberirdische Mülltonnenstellplätze zu befestigen und mit einer mindestens 1,20 m hohen Bepflanzung aus standortgerechten Laubgehölzen einzugrün sind. Mit dieser Festsetzung soll erzielt werden, dass die Mülltonnen im Straßenbild nicht sichtbar sind.

Um negativen Auswirkungen auf das Stadtbild entgegenzuwirken, werden Festsetzungen für Werbeanlagen getroffen. Neben dem Ausschluss von Fremdwerbung, im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes (vgl. Abschnitt Art der baulichen Nutzung) wird im Rahmen der gestalterischen Festsetzungen geregelt, dass Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung, ausschließlich im Erdgeschoss und an der Fassade der Gebäude zulässig sind. Zudem sind Werbeanlagen als leuchtender Schriftzug, in Form von laufenden Schriften, Blink- und Wechselbeleuchtung, Wechselwerbeanlagen sowie sich bewegende Werbeanlagen, Licht und Laserstrahlen (u.a. Skybeamer) und ähnliche Einrichtungen unzulässig. Durch die Festsetzung soll die lokale Werbung für Betriebe vor Ort gestärkt werden, da so die ansässigen Betriebe eine stärkere Wahrnehmbarkeit erreichen.

4.4 Grünordnung, Natur und Landschaft, Artenschutz

Bäume und grünordnerische Festsetzungen

Die im Geltungsbereich vorhandenen Laubbäume mit einem Stammumfang von mindestens 60 cm, gemessen in einer Höhe von 100 cm über dem Erdboden sind entsprechend der Baumschutzsatzung der Stadt Wedel vom 01.08.2020 grundsätzlich geschützt. Nicht geschützt sind Scheinzypressen, Lebensbäume, Kirschlorbeer und Obstbäume.

Eine Birke sowie fünf Buchen fallen aufgrund ihrer Art, Höhe und des Stammumfangs unter den Baumschutz gemäß Satzung.

Für vier Buchen wurde bereits eine Fällgenehmigung mit Bescheid vom 22.08.2023 erteilt. Die Ersatzpflanzung nach § 8 Abs. 1 der Baumschutzsatzung ist dort mit vier standortgerechten Laubbäumen in der Größe 16-18 cm festgesetzt.

Eine Buche bleibt erhalten.

Für die Birke ist im Rahmen des Bauantragsverfahrens gemäß § 6 (2) der Baumschutzsatzung eine Befreiung zur Beseitigung zu beantragen.

Ein Antrag ist nach § 6 Abs. 1 zu stellen: Auf Antrag können Ausnahmen von den Verboten des § 4 Abs. 1 genehmigt werden, wenn ein geschützter Baum krank ist und die Erhaltung mit zumutbarem Aufwand nicht sichergestellt werden kann oder ein Bauvorhaben, auf das bauplanungsrechtlich ein Rechtsanspruch besteht, im Bereich des Baukörpers und nach der Landesbauordnung in der jeweils geltenden Fassung erforderlichen Abstandsflächen geschützte Bäume vorhanden sind und die Bäume auch bei einer zumutbaren Veränderung oder Verschiebung des Baukörpers nicht erhalten werden können.

Für die gartengestalterische Durchgrünung des Wohnquartiers ist die Tiefgarage mit einem 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und durch 13 Baumpflanzungen begrünen (vier Bäume davon, sind die Ersatzpflanzungen für Buchen). Es sind mindestens sieben hochstämmige standortheimische Laubbäume in der Qualität 3 x verpflanzt, mind. 18/20 cm Stammumfang (gemessen in 1 m Höhe über Erdboden) sowie sechs kleinkronige Bäume anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen. Je Baum ist eine Vegetationsfläche von mindestens 12 m² herzustellen und mit standortgerechten Pflanzen zu begrünen.

Darüber hinaus sind im Allgemeinen Wohngebiet die Dachflächen der Gebäude extensiv zu begrünen und zu unterhalten. Die Dachbegrünungsflächen sind mit einem mindestens 6 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Ausgenommen davon sind Dachflächen, bei denen mehr als 50 % der Fläche mit technischen Aufbauten belegt sind.

Artenschutz / Artenschutzrechtliche Prüfung

Die Belange des Artenschutzes nach dem Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) werden im Artenschutzfachlichen Beitrag² betrachtet. Im Jahr 2014/15 wurden im Bereich des Bebauungsplan 20f bereits faunistische Untersuchungen (Avifauna und Fledermäuse) durchgeführt. Aufgrund der langen Zeitspanne wurden die Untersuchungen (Mauersegler und Fledermäuse) und der Artenschutzfachbeitrag aktualisiert.

Im Rahmen der Vogeluntersuchung konnten insgesamt 11 Vogelarten für das Plangebiet nachgewiesen werden, wovon fünf Spezies im Plangebiet brüten. Alle Vogelarten gelten nach BNatSchG als besonders geschützt, zwei Arten sind auf der Vorwarnliste Schleswig- Holsteins verzeichnet (Austernfischer und Mauersegler), die Mehlschwalbe gilt bundesweit als gefährdet.

Die Fledermausuntersuchungen ergaben den Nachweis von zwei Spezies (Zwergfledermaus und Rauhautfledermaus). Alle Fledermausarten sind nach BNatSchG streng geschützt und sind Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Die Rauhautfledermaus gilt darüber hinaus in Schleswig-Holstein als gefährdet. Im Rahmen der Untersuchungen konnten keine Fortpflanzungsstätten oder Paarungsquartiere in den Gebäuden festgestellt werden, Tagesverstecke können demgegenüber nicht ausgeschlossen werden.

Nach Abschluss der Untersuchungen sowie der Relevanzprüfung wurden für die fünf Brutvo-

² Vgl. Anlage 2: Aktualisierung der Mauersegler- und Fledermausuntersuchung sowie Artenschutzfachbeitrag, Eggers Biologische Gutachten, Hamburg 9. Oktober 2025

gelarten, den Mauersegler und für die zwei Fledermausarten eine Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durchgeführt. Allerdings sind die Fledermäuse nur bedingt vom Vorhaben betroffen, da im Plangebiet keine geeigneten Quartiere identifiziert wurden, vermutlich sind aber Tagesquartiere betroffen.

Die artenschutzfachliche Beurteilung des Vorhabens zu den Bestimmungen des § 44 (1) i.V.m. § 44 (5) BNatSchG kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beachtung von jahreszeitlichen Regelungen beim Abriss der Bestandsgebäude(teile) sowie dem Anbringen von Fassadennestern für Mehlschwalben und dem Anbringen von Mauerseglerkästen keinerlei Konflikte zum Artenschutzrecht des § 44 (1) BNatSchG verbleiben. Damit dies gewährleistet wird, sind entsprechende Hinweise in der Planzeichnung enthalten.

4.5 Verkehr

Erschließung

Das Plangebiet wird über die östlich verlaufende Hafenstraße erschlossen.

Für die rückwärtigen Wohnbereiche und die Stellplätze wird die Kfz-Erschließung durch zwei Ein- und Ausfahrten geregelt, die als Fläche für Gemeinschaftsanlagen festgesetzt sind. Die Zufahrten werden bereits im Bestand als Ein- und Ausfahrt genutzt.

Die oberirdischen Stellplätze im rückwärtigen Bereich der Bebauung entlang der Hafenstraße können neben diesen beiden Zufahrten auch über die vorhandene Zufahrt mittig erreicht werden.

Für die Erschließung der Tiefgarage im Allgemeinen Wohngebiet ist im Norden die Zufahrt und im Süden die Ausfahrt vorgesehen, um insbesondere den Konflikt mit einer direkt nördlich vorhandenen Tiefgaragenausfahrt vom Nachbargrundstück zu minimieren. Diese verkehrstechnische Regelung wird über den Durchführungsvertrag gesichert.

Ruhender Verkehr

Die Anzahl der notwendigen Stellplätze wird mit einem Stellplatzschlüssel von 0,7 Stellplätzen pro Wohneinheit berechnet.

Die privaten Stellplätze werden durch die sich unter den Wohngebäuden erstreckende Tiefgarage und die oberirdischen Stellplätze zwischen der Wohn- und Mischgebietsbebauung nachgewiesen. Es sind insgesamt 84 Tiefgaragenstellplätze und zusätzliche 43 Stellplätze sowie 10 rollstuhlgerechte Stellplätze innerhalb des Plangebiets vorgesehen. Zudem befindet sich in fußläufiger Nähe ein großer öffentlicher Parkplatz am Schulauer Hafen.

Geh- und Fahrrechte

Für die Erschließung des Plangebiets von der Hafenstraße werden drei Geh- und Fahrrechte festgesetzt. Die Erschließung erfolgt im Bereich der bereits vorhandenen Zuwegungen entlang der nördlichen Geltungsbereichsgrenze, zwischen den Gebäude 28 und 32 sowie im Süden durch die Durchfahrt im Gebäude Nr. 32. Für die Durchfahrt wird eine Mindesthöhe von 3,5 m festgesetzt.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Buslinien 189 und 594 an die S-Bahn-Stationen Wedel und Blankenese angebunden. Die Bushaltestellen Bei der Doppeleiche und Elbstraße der Linie 189 sowie die Haltestellen Schulau, Fähre und Strandbaddamm liegen in einer Entfernung von ca. 100 bis 500 m.

4.6 Emissionen und Immissionen

Gewerbe- und Verkehrslärm

Im Rahmen der Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurde zur Beurteilung des auf das Plangebiet einwirkenden Verkehr- und Gewerbelärms die Schalltechnische Untersuchung³ für den Bebauungsplanentwurf aktualisiert.

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Nr. 20f sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen. Neben den Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr – hier die Schulauer Straße und die Hafenstraße – wurden im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung auch die von diesen Gewerbebetrieben ausgehenden Geräuschimmissionen auf das Plangebiet bzw. die geplanten Nutzungen ermittelt und hinsichtlich ihrer Zulässigkeit gemäß TA Lärm fachgutachterlich beurteilt.

Die Berechnung der Beurteilungspegel durch den **Straßenverkehrslärm** an den maßgeblichen Immissionsorten der geplanten Wohnneubauten zeigt, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005 als auch die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Allgemeine Wohngebiete an allen fünf geplanten Gebäuden eingehalten werden. Im Mischgebiet (an der Bestandsbebauung) kam es an der straßenzugewandten Fassadenseite an der Hafenstraße 32 zu einer Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005 um bis zu 1 dB (nächtliche Beurteilungsrelevanz ab 1. OG). Der maßgebliche Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird sicher eingehalten. Aufgrund der sehr geringen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 nachts an nur wenigen Immissionsorten werden keine Maßnahmen zum Schallschutz empfohlen. Der notwendige bauliche Schallschutz wird über die Standardbauweise auch aufgrund der Vorhaben die sich durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben, sicher erreicht.

Auf Grundlage der prognostizierten Ergebnisse sind im Hinblick auf den Straßenverkehrslärm keine schalltechnischen Konflikte zu erwarten. Vorgaben zum Schallschutz sind damit im Bebauungsplan nicht zu treffen.

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden ebenfalls die **gewerblich bedingten Geräuschimmissionen** an den relevanten Immissionsorten im Plangebiet berechnet und beurteilt. Die ermittelten Beurteilungspegel halten sowohl für den Tagzeitraum als auch für die lauteste Nachtstunde die einschlägigen Richtwerte der TA Lärm ein oder unterschreiten diese. Auch die berechneten Spitzenpegel liegen unter den entsprechenden Richtwerten. Somit ist aus schalltechnischer Sicht nicht mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Hinweis: Haustechnische Anlagen wie Klimageräte oder Wärmepumpen sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum B-Planverfahren nicht in die Betrachtungen mit eingestellt worden. Eine Verträglichkeit entsprechender Geräte-Nutzungen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen. Es sind daher keine Konflikte im Hinblick auf die Geräuschsituation durch das bestehende Gewerbe zu erwarten.

Festsetzungen zum Schallschutz sind im Bebauungsplan nicht zu treffen.

Geruchsimmissionen

Direkt westlich des Plangebiets befand sich 2016 (Stand Entwurf) eine Fischräucherei, durch die Geruchsimmissionskonflikte mit der geplanten Wohnbebauung vorhanden waren, da

³ vgl. Anlage 3: Schalltechnische Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20f, Lärmkontor GmbH, Hamburg 14.11.2025.

durch den Räucherbetrieb Gerüche emittiert werden, die zu Geruchsbelästigungen in der Nachbarschaft führen können.

Der Betrieb der Fischräucherei wurde 2025 eingestellt, so dass keine Konflikte hinsichtlich der Geruchsimmissionen bestehen.

4.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung / Grundwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt.

Oberflächenentwässerung / Schmutzwasser

Für die künftige Regelung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung erfolgte die Erarbeitung eines wasserwirtschaftlichen Konzeptes⁴. Das Konzept wurde durch das Büro IG Holsten in 2025 überprüft und mit der Stadtentwässerung abgestimmt.

Das **Schmutzwasser** der Gebäude im Plangebiet wird über insgesamt zwei bestehende Anschlüsse in den Schmutzwasserkanal der Stadt Wedel eingeleitet. Für die östlichen Gebäude entlang der Hafestraße erfolgt die Einleitung in der Hafestraße. Aufgrund der Geländetopographie erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers aus den Gebäuden im westlichen Teil Richtung Schulauer Straße über eine bereits bestehende Schmutzwasserleitung über das Grundstück Schulauer Straße 15.

Die Entsorgung des Schmutzwassers ab Grundstücksgrenze erfolgt durch die Stadtentwässerung Wedel (SEW).

Das wasserwirtschaftliche Konzept⁴ trifft für die **Oberflächenentwässerung** folgende Aussagen: Aufgrund hydraulischer Überlastungen der Regenwasserkanäle in der Hafestraße und der Schulauer Straße ist für die geplante Bebauung eine Abflussdrosselung und Regenwasserrückhaltung erforderlich. Vorrangig wären deshalb Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen.

Im Geltungsbereich ist nach einer ersten Stellungnahme des Baugrundgutachters allerdings eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Für die geplante Wohnbebauung sind daher Regenrückhaltmaßnahmen in Form von Staukanälen und einer Speicherrigole vorgesehen, deren Umsetzung im Rahmen des Durchführungsvertrags geregelt werden. Für den östlichen Bereich entlang der Hafestraße werden die vorhandenen Entwässerungsanlagen zunächst weiter genutzt. Im Falle einer Neubebauung werden auch hier Rückhaltmaßnahmen erforderlich, die bereits konzeptionell vorgesehen sind.

Ein A-RW 1 Nachweis ist aufgrund der bereits detailliert vorliegenden Entwässerungsplanung nicht erforderlich.

Fernwärme

Das Plangebiet kann an das Fernwärmenetz der Stadt Wedel angeschlossen werden.

Östlich des Gebäudes Hafestraße 28 wird direkt an der Hafestraße eine Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Elektrizität zur Errichtung einer Trafostation für die Stromversorgung des Plangebiets erforderlich und als Fläche für Versorgungsanlagen festgesetzt.

⁴ vgl.: Anlage 4: Wasserwirtschaftliches Konzept, Reese + Wulff GmbH, Elmshorn 02.02.2016.

Brandschutz

Der Grundsatz der Löschwasserversorgung soll entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung Gl.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 innerhalb des Plangebiets erfolgt zurzeit und zukünftig über zentrale Sammelstellen. Für die Bestandsbebauung entlang der Hafestraße befinden sich bereits zwei zentrale Sammelstellen im rückwärtigen Bereich der Gebäude Hafestraße Nr. 28 und 32. Für die neuen Wohngebäude werden hauszugeordnete, kleine Müllsammelstellen mit Mülltonnenverkleidung errichtet. Die genaue Position wird im Genehmigungsverfahren festgelegt. Die Müllcontainer werden derzeit und zukünftig aus den Sammelstellen an die Hafestraße zur Abholung positioniert und anschließend zurückgestellt. Die Abholpositionen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Die Müllfahrzeuge werden somit nicht in das Plangebiet fahren, sondern den Abfall direkt an der Hafestraße entsorgen können.

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

Das Telekommunikationsnetz wird von der T-COM zur Verfügung gestellt. Die Erschließung ist über die Hafestraße gesichert, da das gesamte Plangebiet im Eigentum des Vorhabenträgers ist und langfristig verbleibt.

4.8 Altlasten / Kampfmittel / Denkmalschutz

Historische Erkundung

Aufgrund der langjährigen gewerblichen Nutzung ist der Geltungsbereich als altlastverdächtige Fläche eingestuft. Nach dem Altlastenerlass wurde deshalb eine grundstücksspezifische Aufarbeitung der historischen, gewerblichen Nutzungen durchgeführt. Die URS Deutschland GmbH, Hamburg hat diese historische Erkundung inkl. eines Untersuchungskonzepts für die notwendige orientierende Untersuchungen erstellt⁵.

Insgesamt wurden dabei 15 Altlastverdachtsflächen innerhalb des Geltungsbereichs ermittelt. Hierzu gehören die ehemals industriell genutzten Produktionsflächen sowie Werkstatt- und Tankbereiche.

Im Rahmen der aktuellen und geplanten Nutzung mit fast vollständiger Oberflächenversiegelung ist kein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden – Mensch (Direktkontakt) ersichtlich. Aufgrund der möglichen Kontaminationen im Boden sollten Aushubmaßnahmen

⁵ Anlage 5: Historische Erkundung, URS Deutschland GmbH, Hamburg 27.01.2016

jedoch von einem Fachgutachter begleitet werden. Das anfallende Material ist nach dem Aus-hub aufzuhalten, zu beproben, gemäß Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) chemisch zu analysieren und entsprechend der Analyseergebnisse zu verwenden bzw. zu verwerten.

Das Grundwasser ist durch eine ca. 10 m mächtige Geschiebemergelschicht von der Oberfläche getrennt. Es sind jedoch im Geschiebemergel bereichsweise Sandlinsen vorhanden, in denen im direkten Umfeld des Standorts bereits eine leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoff (LHKW) Kontamination vorgefunden wurde. Eine Gefährdung des Grundwassers ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.

Um den Grundwasserstand, die Grundwasserfließrichtung und eventuelle Kontaminationen des Grundwassers ermitteln zu können, sollten im Geltungsbereich ca. 8 Grundwassermessstellen errichtet werden. Diese Maßnahmen werden im Rahmen des Bauantragsverfahrens sowie der Bauumsetzung zu realisieren und fachkundig zu begleiten sein. Die Umsetzung wird durch entsprechende Aussagen im Durchführungsvertrag abgesichert. Das Grundwasser sollte auf die Parameter Schwermetalle, Kohlenwasserstoff (KW), Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol (BETX) leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe (LHKW), polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK), polychlorierte Biphenyle (PCB), Pentachlorphenol (PCP) und Cyanide untersucht werden. Sollten bei den Bohrungen für die Grundwassermessstellen bis zur geplanten Sohlentiefe der Tiefgarage durchlässige Bodenschichten vorgefunden werden, sollten aus diesem Bereich zusätzlich Bodenluftproben entnommen und auf BTEX sowie LHKW untersucht werden.

Kampfmittel

Im Plangebiet sind grundsätzlich Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn der Erschließungsmaßnahmen ist der Geltungsbereich gemäß Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt durchgeführt.

Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich 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. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4.9 Sonstige Hinweise

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 Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

5 Kosten

Durch die im vorliegenden Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entstehen der Stadt Wedel keine Kosten. Zwischen der Stadt Wedel und den Grundstückseigentümern ist eine Vereinbarung zur Übernahme der Planungskosten erfolgt. Ein entsprechender Kostenübernahmevertrag wurde geschlossen.

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

Wedel, den

.....

(Die Bürgermeisterin)