

Begründung

zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20a

„Schulauer Hafen“,

2. Änderung Teilbereich Strandbaddamm

der Stadt Wedel

Für das Gebiet nördlich sowie östlich des Strandbaddamms, südlich der Deichstraße und westlich der Schulauer Straße

Stand: Entwurf, 05.11.2024

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

M.Sc. Sebastian Schützner

Dipl.-Ing. Berthold Eckebrecht

M.Sc. Max Tischendorf

Inhalt

1	Allgemeines	4
1.1	Planungsanlass	4
1.2	Planverfahren	4
1.3	Lage des Plangebietes / Bestand	5
2	Planungsvorgaben	6
2.1	Landesentwicklungsplan / Regionalplan	6
2.2	Landschaftsrahmenplan	9
2.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	9
2.4	Rahmenplan „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“	11
2.5	Sanierungsgebiet „Stadthafen Wedel“	12
2.6	Betrachtung der städtebaulichen Notwendigkeit	12
2.7	Vorhandene Bebauungspläne	13
2.8	Archäologie	14
2.9	Hochwasserschutz	15
2.10	Beleuchtungen zur Wahrung der Sicherheit des Schiffsverkehrs	17
2.11	Baumschutz	18
3	Städtebaulich- freiräumliches Konzept	18
3.1	Art der baulichen Nutzung	19
3.2	Maß der baulichen Nutzung	21
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	23
3.4	Grünordnerische Festsetzungen/ Freiraumkonzept	24
3.5	Grundwasserschutz	25
3.6	Artenschutzrechtliche Maßnahmen	25
3.7	Klimaschutz	27
4	Erschließung / Geh- und Leitungsrechte	28
4.1	Ruhender Verkehr / Fahrräder	29
4.2	Mit Geh,- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	29
5	Altlasten / Bodenschutz / Kampfmittel	30
5.1	Altlasten	30
5.2	Bodenschutz	30
5.3	Kampfmittel	31
6	Ver- und Entsorgung	31
7	Immissionsschutz	33
8	Umweltbericht	37
8.1	Einleitung	37
8.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans	37

8.1.2	Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang	37
8.1.3	Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben	39
8.1.4	Umweltbelange in übergeordneten Planungen.....	40
8.2	Vorhandene Bebauungspläne	41
8.2.1	Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes.....	41
8.2.2	Referenzliste/ Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen.....	43
8.3	Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung.....	43
8.3.1	Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit	43
8.3.2	Luft.....	45
8.3.3	Klima.....	46
8.3.4	Fläche	47
8.3.5	Boden	47
8.3.6	Wasser.....	49
8.3.7	Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt	51
8.3.8	Landschaft und Stadtbild.....	58
8.3.9	Kultur- und sonstige Sachgüter	59
8.3.10	Wechselwirkungen	60
8.4	Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle	60
8.4.1	Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung	61
8.4.2	Eingesetzte Techniken und Stoffe	61
8.4.3	Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen.....	61
8.4.4	Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben	61
8.5	Planungsalternativen und Nullvariante.....	61
8.5.1	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten	61
8.5.2	Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung	62
8.6	Zusätzliche Angaben.....	62
8.6.1	Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung.....	62
8.6.2	Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring).....	63
8.7	Eingriffsregelung	63
8.7.1	Eingriffsbilanzierung/ Ermittlung des Kompensationsbedarfes.....	67
8.8	Allgemeinverständliche Zusammenfassung.....	68
8.9	Literatur.....	69
9	Flächen und Kosten	69
10	Durchführungsvertrag	70
Anhang 1:	Übersicht der verwendeten Gutachten	
Anhang 2:	Städtebauliches Konzept mit dem Lageplan und Ansichten des Vorhabens	
Anhang 3:	Städtebauliches Konzept mit dem Freiflächenplan des Vorhabens	
Anhang 4:	Artenschutzrechtliche Prüfung (ELBBERG 2024)	
Anhang 5:	FFH-Vorprüfung (ELBBERG 2024)	
Anhang 6:	Biotoptypenkarte (ELBBERG 2024)	
Anhang 7:	Gestaltungsleitfaden (Architekten Venus 2024)	

1 Allgemeines

1.1 Planungsanlass

Anlass für die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a „Schulauer Hafen“, Teilbereich Strandbaddamm, ist die Neustrukturierung der am Schulauer Hafen gelegenen und gewerblich genutzten Sondergebietsflächen. Grund ist, dass die baucon Wedel Verwaltung GmbH mit einem konkreten Bauwunsch auf die Stadt zugekommen ist. Die Nutzung der im Sondergebiet „Hafen“ vorhandenen Produktionshallen und Büroflächen durch einen ehemals ansässigen Versandhandel (Zentrale der Schneider Versand GmbH) wurden aufgegeben. Als Maßnahme der Innenentwicklung soll eine Umwandlung dieses innerörtlich gelegenen und gut erschlossenen Areals in ein gemischtes Quartier erfolgen. Neben gewerblichen Nutzungen sollen durch neuen Wohnungsbau im Umfeld des Schulauer Hafens weitere attraktive innerörtliche Wohnangebote geschaffen werden. Die Stadt Wedel unterstützt das Projekt mit den genannten Zielen und bereitet im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Projekt planungsrechtlich vor.

Das Plangebiet liegt im Sanierungsgebiet „Stadthafen Wedel“ sowie innerhalb des Geltungsbereichs der 3. Fortschreibung des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/Schulauer Hafen“. Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept zur Umstrukturierung des Areals folgt dem Leitbild des Rahmenplans und der Umsetzung der Ziele der Sanierungssatzung. Im Kontext der städtebaulichen Sanierung des Schulauer Hafens soll das Plangebiet hinsichtlich seines stadträumlichen Potenzials eine erweiterte Nutzung und städtebauliche Aufwertung erhalten. Folgende Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Stadthafen Wedel“ sind im Rahmenplan genannt:

- Aufwertung der Stadtkante zur Elbe
- Schaffung von Wohnnutzungen
- Ansiedlung von Gewerbe
- Attraktivitätssteigerung des Schulauer Hafens und der Maritimen Meile

Die Stadt Wedel möchte ihre Position als attraktiver Wirtschaftsstandort durch die Sicherung und Schaffung von modernen Büroarbeitsplätzen erhalten und für die hiesigen Unternehmen langfristige Perspektiven bieten.

Mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung des Vorhabens geschaffen werden und die zukünftige Bebauung bauleitplanerisch gesteuert werden.

1.2 Planverfahren

Der Planungsausschuss der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 12.09.2023 empfohlen, dass Bebauungsplanverfahren für die 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a „Schulauer Hafen“ Teilbereich Strandbaddamm einzuleiten. Der Einleitungsbeschluss wurde in der Sitzung vom 28.09.2023 durch den Rat der Stadt Wedel gefasst.

Um die planungsrechtlichen Grundlagen für das Vorhaben zu schaffen, wird ein vorhabenbezogener Bebauungsplan (§ 12 BauGB) aufgestellt. Dieser wird durch einen Vorhaben- und Erschließungsplan

sowie einen Durchführungsvertrag ergänzt und gewährleistet somit die rechtliche Verpflichtung des Vorhabenträgers zur Umsetzung dieses konkreten Baukonzepts.

1.3 Lage des Plangebietes / Bestand

Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nähe zur Elbe und ca. 750 m südwestlich vom Zentrum und der Bahnhofstraße entfernt. Der S-Bahnhof Wedel ist ca. 1.110 m entfernt.

Der Geltungsbereich hat eine Größe von ca. 25.805 m² und umfasst die Flurstücke 13/18, 13/19, 26/6, 26/7, 34/5, 35/10, 69/9, 69/10 und 69/11 der Gemarkung Schulau-Spritzendorf. Zum Strandbaddamm werden die Flurstücke 30/4 und 34/18 gezählt. Mit eingeschlossen in den Planbereich wird außerdem ein Teil der Schulauer Straße mit dem Flurstück 65/21.

Begrenzt wird das Plangebiet im Norden durch den städtischen Parkplatz, im Osten durch die Schulauer Straße, im Süden und Westen durch die Straße „Strandbaddamm“.

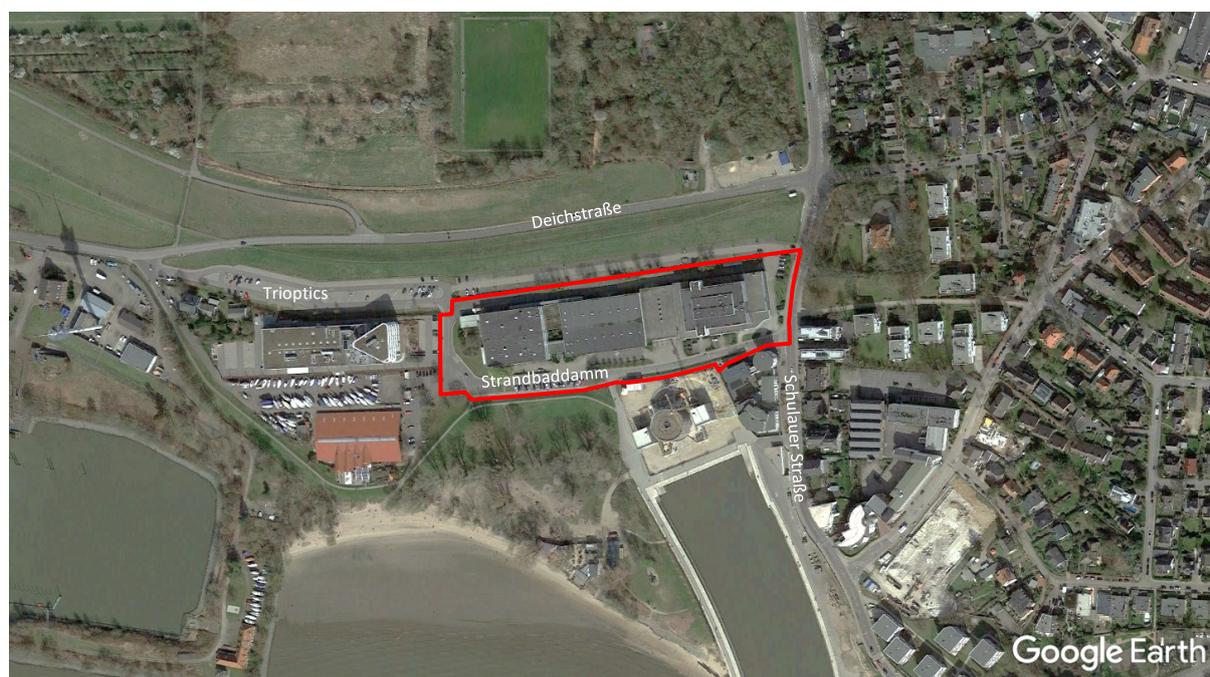


Abbildung 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20a, ohne Maßstab, Quelle: Google Earth, © 2023 Airbus, CNES/ Airbus, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2023

Bestand

Im Plangebiet befinden sich zwei- bis viergeschossige gewerblich genutzte Hallen- und Bürogebäude, die sich auf einer ca. 45 x 240 m großen Fläche erstrecken. Der zusammenhängende Gebäudekomplex nimmt den Großteil des Grundstückes ein. Die Freiflächen sind überwiegend versiegelt (gepflastert oder asphaltiert). Straßenbegleitend sind für Zufahrten unterbrochene Rasenflächen vorhanden und am westlichen Rand liegt eine mit dichtem Grün bewachsene Rasenfläche. Entlang des Strandbaddamms sowie der Schulauer Straße sind straßenbegleitende Bäume vorhanden.

Von der Schulauer Straße sowie vom Strandbaddamm bestehen direkte Zufahrten zum Plangebiet.

Umgeben ist das Plangebiet von heterogenen städtebaulichen Strukturen. Unmittelbar nördlich befindet sich der Landesschutzdeich. Östlich des Plangebiets sind überwiegend Geschosswohnungsbau (bis zu dreigeschossig plus Staffelgeschoss) und einzelne kleinere Wohngebäude vorzufinden.

In den letzten Jahren fanden im Bereich des Schulauer Hafens umfangreiche Sanierungsarbeiten an den Freiflächen statt. Als größeres Bauprojekt entstand die Neubebauung am Strandweg im Bereich des Willkomm Höft. Derzeit wird das Wohnbauprojekt Hafenterrassen gebaut.

Südlich schließen sich Wohn- und Gewerbebauten (bis zu dreigeschossig plus Staffelgeschoss) sowie der mehrgeschossige Hotelneubau an. Im Westen befinden sich weitere gewerblich genutzte Produktionsgebäude (Firmengelände Trioptics) mit einem mehrgeschossigen Verwaltungsgebäude sowie die Halle des Segelvereins Wedel-Schulau.

2 Planungsvorgaben

2.1 Landesentwicklungsplan / Regionalplan

Im **Landesentwicklungsplan** Schleswig-Holstein (Fortschreibung 2021) ist die Stadt Wedel im zentralörtlichen System als Mittelzentrum im Verdichtungsraum gekennzeichnet. Das Plangebiet liegt am westlichen Rand des Stadtgebietes, welches als Teil des Entwicklungsraum für Tourismus und Erholung entlang der Elbe dargestellt ist.

Im **Regionalplan** für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) ist der Bereich des Plangebietes nicht weiter kategorisiert (siehe Abb. 3). Das Plangebiet liegt jedoch unmittelbar angrenzend an dem als Verdichtungsraum gekennzeichneten Bereich, welcher als baulich zusammenhängendes Siedlungsgebiet im Bereich des Mittelzentrums Wedel dargestellt ist. Als Ziel der Raumordnung in den Verdichtungsräumen wird definiert, die Voraussetzung zur Ansiedlung und Erweiterung von Gewerbe- und Dienstleistungsbetrieben im Bereich der gewerblichen Siedlungsentwicklung zu schaffen. Zugleich wird die Erhöhung von Beschäftigtenzahlen im Stadtgebiet angestrebt. Zudem ist es eine Zielstellung der Raumordnung, innerhalb der Verdichtungsräume bedarfsgerechte Wohnbauflächen auszuweisen.

Der Geltungsbereich liegt nahe des Schulauer Hafens, welcher im Regionalplan als größerer Sportboothafen dargestellt ist; hiermit wird seine Bedeutung für die Naherholung und den Tourismus hervorgehoben.

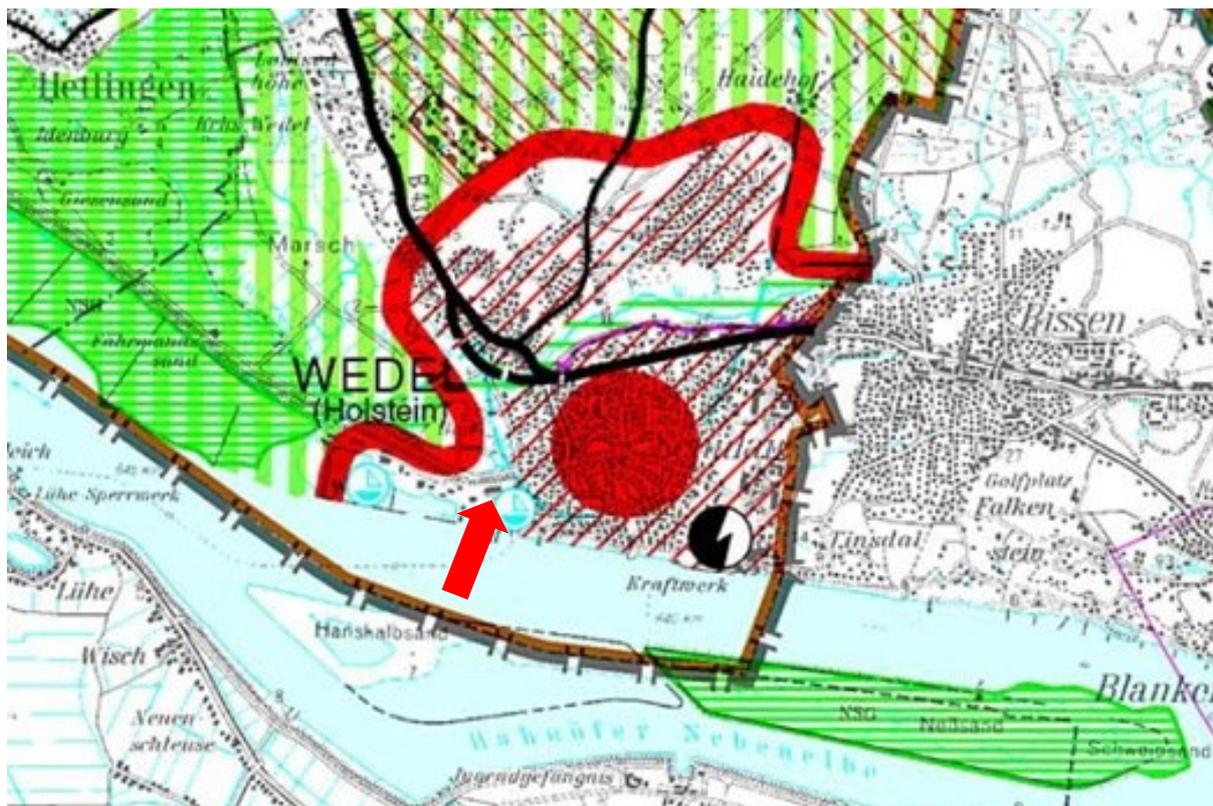


Abbildung 2: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998), ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Pfeil, Grafik: ELBBERG)

Für die Regionalpläne in Schleswig-Holstein sind Neuaufstellungen in Bearbeitung, es liegen öffentliche Entwürfe vor. Gemäß § 3 Abs. 1 Nr. 4 Raumordnungsgesetz (ROG) zählen „in Aufstellung befindliche Ziele der Raumordnung, Ergebnisse förmlicher landesplanerischer Verfahren wie des Raumordnungsverfahrens und landesplanerische Stellungnahmen“ zu den sonstigen Erfordernissen der Raumordnung. Diese sind gemäß § 4 Abs. 1 ROG „in Abwägungs- oder Ermessensentscheidungen zu berücksichtigen“.

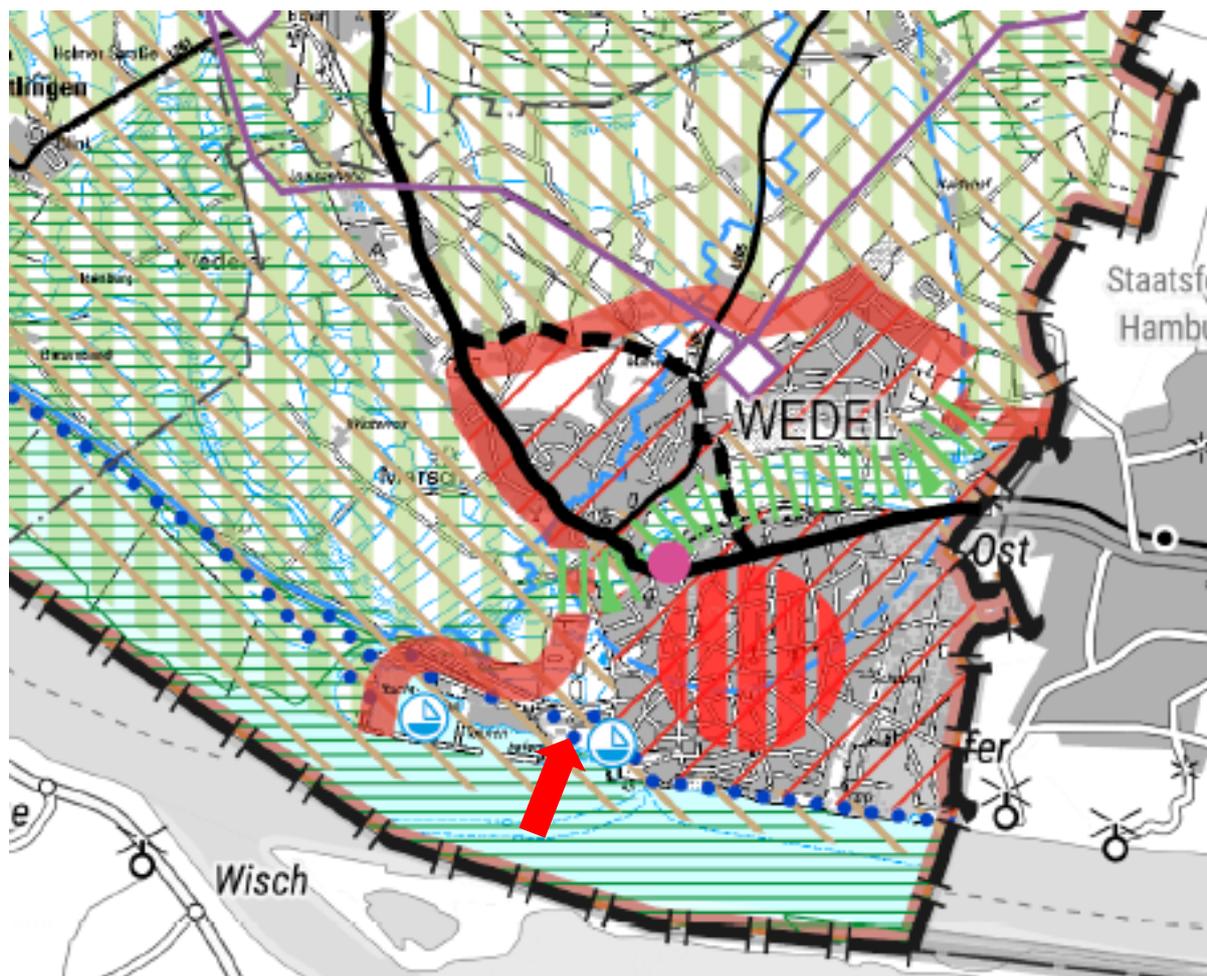


Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Entwurf des Regionalplans für den Planungsraum III (ohne Rechtskraft), ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Pfeil), Quelle: Land Schleswig-Holstein

Im Regionalplan wird die Stadt Wedel zukünftig im Planungsraum III angesiedelt sein. Neben den Zielen aus dem bestehenden Regionalplan wird das Plangebiet voraussichtlich im Kernbereich Erholung liegen. Damit soll die herausragende Bedeutung des Regionalparks Wedeler Au gestärkt werden. Das Plangebiet liegt zukünftig angrenzend an einem Vorranggebiet für den Küstenschutz und Klimaanpassung. In diesem Vorranggebiet haben die Belange des Küstenschutzes und die Anpassung an die Folgen der Klimaveränderung gegenüber konkurrierenden Raumnutzungsansprüchen Vorrang.

Nach § 1 Abs. 4 Baugesetzbuch (BauGB) sind Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen.

Aufgrund der unmittelbaren Nähe zum Verdichtungsraum stehen die mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a getroffenen Festsetzungen als Mischgebiet (MI) den Aussagen des Landesentwicklungsplan und des Regionalplans nicht entgegen.

2.2 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.

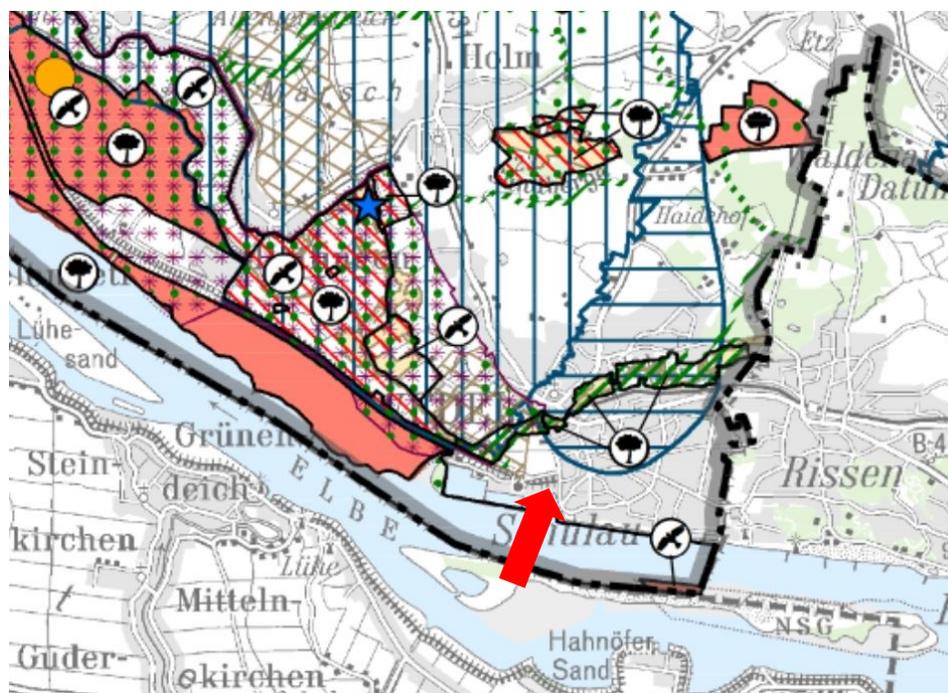


Abbildung 4: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2020, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Pfeil, Grafik: ELBBERG)

2.3 Flächennutzungsplan / Landschaftsplan

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Wedel als gemischte Baufläche dargestellt (siehe Abb. 5).

Die mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a getroffenen Festsetzungen als Mischgebiet (MI) und als Straßenverkehrsfläche sind gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abbildung 5: Ausschnitt aus dem wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote gestrichelte Linie, Grafik: ELBBERG)

Im **Landschaftsplan** der Stadt Wedel (Karte Entwicklung, 2009) ist das Plangebiet als Mischgebiet und als Straßenverkehrsfläche dargestellt (siehe Abb. 6). Östlich verläuft ein Hauptfuß-, Wander- und Radweg entlang der Schulauer Straße.

Die mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a getroffenen Festsetzungen als Mischgebiet (MI) und als Straßenverkehrsfläche stehen den Aussagen des Landschaftsplan nicht entgegen.

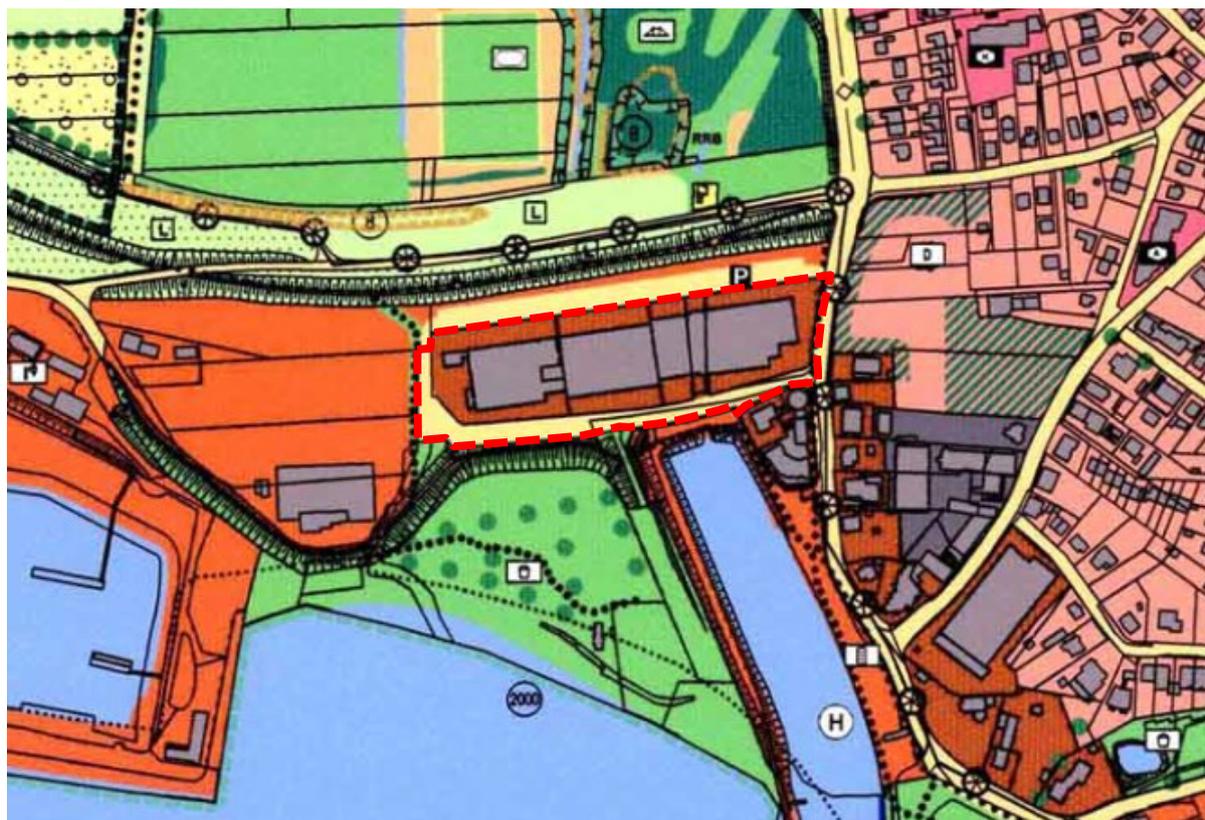


Abbildung 6: Ausschnitt aus dem Landschaftsplan der Stadt Wedel, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote gestrichelte Linie, Grafik: ELBBERG)

2.4 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 (siehe nachfolgende Abbildung).

Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sieht der Rahmenplan drei kompakte Baufelder vor. Dafür war eine hochwertige Mischung aus innovativem High-Tech / Life Science- Gewerbe und hafentypischen Nutzungen in kompakten Baustrukturen vorgesehen. Zwischen den drei bebaubaren Bereichen sind private Grünflächen zu entwickeln. Durch das Plangebiet verläuft der Liethgraben - vom Landdesschutzdeich kommend in den Schulauer Hafen. Als übergeordnetes Ziel ist die Schaffung eines neuartigen Gewerbestandortes in attraktiver landschaftlicher Lage unter Wahrung der Bedürfnisse der aktuellen Nutzung genannt.

Die Festsetzung eines Mischgebietes bedingt auch die Errichtung von Wohngebäuden. Die aktuell geplante Bebauung ist strukturell aus den Vorgaben der Rahmenplanung entwickelt worden und sieht deshalb eine Bebauung in drei Baufeldern vor, die aber – abweichend vom Rahmenplan – im östlichen Bereich durch einen begehbaren Sockel verbunden sind. Die westliche Verbindung wird gemäß dem Rahmenplan ebenerdig ausgeführt. Dieser Sockel wird öffentlich begehrbar ausgestaltet und so eine Freiraumverbindung vom Hafenareal zur nördlichen Deichlandschaft sicherstellen.

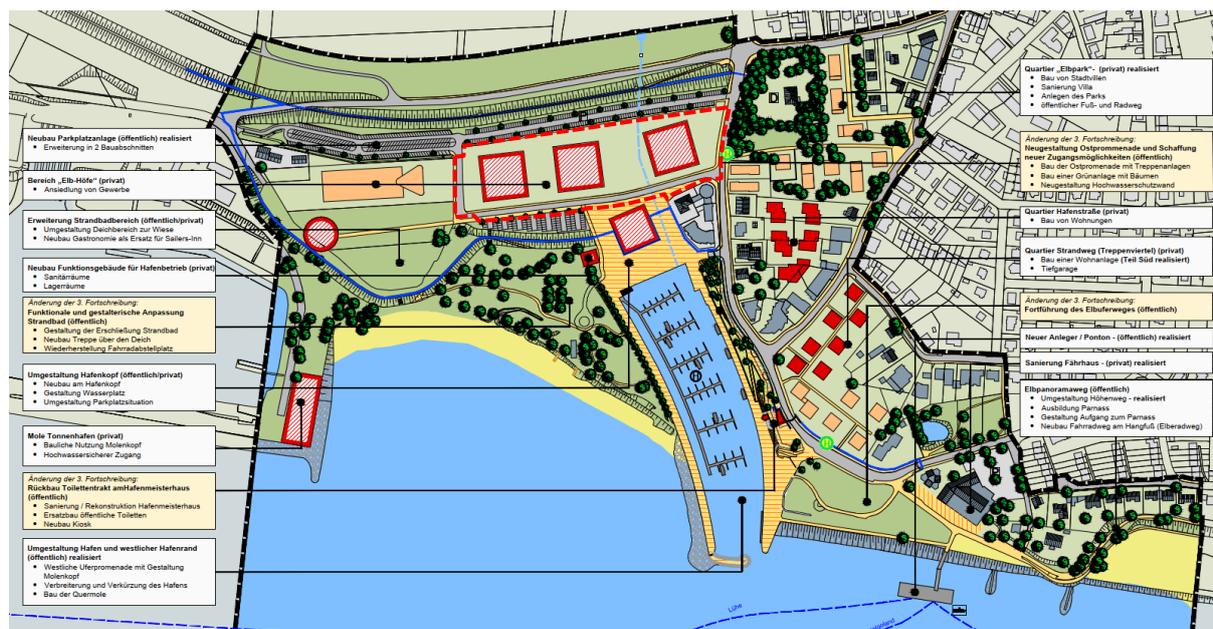


Abbildung 7: Ausschnitt aus der 3. Fortschreibung des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote gestrichelte Linie, Grafik: ELBERG)

2.5 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. Die Nachtragsatzung vom 08.12.2020 enthält keine Regelung über die Befristung der Sanierung.

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 Nachtragsatzung 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. Mit dem Beschluss wurde die Frist für die Durchführung der Sanierungsmaßnahme im Sanierungsgebiet „Stadthafen Wedel“ bis zum Ablauf des 31.12.2026 verlängert.

2.6 Betrachtung der städtebaulichen Notwendigkeit

Die Landesplanung zielt, basierend auf der Fortschreibung des Landesentwicklungsplans von 2021, darauf ab, in allen Teilräumen des Landes eine bedarfsgerechte Versorgung der Bevölkerung mit dauerhaftem Wohnraum sicherzustellen. Das Angebot soll den künftigen Wohnungsbedarf decken und demografische sowie soziale Veränderungen berücksichtigen. Es sind sowohl kleine Haushalte wie beispielsweise Haushalte älterer Menschen, als auch Familien zu berücksichtigen. Der Bedarf an bezahl-

baren Mietwohnungen für mittlere und untere Einkommensgruppen soll durch geeignete Maßnahmen, insbesondere durch sozial geförderten Wohnraum, gedeckt werden. Vorrangig soll die Wohnungsversorgung in der Innenentwicklung erfolgen, mit Schwerpunkten in zentralen Orten oder Siedlungsachsen, wozu auch Wedel gehört.

Das gemeindliche Ziel ist es, städtebauliche Missstände, wie untergenutzte Gewerbeflächen, durch attraktive Folgenutzungen und mit verdichteten Bauformen, zum sparsamen Umgang mit Grund und Boden, zu beheben. Durch die Wiedernutzbarmachung des Plangebietes und dem Zuführen einer neuen Nutzung wird dem Gebot der Innenentwicklung entsprochen. Es werden Neuversiegelungen von bisher unversiegelten Flächen vermieden und ein sparsamer Umgang mit Grund und Boden forciert.

Die Regionalplanung nach dem Entwurf für den Planungsraum III aus dem Jahr 2023 sieht für die Stadt Wedel die Ausweisung von neuen Wohn- und Gewerbegebieten als dringlich an. Dieses Vorhaben basiert auf einem von der Gemeinde beschlossenen städtebaulichen Entwicklungskonzept sowie weiteren städtebaulichen Planungen, die den Belangen der Stadt sowie der Regionalplanung Rechnung tragen. Zudem trägt das Vorhaben zur Erneuerung und Weiterentwicklung des Ortsteils bei.

Aus städtebaulicher Sicht ist das gemischte Quartier ein Beitrag zur nachhaltigen Stadtentwicklung Wedels, indem es Wohnen, Arbeiten und Freizeit miteinander verbindet. Dadurch wird eine hohe Lebensqualität für die Wedeler Bürger*innen geschaffen. Die Verbindung von Wohn- und Gewerbeflächen trägt zur Reduzierung des Flächenverbrauchs bei und fördert eine nachhaltige Entwicklung. Durch die Diversifizierung der Nutzung können Wohn- und Arbeitsräume verbunden, was die Attraktivität des Standorts erhöht. Die Integration von Büro- und Gewerbeflächen fördert die lokale Wirtschaft und schafft attraktive Arbeitsplätze vor Ort, wodurch Pendelverkehre reduziert werden können. Zudem wird die wirtschaftliche Basis Wedels gestärkt und kann zusätzliche Investoren anziehen.

Angesichts des anhaltenden Wachstums der Stadt Wedel ist der Bedarf an Wohnraum, insbesondere gefördertem Wohnungsbau, dringend. Die Stadt Wedel gehört zu den gemäß §201a definierten Gebieten mit einem angespannten Wohnungsmarkt. Die Schaffung von Eigentumswohnungen bietet zudem die Möglichkeit des Eigentumserwerbs, was zur Stabilisierung der Bevölkerung beiträgt. Ein gemischtes Quartier fördert durch unterschiedliche Wohnformen und Nutzungen die soziale Durchmischung, indem es verschiedene Zielgruppen anspricht. Es schafft ein lebendiges Umfeld, das Menschen verschiedener Altersgruppen und sozialer Hintergründe zusammenbringt. Die Schaffung von öffentlichen Grünflächen auf vormals versiegelten Grund verbessert die Lebensqualität und bietet der Bevölkerung vielfältige Freizeitmöglichkeiten. Zudem wird das Mikroklima verbessert.

2.7 Vorhandene Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20a aus dem Jahr 1988 mit folgenden Festsetzungen:

- Sondergebiet (SO) Hafen, geschlossene Bauweise (g), GRZ 0,6
- SO: Unterbringung von hafengebundenen Handwerks- und Handelsbetrieben und von Betrieben für die Lagerung und den Umschlag von Waren, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser

- Straßenverkehrsflächen im Bereich Strandbaddamm und öffentliche Parkflächen mit Baumpflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen, insbesondere entlang des Strandbaddamms
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Öffentliche Grünflächen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Flächen für Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

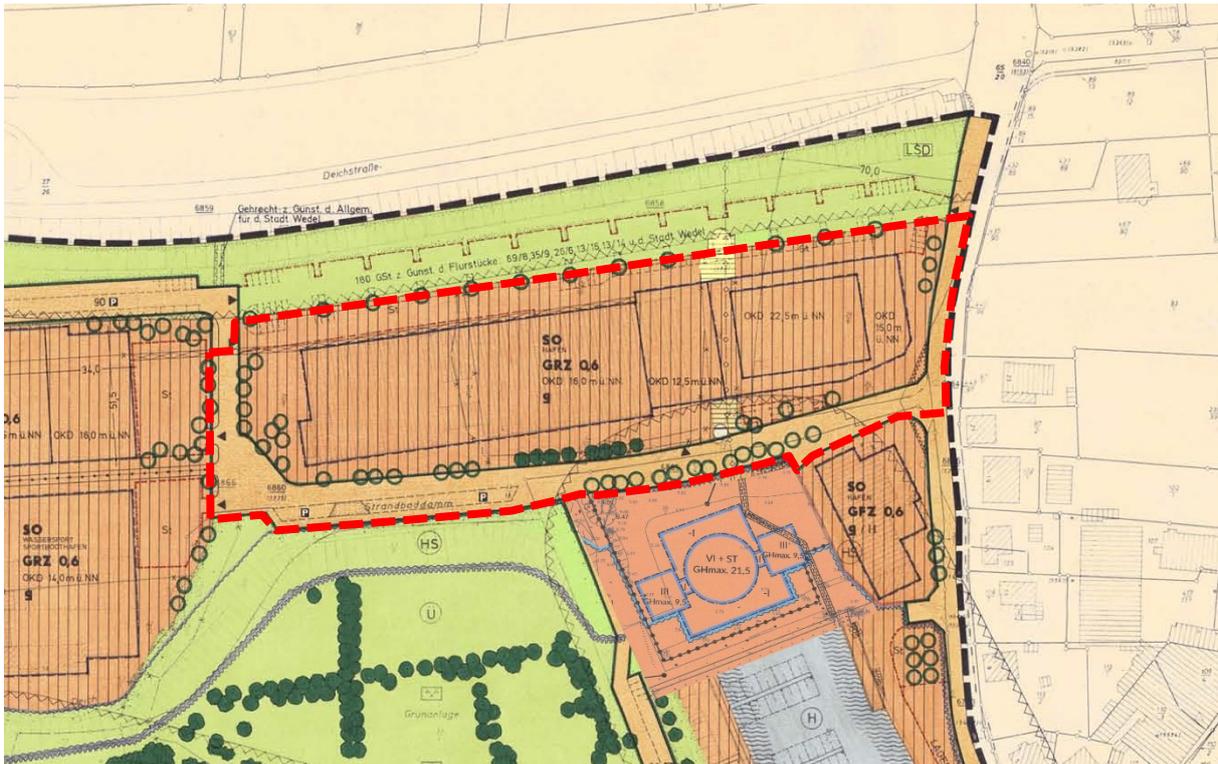


Abbildung 8: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20a „Schulauer Hafen“ mit der 1. Änderung, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote gestrichelte Linie, Grafik: ELBBERG)

2.8 Archäologie

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

2.9 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 nördlich des Plangebietes parallel zur Deichstraße und schließt an eine Hochwasserschutzwand und an das Grundstück südlich des Schlosskamp an (Deichkilometer 0+00). Hier sind im Geestbereich Geländehöhen > NN + 8,20 m vorhanden. Ein Ausbau des Landesschutzdeichs ist derzeit nicht vorgesehen. Für einen eventuellen Ausbau ist die Inanspruchnahme der nördlich des Plangebiets gelegene Stellplatzanlage vorgesehen.

Nach schriftlicher Einschätzung des Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (LKN-SH), Betriebsstätte Itzehoe vom 08.04.2024, befindet sich das Planungsgebiet elbseitig in einem geringfügigen Abstand vor dem Landesschutzdeich. Zwischen dem äußeren Schutzstreifen des Deiches und der Uferlinie ist jedoch kein Bewuchs im Sinne der Definition gemäß § 58 Abs. 4 LWG, welche das Deichvorland als „das bewachsene Land zwischen der wasserseitigen Grenze des äußeren Schutzstreifens eines Deiches und der Uferlinie“ definiert, gegeben, da die Fläche überwiegend versiegelt ist. Ein küstenschutzrechtliches Genehmigungserfordernis nach § 70 LWG, ist nach derzeitiger Rechtslage, auch unter Berücksichtigung der Analogieregelung für das Deichvorland, nicht erforderlich. Das Plangebiet ist daher nicht unmittelbar von den Benutzungsverboten von § 70 Abs. 1 LWG betroffen.

Die tiefer liegenden Flächen, die sich wasserseitig des Landesschutzdeichs befinden, werden durch die vom Plangebiet südlich verlaufende städtische Schutzlinie mit einer Höhe von 7,30 m über NHN vom Hafenbecken des Schulauer Hafens getrennt. Die Hochwasserschutzanlage besteht aus Deich, Spundwänden und Betonmauern mit schließbaren Toröffnungen.

Die Zulässigkeit der Errichtung von baulichen Anlagen an der Küste ist in §82 Landeswassergesetz (LWG) geregelt. Nach § 82 Abs. 1 Nr. 2 Landeswassergesetz (LWG) dürfen bauliche Anlagen im Deichvorland nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Das Planungsgebiet befindet sich nachzeitigem Recht nicht im Deichvorland. Ein küstenschutzrechtliches Bauverbot nach §82 Abs. 1 Nr. 2 LWG besteht daher derzeit nicht. Derzeit läuft jedoch ein Gesetzgebungsverfahren, das nachzeitigem Stand eine Erweiterung des Geltungsbereiches des Bereichs „Deichvorland“ in Bezug auf die Bauverbote zur Folge haben wird. In diesem Fall liegt das Planungsgebiet nach der Gesetzesänderung im Deichvorland und das Bauverbot nach §82 Abs. 1 Nr. 2 LWG ist dann gültig. Küstenschutzrechtlich ist das zum Zeitpunkt der Entscheidung über einen Bauantrag gültige Recht maßgebend. Für eine Ausnahme vom Bauverbot nach §82 Abs. 1 Nr. 2 LWG ist dann eine Genehmigung nach §82 Abs. 3 LWG notwendig.

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 4 Landeswassergesetz (LWG) dürfen bauliche Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§59 Abs. 1 Satz 2) nicht errichtet oder wesentlich geändert werden. Nach Abstimmung mit dem LKN-SH gilt jedoch nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG dieses Bauverbot nach §82 Abs. 1 Nr. 4 LWG ausdrücklich nicht, wenn die Gebiete „durch Landesschutzdeiche im Sinne von § 65 Nummer 1 oder durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden

Schutzstandard geschützt werden, oder wenn die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden“. Das Planungsgebiet liegt seeseitig vor dem Landesschutzdeich, so dass ein Schutz durch diesen nicht gegeben ist.

Ein ausreichender Gebietsschutz durch die städtische Hochwasserschutzanlage wird durch das LKN-SH aufgrund der geringen Ausbauhöhe der Schutzanlagen verneint. Nach schriftlicher Stellungnahme des LKN-SH beträgt der derzeit geltende Referenzwasserstand für den hier fraglichen Uferabschnitt NHN + 7,30 m (s. Generalplan Küstenschutz 2022). Eine ausreichende Sicherheit im Sinne der gesetzlichen Ausnahme von den Bauverböten ist jedoch nur anzunehmen, wenn unter Berücksichtigung des zu erwartenden Wellenaufbaus ein mittlerer Wellenüberlauf von $2 \text{ l}/(\text{s} \cdot \text{m})$ nicht überschritten wird. Aufgrund der angegebenen Höhe des Vordeichs (Kronenhöhe = Referenzwasserstand ohne Wellengang von NHN+7,30m) kann eine ausreichende Sicherheit ohne weitere Minderungsmaßnahmen am Vorhaben selber nicht angenommen werden. Der LKN-SH regt an, zusätzlich zur Referenzhöhe noch einen Sicherheitszuschlag von 0,5 m einzuplanen. Damit würde der Bemessungswasserstand NHN+7,80m betragen, zzgl. Wellenaufbau. Die städtische Hochwasserschutzanlage stellt folglich zunächst keine ausreichende Minderung der Hochwasserrisiken dar.

Diese Anforderung nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG wird daher nur erfüllt, wenn für die zu erstellenden baulichen Anlagen ein ausreichender Objektschutz eingeplant umgesetzt wird. Diese Schutzmaßnahmen sind in Form eines Hochwasserschutz-Konzepts mit der Baugenehmigung einzureichen. Diese werden im Hinblick auf die Minderungsmaßnahmen der Hochwasserrisiken durch das LKN in Form einer Stellungnahme bewertet. Die im HWS-Konzept beschriebenen und in der Stellungnahme bewerteten Maßnahmen sind dann mit Herstellung der baulichen Anlagen durchzuführen. Eine gesonderte Genehmigung durch das LKN ist jedoch, nach derzeitiger Rechtslage, in diesem Fall nicht erforderlich, da das Bauverbot nach §82 Abs. 1 Nr. 4 LWG bei Einhaltung der Vorgaben nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG nicht gilt. Daher wird folgender Hinweis in die Planzeichnung aufgenommen: *„Die küstenschutzrechtliche Bauverbotsregelung für die Errichtung von baulichen Anlagen in den Hochwasserrisikogebieten an der Küste (§ 82 Abs. 1 Nr. 4 LWG) findet keine Anwendung, wenn das Gebiet durch Schutzanlagen mit einem mit den Landesschutzdeichen vergleichbaren ausreichenden Schutzstandard geschützt wird (Gebietsschutz) oder die zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlage durchgeführt werden (Objektschutz) (§ 82 Abs. 2 Nr. 6).“*

Nach § 82 Abs. 3 LWG sind Ausnahmen von dem Verbot des Absatzes 1 zulässig, wenn sie mit den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes vereinbar sind und das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde, oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt. Für den Fall eines Bauverbots nach §82 Abs. 1 Nr. 2 LWG (Deichvorland), ist eine Genehmigung nach § 82 Abs. 3 LWG erforderlich.

Für den Nachweis der Vereinbarkeit mit den Belangen des Hochwasserschutzes nach § 82 Abs. 3 LWG ist die Durchführung der zur ausreichenden Minderung der Hochwasserrisiken erforderlichen Maßnahmen mit Herstellung der baulichen Anlagen erforderlich. Diese Maßnahmen sind grundsätzlich identisch mit den Forderungen in §82 Abs. 2 Nr. 6 LWG. Besondere oder erhöhte Ansprüche an diese Maßnahmen für die Ausnahmegenehmigung nach § 82 Abs. 3 LWG bestehen nicht. Die „üblichen“, für solche Bauwerke normalerweise als ausreichend angesehenen Maßnahmen sind hier ausreichend. Sollte zukünftig möglicherweise doch noch ein küstenschutzrechtliches Einvernehmen im Sinne von §

82 Abs. 3 LWG erforderlich werden, so wäre mit angepassten Unterlagen, die alle wesentlichen und ohnehin notwendigen Belange nach § 82 Abs. 2 Nr. 6 LWG bereits berücksichtigen, nach LKN zufolge vermutlich ebenfalls eine Ausnahme möglich.

Nach § 82 Abs. 1 Nr. 2 Landeswassergesetz (LWG) gelten in Küstengebieten Bauverbote. Hiernach dürfen bauliche Anlagen in einer Entfernung von 50 m landwärts vom Fußpunkt der Innenböschung der Landesschutzdeiche und im Deichvorland nicht errichtet werden. Das Planungsgebiet befindet sich nach derzeitigem Recht nicht im Deichvorland. Ein küstenschutzrechtliches Bauverbot nach §82 Abs. 1 Nr. 2 LWG besteht daher derzeit nicht. Nach § 82 Abs. 3 LWG können außerdem gesetzliche Ausnahmetatbestände vom Bauverbot angebracht werden. Ausnahmen sind im Einzelfall ferner möglich, wenn sie mit den Belangen des Küsten- und Hochwasserschutzes vereinbar sind und das Verbot im Einzelfall zu einer besonderen Härte führen würde, oder ein dringendes öffentliches Interesse vorliegt.

Bei der Erstellung des Hochwasserschutzkonzepts ist zu beachten, dass bei der Bemessung der Objektschutzmaßnahmen die Höhe der städtischen Schutzlinie von NHN+7,30m nicht geeignet ist, um den zu erwartenden Wellenüberlauf auf die Höchstmenge von im Mittel $q = 2,0 \text{ l/(s}\cdot\text{m)}$ zu begrenzen. Somit ist die Lage des Planungsgebietes hinter dem Deich zu berücksichtigen. Es ist möglich, anhand prognostizierter Überlaufmengen zu bestimmen, welche Wasserstände sich im Planungsgebiet einstellen und die Schutzhöhen der baulichen Anlagen entsprechend festzulegen. Es wird hier jedoch eine vollständige Füllung nach relativ kurzer Zeit erwartet. Bei einem Ansatz von NHN+7,80m würde der Deich frühzeitig überflutet und der Wasserstand dem städtischen Deich wäre der gleiche wie vor dem Deich. Die mögliche Ausbreitung von Wellen über die städtischen Schutzanlagen in den überfluteten Bereich hinter der städtischen Schutzlinie ist zu berücksichtigen und die Höhe der Objektschutzmaßnahmen entsprechend auszulegen. Die Reduzierung von Wellenhöhen hinter den überfluteten Schutzbauwerken, hinter Bauwerken sowie der Wellenschatten des Hotels kann berücksichtigt werden. Eine grobe Schätzung reicht hier aus. Alle Abschätzungen müssen mit den Bauanträgen einzureichenden Hochwasserschutzkonzepten enthalten sein.

Die Maßnahmen gelten als ausreichend, wenn bei Eintritt eines 200-jährlichen Hochwasserereignisses nicht mit Gefahren für Leib und Leben zu rechnen ist und wenn keine nennenswerten Schäden an den geplanten Anlagen entstehen (Sachwerte). Nach Einschätzung des LKN-SH sind Gebäudeteile, die oberhalb des bestehenden Landesschutzdeiches (ab rd. NHN+8,30m zzgl. Wellenschlag) errichtet werden, als sicher einzustufen. Neben dem baulichen Objektschutz trifft der Bebauungsplan die Festsetzung, dass das Wohnen erst ab dem 1. OG zulässig ist, bzw. schließt das Wohnen im Erdgeschoss aus. Die betroffenen Erdgeschosslagen sind somit gewerblich zu nutzen, das übrige sog. Sockelgeschoss ist im Wesentlichen für das Parken und Abstellen der Fahrräder vorgesehen. Unter Berücksichtigung der o.g. Minderungsmaßnahmen stehen der Umsetzung des Vorhabens im Plangebiet keine Belange des Hochwasserschutzes entgegen.

2.10 Beleuchtungen zur Wahrung der Sicherheit des Schiffsverkehrs

Auf Grund der Nähe zur Elbe dürfen im Planbereich keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die mit Schifffahrtszeichen verwechselt werden, die Sichtbarkeit von Schifffahrtszeichen beeinträchtigen oder die Schiffsführer durch Blendwirkung, Spiegelung oder anders irreführen oder behindern können (§ 34 Bundeswasserstraßengesetz (WaStrG)).

2.11 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzsatzung der Stadt Wedel (Satzung der Stadt Wedel zum Schutz des Baumbestandes), die seit dem 1. August 2020 in Kraft ist. Danach bedarf es einer Genehmigung, wenn Bäume mit einem Stammumfang von 60 Zentimetern und mehr – gemessen in einer Stammhöhe von einem Meter – gefällt werden sollen und es sind Ersatzpflanzungen zu leisten.

3 Städtebaulich- freiräumliches Konzept

Das städtebauliche Ziel ist es, das bisher rein gewerblich genutzte Areal zu einem belebten, gemischt genutzten Gebiet für vielfältige gewerblichen Nutzungen und attraktives Wohnen zu entwickeln.

Das Konzept sieht in Anlehnung an den Rahmenplan „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“ eine Bebauung in Form von drei Gebäudeclustern in drei- bis fünf-geschossiger Bauweise vor. Die Gebäudecluster bestehen jeweils aus drei bis vier Gebäudekörpern, die im östlichen Bereich auf einem verbindenden Sockelgeschoss angeordnet sind und sich um einen Gartenhof gruppieren (siehe Anhang 2).

Die Gewerbebauten werden nach Norden und Westen orientiert, während die Wohnbauten die Lagequalität nach Süden zum Schulauer Hafen sowie in Richtung Osten zum Bestandswohnen nutzen. In den geplanten ebenerdigen Sockelgeschossen werden gastronomische Angebote, Gewerbe- und Dienstleistungen sowie die erforderlichen Nebenräume, die Stellplatzanlagen für Kfz und Fahrräder untergebracht.

Aus der aktuellen Vermessung wird die topografische Bewegung des Geländes im Plangebiet ersichtlich. Das Plangebiet fällt in Nord-Süd Richtung und West-Ost Richtung jeweils um 1,0 m ab. Dieser Höhenunterschied wird durch die geplante Architektur aufgenommen und durch die Gebäude ausgeglichen. Durch die Differenzierung der Nutzungen (Gewerbe/Wohnen) ergeben sich unterschiedliche Geschosshöhen.

Die Grundrisse und die Fassaden der einzelnen Gebäude entwickeln sich aus der geplanten Nutzung der Baukörper. Die Fassaden sollen optisch auf der Geländeoberfläche stehen und bilden ein dreigeteiltes horizontales Fassadenprogramm aus Sockelgeschoss, Regelgeschossen und Attika (Staffelgeschossen) aus. Die Stellung der Baukörper bildet einen einheitlichen Rhythmus an der Nord- und Südseite aus. Das Zusammenspiel aus Gebäuden und der Begrünung des Sockelgeschosses sowie der grünen Fuge ergeben eine aufgelockerte Struktur in einem klaren städtebaulichen System. Für die Wohnbauten sind die Fassaden in einer hellen Klinkeroptik, Keramikplatten und Holzschiebeelementen angedacht. Bei der Gewerbenutzung sind die Fassaden in roter Ziegeloptik und Betonelementen angedacht. Werbeanlagen zu Gewerbeflächen werden unauffällig in den Erdgeschosszonen der Fassade eingearbeitet. Die Grundstruktur sowie die zu verwendenden Materialien werden im Rahmen eines Gestaltungsleitfadens, der Anlage des Durchführungsvertrags ist, aufeinander abgestimmt.

Zwischen den einzelnen Gebäuden verbleibt ein hoher Grünanteil. Die drei Gebäudecluster werden durch zwei breitere Grünflächen unterbrochen, die eine Öffnung in Nord-Südrichtung gewährleisten.

Einer der Grünachsen liegt erhöht aufgrund des zusammenhängenden Sockelgeschosses zweier Gebäudecluster und ist mittels Treppen begehbar. So werden unterschiedliche öffentliche Fußwegeverbindung zwischen den Baufeldern und über die Sockelgeschosse ermöglicht. Damit wird eine hohe Durchlässigkeit vom Hauptdeich zur Elbe bzw. zum Schulauer Hafen sichergestellt.

Die Anforderungen an die Freianlagengestaltung resultieren aus der Einbindung des Gebäudekomplexes in die Umgebung und aus den Zugängen im Inneren. Aus den Verknüpfungen dieser Orte ergibt sich ein Wegenetz, das Ausgangspunkt ist für einen dynamischen Raumentwurf wird, der Innenhöfe und die sog. Landschaftsfenster verbindet. Die Ausgestaltung erfolgt in fließenden, organischen Grundformen, die mit Geländemodellierungen, geschwungenen Wegeverläufen und Gehölzkulissen ausgestaltet werden.

Zur wirkungsvollen Gestaltung der Landschaftsfenster werden kräftige Baumpflanzungen vorgenommen, die die Einbindung des Gebäudekomplexes in den Landschaftsraum auch in der Fernwirkung leisten.

Das Konzept sieht ca. 130 neuen Wohneinheiten vor. Davon sollen mindestens 36 % der Wohnfläche im geförderten Wohnungsbau entstehen. Alle Wohnungen werden barrierefrei erreichbar sein. Die erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze sollen in den Sockelgeschossen untergebracht werden. Insgesamt werden ca. 270 PKW-Stellplätze und 420 Fahrradstellplätze angeboten. Die Zufahrten erfolgen von der Schulauer Straße und vom Strandbaddamm aus.

Bindung des Vorhabens an den Durchführungsvertrag

Der für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan erforderliche Vorhabenbezug wird durch eine klare und detaillierte Festlegung des geplanten Vorhabens im Durchführungsvertrag gewährleistet. Da der Durchführungsvertrag, im Gegensatz zum Vorhaben- und Erschließungsplan, nicht Teil des Bebauungsplans ist, erfolgt die planungsrechtliche Bewertung des Vorhabens ausschließlich auf Grundlage des Bebauungsplans. Die Festsetzung (s. textliche Festsetzung Nr. 1) gemäß § 12 Abs. 3a in Verbindung mit § 9 Abs. 2 BauGB schafft daher einen verbindlichen Bezug zu dem im Durchführungsvertrag definierten Vorhaben. Diese Regelung beschränkt die Zulässigkeit von Vorhaben auf solche, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet hat. Dadurch wird die Planungssicherheit für die Stadt Wedel erhöht, indem die Art der zulässigen Nutzungen reguliert und die Verbindlichkeit des Projekts gestärkt wird. Die Stadt Wedel erhält somit die Möglichkeit, die zulässigen Nutzungen im Gebiet aktiv zu steuern und unerwünschte Entwicklungen zu verhindern. Dies stellt sicher, dass nur solche Vorhaben umgesetzt werden, die den Zielen der städtebaulichen Planung entsprechen und die öffentlichen Interessen gewahrt bleiben.

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um die städtebaulich gewünschte gemischte Nutzung zu ermöglichen, setzt der Bebauungsplan das Baugebiet als Mischgebiet (MI) nach § 6 der Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest.

Damit soll entsprechend dem Planungsziel die Mischung von Wohn- und Gewerbeanteilen in den Baugebieten planungsrechtlich gesichert werden. Auf Grund der Hochwassergefahr werden Wohnungen nach § 6 Abs. 2 Nr. 1 im Erdgeschoss ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung 2.2). Im Vorhaben- und

Erschließungsplan (s. Anhang 02) wird die Nutzung des Erd-/Sockelgeschosses durch Nicht-Wohnnutzungen konkret darstellt. Auch die Verteilung der gewerblichen und wohnungswirtschaftlichen Nutzungen erfolgt über den Vorhaben- und Erschließungsplan.

Um eine qualitätsvolle Entwicklung am Schulauer Hafen zu erreichen, werden für das Mischgebiet unverträgliche oder entwicklungshemmende Nutzungen an diesem Ort ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung 2.1).

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 das unmittelbar westlich angrenzende Strandbad 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 (vgl. textliche Festsetzung 2.3).

Der Ausschluss sportlicher Anlagen außerhalb von Gebäuden trägt dazu bei, Nutzungskonflikte zu vermeiden und die Wohn- sowie Lebensqualität der Anwohner zu sichern (vgl. textliche Festsetzung 2.1). Außenliegende Sportanlagen ziehen häufig erhöhten Lärm und zusätzliche Verkehrsbewegungen nach sich. Um die Ruhe und Sicherheit im Mischgebiet sowie in den angrenzenden Wohngebieten zu gewährleisten, ist es sinnvoll, solche Anlagen auszuschließen. Zudem benötigen sportliche Anlagen oft große Flächen, die hier für andere Nutzungen vorgehalten werden sollen. Darüber hinaus ermöglicht dieser Ausschluss, den Fokus auf die Entwicklung von Wohnraum und Gewerbeeinrichtungen zu legen. Fitnessstudios werden aufgrund ihrer Art und Größe als typische gewerbliche Nutzungen in Mischgebieten betrachtet, wobei davon ausgegangen wird, dass sie keine störenden Einwirkungen auf andere zulässige Nutzungen verursachen. Sie sind daher gemäß § 6 Abs. 2 Nr. 4 BauNVO grundsätzlich als sonstige Gewerbebetriebe zulässig.

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 Fremdgewerbezwecke (im Sinne eines eigenständigen Gewerbebetriebes) im gesamten Plangebiet ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung 2.1). Aufgrund der aktuellen Rechtsprechung, die Werbeanlagen für Fremdgewerbezwecke 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 (vgl. örtliche Bauvorschrift 3.3), 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.

Die Versorgungsflächen aus dem Bebauungsplan 20a über dem Liethgraben werden geringfügig an die neuen Baugrenzen angepasst. Dies ermöglicht weiterhin die Wartung der Hauptregenwasserleitung zum Schulauer Hafen und der dazugehörigen Pumpanlagen. Der Strandbaddamm und die Schulauer Straße werden als Verkehrsfläche festgesetzt.

3.2 Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird bestimmt durch die Grundflächenzahl (GRZ), die Zahl der zulässigen Vollgeschosse sowie die maximalen Höhen baulicher Anlagen. Das vorgesehene Baukonzept soll mit Baukörperausweisungen durch Baugrenzen im Zusammenspiel mit der Festsetzung der als Höchstmaß zulässigen Zahl der Geschosse sowie Höhenfestsetzungen gesichert werden.

Die festgesetzte Dichte ist städtebaulich gerechtfertigt, um mit der Konzentration der Baukörper eine möglichst flächensparsame Bebauung zu erreichen. Durch das hochwertige freiräumliche Umfeld und die verschiedenen Fugen zur Öffnung der Bebauung sind die getroffenen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung für ein innerörtliches gemischtes Quartier direkt am Schulauer Hafen 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 (GRZ)

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.

Für das Vorhaben ergibt sich eine GRZ von maximal 0,67. Die Festsetzung überschreitet geringfügig den Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Mischgebiete von 0,6. Die Überschreitung wird erforderlich, um die städtebaulich gewünschte Entwicklung der gemischten Baugebietsflächen und die Umsetzung des geplanten Gebäudesockels zu ermöglichen. Es ist daher notwendig, die GRZ für Nebenanlagen gemäß § 14 BauNVO auf bis zu 0,76 zu erhöhen (vgl. textliche Festsetzung 2.4). Diese moderate Erhöhung ermöglicht eine optimale Nutzung der verfügbaren Flächen. Zudem ist festzustellen, dass der Wert von 0,76 hinter der gesetzlichen Möglichkeit gemäß § 19 Abs. 4 BauNVO zurückbleibt, da eine regelhafte Überschreitung bis zu 0,8 zulässig wäre. Dadurch kann auf die Errichtung von Tiefgaragen und die damit verbundenen Eingriffe in den Boden verzichtet werden, während gleichzeitig das

Nachhaltigkeitsziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden erfüllt wird. Bereits heute ist das Plangebiet überwiegend versiegelt.

Durch die Gestaltung des Sockelgeschosses als parkähnliche Anlage wird ein Mehr an standortgerechten Grünstrukturen im direkten Wohn- und Arbeitsumfeld geschaffen. 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.

Geschossflächenzahl

Die Geschossflächenzahl (GFZ) ergibt sich aus der überbaubaren Grundstücksfläche in Verbindung mit der Anzahl der Vollgeschosse. Die Ausweisung der GFZ beinhaltet zudem die Stellplatzflächen, welche sich vorwiegend innerhalb des Sockelgeschosses befinden. Für das Vorhaben ergibt sich eine GFZ von 2,05. Dieser Wert ist notwendig, um die städtebaulich gewünschte Struktur und den geplanten Gebäudesockel zu ermöglichen.

Die Festsetzung überschreitet den Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Mischgebiete von 1,2. Das Sockelgeschoss, das die erforderlichen Stellplatzflächen umfasst und dem Hochwasserschutz dient, sollte als nicht regelhaft angesehen werden. Betrachtet man ausschließlich die mehrgeschossigen Wohn- und Bürobauten, würde sich die Geschossflächenzahl auf 1,82 verringern.

Die festgelegte Geschossflächenzahl fördert einen sparsamen und schonenden Umgang mit Grund und Boden. Die Bebauung ist auf einer bereits heute stark versiegelten Fläche im städtischen Raum vorgesehen und stellt somit eine geeignete Option im Vergleich zu bisher unversiegelten Flächen dar. Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden berücksichtigt, da keine geschlossenen Blockstrukturen entstehen und die bauordnungsrechtlichen Abstände eingehalten werden. Die Wohnblöcke sind nach Süden und Osten orientiert, während die gewerblichen Flächen nach Norden ausgerichtet sind. Trotz der angestrebten Dichte werden im Baugebiet eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Büroflächen sichergestellt.

Diese Überschreitung des Orientierungswerts ist zudem 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 vergleichsweise höhere Dichte ist an diesem Standort städtebaulich sinnvoll und auch gewünscht, um den Schulauer Hafen stärker zu beleben und einer intensiveren, ganztägigen Nutzung zuzuführen.

Zahl der zulässigen Vollgeschosse / Höhe baulicher Anlagen

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

Die Geländeoberkante beträgt an der südwestlichen Ecke des Geländes rd. 5,80 m über NHN und in der nordöstlichen Ecke des Geländes rd. 5,06 m über NHN. Alle Gebäudeteile stehen auf einem Sockelgeschoss, welches neben der Errichtung von gewerblichen Nutzungen, Stellplätzen und Nebenräumen auch dem Hochwasserschutz dient. Um diese Funktion gewährleisten zu können, wird die Höhe der Oberkante des Fußbodens des ersten Obergeschosses auf mindestens 8,5 m ü NHN festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 2.7).

Für die einzelnen Bauflächen werden differenzierte Festsetzungen getroffen, um die Gebäudehöhen des städtebaulichen Konzeptes entsprechend umzusetzen. Die Zahl der maximal zulässigen Vollgeschosse liegt überwiegend bei fünf Geschossen. Hierin ist das Sockelgeschoss enthalten. Für den im Südosten gelegenen Baukörper ist eine Akzentuierung des Baukörpers geplant. So werden zur stärkeren Ausprägung der Ecksituation „Schulauer Straße/ Strandbaddamm“ fünf Vollgeschosse festgesetzt. Als Abstufung werden nordöstlich und westlich angrenzend maximal vier Vollgeschosse zugelassen.

Das städtebauliche Konzept sieht teilweise in den oberen Geschossen zur südlichen, nördlichen Seite sowie auf der westlichen Seite das Zurückspringen bzw. Abstaffeln des obersten Geschosses vor. Da es sich bauordnungstechnisch um Vollgeschosse handelt, werden für die Rücksprünge separate Festsetzungen zu maximal zulässigen Vollgeschossen getroffen. Um die Gesamthöhe der Gebäude zu begrenzen und die Höhenentwicklung durch weitere Dach- bzw. Nichtvollgeschosse zu steuern, wird zusätzlich die maximale Höhe baulicher Anlagen bestimmt. Die Höhen berücksichtigen auch den zusätzlichen Dachaufbau, der für die Anlage der Dachbegrünung erforderlich ist. Zur Nordseite sollen zwei Auskragungen der Gebäude das Gesamtensemble rhythmisieren.

Ein Überschreiten der festgesetzten Höhe der baulichen Anlagen ist durch Dach- und Technikaufbauten bis zu 2,00 m zulässig über Attika (s. textliche Festsetzung Nr. 2.5). Mit dieser Festsetzung soll die Möglichkeit des Aufbaus von notwendigen technischen Einrichtungen auf der Dachfläche eröffnet werden. Um die Sichtbarkeit der Dach- und Technikaufbauten zu begrenzen, müssen die Anlagen mindestens 3,00 m von der Fassade zurücktreten (s. textliche Festsetzung Nr. 2.6).

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die baukörperbezogenen Festsetzungen wird die geplante Grundkonzeption des städtebaulichen Konzeptes planungsrechtlich gesichert. Die Lage und Abmessungen der geplanten Gebäude werden durch Baugrenzen bestimmt, die mit geringem Abstand von maximal 50 Zentimetern um die Baukörper (Baukörperausweisung) festgesetzt werden.

Grundsätzlich müssen alle baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen liegen. Die im Konzept vorgesehenen Auskragungen werden durch die Baugrenzen ebenfalls festgesetzt. Ein Vortreten von Gebäudeteilen in geringfügigem Ausmaß kann jedoch nach § 23 BauNVO zugelassen werden. Zur Klarstellung der Beurteilung über das Ausmaß der Überschreitungsmöglichkeiten für einzelne Bauteile wird festgesetzt, dass eine Überschreitung der Baugrenzen durch Balkone bis zu 1 m zugelassen werden kann. Terrassen können die Baugrenzen bis zu 3,00 m überschreiten (s. textliche Festsetzung Nr. 2.8).

Die Anlagen von Balkone tragen zur Gliederung der Fassade bei und sollen trotz der engen Baukörperausweisungen ermöglicht werden. Balkone und Terrassen sind bei der Errichtung von

Wohnungen nach heutigem Standard erforderlich. Um die Schaffung solcher für die Bewohner gut nutzbarer, wohnungsbezogener Außenwohnbereiche in angemessener Größe zu ermöglichen, kann eine Überschreitung der Baugrenzen auch für Balkone und Terrassen im begrenzten Umfang zugelassen werden.

3.4 Grünordnerische Festsetzungen/ Freiraumkonzept

Innerhalb des Plangebietes werden differenzierte Festsetzungen zur Begrünung und zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen getroffen, die der Sicherung einer für das Plangebiet angemessenen Begrünung dienen. Außerdem werden verschiedenen Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Die Festsetzungen gewährleisten eine Mindestbegrünung, die zur lokalen Klimaverbesserung (verringerte Aufheizung, verdunstungswirksame Oberfläche, Staubbindung) und zur Gestaltung eines einladenden Freiraums beitragen.

Zur Gliederung und Begrünung der Dachfläche, zur Ausgestaltung der Freiraumsituation und zur Verbesserung des Naturhaushalts, der Wasserrückhaltung und des Kleinklimas wird die Mindestbegrünung der Dachflächen der eingeschossigen Gebäudeteile festgesetzt. Der durchwurzelbare Substrataufbau wird mit mindestens 50 cm Stärke über dem technischen Aufbau für das erforderliche Retentionsvolumen festgelegt und ermöglicht Sträuchern und Stauden geeignete Wuchsbedingungen (s. textliche Festsetzung 2.10).

Je 250 m² der festgesetzten Mischgebietsfläche ist mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Für Baumpflanzungen muss die Stärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 100 cm betragen, damit sich der Baum entsprechend seinem arttypischen Habitus entwickeln kann. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden. Für Hecken ist ein durchwurzelbarer Substrataufbau von mindestens 80 cm vorzusehen. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen (s. textliche Festsetzung 2.10 und 2.11). Mit der Festsetzung werden eine langfristige Entwicklung und eine angemessene Rückhaltung pflanzenverfügbaren Wassers gesichert, um Vegetationsschäden in Trockenperioden zu vermeiden.

Die Dachflächen von Hauptgebäuden und Nebengebäuden sind zu mindestens 40 von Hundert mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten (s. textliche Festsetzung 2.12).

Die Begrünung von Dachflächen ist eine effektive und anwendbare Maßnahme zur Reduzierung der Abflussspitzen. Zur Aufnahme und Zwischenspeicherung von Wasser wird eine Mindeststärke des Substrataufbaus festgesetzt. Neben der Regenwasserrückhaltung haben Dachbegrünungen weitere positive Effekte. Im Vergleich zu „harten“ Dachflächen reduzieren begrünte Baukörperoberflächen Reflektion, Wärmeentwicklung und Windverwirbelungen und verbessern die Bindung von Luftstäuben und Schadstoffen. Durch diese Eigenschaften übernehmen begrünte Gebäudeoberflächen klimatisch stabilisierende Funktionen für das nähere Umfeld. Mit der Begrünung von Gebäudeoberflächen werden außerdem ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Pflanzen und Kleintiere geschaffen.

Die bei Wohn- und Bürogebäude zu erwartenden Technikaufbauten (Lüftungs- und Klimaanlage, Fahrstuhlüberfahrten, etc.), die notwendigen Randbereiche aus Kiestraufen / Attika sowie deren erforderliche Zuwegungen, können auf den übrigen Dachflächenanteilen hergestellt werden.

Die Festsetzungen eines Mindestbegrünungsanteils auf den nicht überbauten Grundstücksflächen sowie der Dachflächen tragen zur Aufwertung des Naturhaushalts, zur Bereicherung der Biotopstrukturen und Gestaltung des Stadt- und Landschaftsbilds bei. Die Maßnahmen dienen der Verbesserung der Aufenthaltsqualität sowie des Arbeitsplatzumfelds und sichern eine Begrünung des Plangebiets.

3.5 Grundwasserschutz

Sollte eine Grundwasserabsenkung im Rahmen der Baumaßnahmen notwendig sein, muss diese mit den entsprechenden Unterlagen rechtzeitig (acht Wochen vor Beginn) beim Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg beantragt werden.

Grundwasserentnahmen stellen grundsätzlich erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen nach § 9 i.V. mit § 8 Abs. 1 Wasserhaushaltsgesetz dar.

3.6 Artenschutzrechtliche Maßnahmen

Zur Vermeidung von artenschutzrechtlichen Konflikten, die durch die Bebauung an der Elbe und in der Nachbarschaft zu den Elbmarschen insbesondere für den Vogelzug entstehen können, trifft der Bebauungsplan besondere Festsetzungen zum Artenschutz. Damit werden vorsorgend potenzielle Konfliktlagen gemäß des § 44 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) insbesondere hinsichtlich des Tötungs- und Verletzungsverbots wild lebender Tierarten berücksichtigt. Zur Vermeidung von Tötungen gemäß § 44 (1) Nr. 1 § BNatSchG als Folge eines signifikant erhöhten Vogelschlags wird durch die Festlegung eines bestimmten Glasanteils und eine nach einschlägigen aktuellen Leitfäden ausreichende Reduktion der Lichtimmissionen zu den Elbmarschen erzielt.

Vogelschlag

Um das Kollisionsrisiko für Vögel zu minimieren, werden folgende Festsetzungen zum Artenschutz getroffen:

Zur Vermeidung des Vogelschlags ist ein Glasanteil von maximal 30 % der Fassadenfläche der einzelnen Gebäude zulässig (s. textliche Festsetzung 2.13).

Zudem sind spiegelnde Fassadenelemente, transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Brüstungen und Durchgänge sowie Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) unzulässig. Verglaste Gebäudeecken sowie zusammenhängende Glasflächen ab einer Größe von 6 m² sind durch geeignete Maßnahmen (wie zum Beispiel Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigem Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen (s. textliche Festsetzung 2.14).

Die Festsetzungen dienen der Vermeidung von Vogelschlägen und tragen zur Erhaltung der lokalen Biodiversität bei. Ein hoher Glasanteil erhöht das Risiko von Kollisionen, da Vögel Glas oft nicht als

Hindernis wahrnehmen. Durch die Begrenzung des Glasanteils auf 30 % wird die Wahrscheinlichkeit von Vogelschlägen reduziert.

Beleuchtung

Das Plangebiet liegt in unmittelbarer Nachbarschaft zu den Elbmarschen entfernt. Erhebliche Störungen geschützter Tierarten durch künstliche Lichtquellen sind zur Nordseite zu vermeiden. Im Sinne des § 44 BNatSchG soll die Bebauung und die Beleuchtung fledermaus-, vogel- und insektenfreundlich gestaltet werden. Daher werden folgende Festsetzungen zur Beleuchtung getroffen:

Im Mischgebiet sind Außenleuchten unzulässig, die eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotope erzeugen. Außenleuchten sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten (s. textliche Festsetzung 2.15).

Zum Schutz der nördlich angrenzenden Schutzgebiete ist auf der Nordseite die Beleuchtung von Terrassen und Dachgärten bedarfsgerecht (Schaltung im Falle der Nutzung) auszuführen (s. textliche Festsetzung 2.16).

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

Die Beleuchtungsstärke und -dauer lässt sich zudem bedarfsgerecht technisch durch den Einsatz von bedarfsgesteuerten Bewegungsmeldern, Zeitschaltuhren, Dämmerungsschaltern und/oder Dimmern steuern und somit weiter reduzieren.

Als weitere Maßnahmen zur Schadensbegrenzung im Sinne der artenschutzrechtlichen Maßnahmen werden Gestaltungsvorschriften zur Einschränkung von beleuchteten Werbeanlagen getroffen, was ebenfalls zur Minderung von Schadeffekten durch Lichtverschmutzung beiträgt (s. Gestaltungsvorschrift 3.4).

Nistkästen

Zur Kompensation für den Verlust von Brutbiotopen für Vogelarten sind bauseitig an den Gebäuden Einbau-Nistkästen für Höhlen- und Halbhöhlenbrüter vorzusehen.

3.7 Klimaschutz

Einer nachhaltigen Energieversorgung wird im Rahmen des Bauvorhabens dadurch Rechnung getragen, dass eine Dach-Photovoltaik-Anlage zur Eigenstrom-Versorgung vorgesehen ist. Die Errichtung einer solchen Anlage ist im Übrigen durch den § 11 des Energiewende- und Klimaschutzgesetzes auf Landesebene fest vorgeschrieben und greift für alle neu geplanten Nicht-Wohngebäude, deren Baugenehmigungsanträge ab dem 01.01.2023 eingereicht werden bzw. eingereicht worden sind.

Die Wärmeversorgung ist durch Fernwärme vorgesehen.

Örtliche Bauvorschriften nach § 86 Landesbauordnung

Nach § 86 der Landesbauordnung werden einige Festsetzungen zur äußeren Gestaltung des Gebäudes getroffen. Die Gestaltungsfestsetzungen betreffen die Grundstückseinfriedungen und Werbeanlagen.

Einfriedungen

Um eine attraktive und homogene Gestaltung der Außenanlagen zu sichern, werden Einfriedungen zu den öffentlichen Straßenflächen ausgeschlossen. Hierfür wird eine Festsetzung getroffen, dass Einfriedungen zu den öffentlichen Verkehrsflächen unzulässig sind (siehe örtliche Bauvorschrift 3.1). Die Festsetzung dient ebenso der Integration des Vorhabens in den Bestand und der Sicherung der Durchlässigkeit.

Als Einfriedungen der privaten Terrassen sind ausschließlich Heckenpflanzungen aus standortgerechten Laubgehölzen zulässig. Sie sollen eine Höhe von 1,5 m nicht überschreiten (siehe örtliche Bauvorschrift 3.2). Heckenpflanzen beleben und begrünen das Stadtbild, bilden zudem einen wirkungsvollen klimatischen Puffer durch hohe verdunstungsfähige Oberflächen der Belaubung. Sie bieten Windschutz sowie Rückzugs- und Lebensraum für Vögel und Insekten. Durch die Höhenbeschränkung der Heckenpflanzung wird die Einsehbarkeit sichergestellt und so die soziale Kontrolle und das Sicherheitsempfinden in öffentlich zugänglichen Freiflächen gestärkt.

Werbeanlagen

Für den Gesamteindruck des Plangebietes und für eine qualitativ hochwertige Gestaltung der baulichen Anlagen sind Regelungen für die Ausführung von Werbeanlagen von Bedeutung. Dabei ist auf eine einheitliche Gestaltung in Farbe und Schrift zu achten. Werbeanlagen dienen der Außendarstellung eines Betriebes. Gleichzeitig stellen sie aber auch einen potenziellen Störfaktor dar. Zur Wahrung eines verträglichen Stadtbildes und der Vermeidung einer Überfrachtung mit Werbeanlagen ist daher eine gestalterische Festsetzung zu Werbeanlagen notwendig.

So sind Werbeanlagen nur an der Stätte der Leistung zulässig (s. textliche Gestaltungsvorschrift 3.3). Damit wird das Anbringen von Fremdwerbung vermieden, die sich negativ auf das städtebauliche Erscheinungsbild auswirken. Die Zulässigkeit von Werbeanlagen ist beschränkt auf Anlagen, die auf im Plangebiet ansässige Firmen hinweisen. Das berechtigte Eigeninteresse von im Plangebiet ansässigen Betrieben nach angemessener Werbung wird durch die Festsetzung damit nicht eingeschränkt. Werbeanlagen und Orientierungshilfen sind gemäß Gestaltungsleitfaden auszuführen. Zur Vermeidung einer insgesamt überdimensionierten Werbung an Gebäuden wird einschränkend festgesetzt, dass diese ausschließlich im Erdgeschoss und an den Fassaden der Gebäude zulässig sind.

Werbeanlagen für Fremdgewerbe (im Sinne eines eigenständigen Gewerbegebietes) werden ebenfalls ausgeschlossen. Siehe dazu auch Ausführungen unter Kapitel 3.1.

Um Beeinträchtigungen des Stadt- und Landschaftsbildes einzuschränken, 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 (s. Gestaltungsvorschrift 3.4). Diese Vorschrift dient ebenso der Minderung von Schadeffekten durch Lichtverschmutzung.

4 Erschließung / Geh- und Leitungsrechte

Motorisierter Verkehr

Die Anbindung an die öffentlichen Verkehrsflächen erfolgt über die Schulauer Straße und den Strandbaddamm. Die Zufahrt zu den geplanten ebenerdigen Stellplatzsockeln ist von Osten von der Schulauer Straße aus vorgesehen. Der westliche Sockel wird über den Strandbaddamm oder die Nordseite des Vorhabens über die eigenen Flurstücke erreicht.

Der Anlieferungsverkehr ist über den Strandbaddamm und die Schulauer Straße, als auch über die Nordseite des Vorhabens über die eigenen Flurstücke möglich. Ebenso verhält es sich für die Feuerwehr.

Für die Müllabfuhr besteht die Möglichkeit das Planvorhaben über den Strandbaddamm zu bedienen.

Die zu erwartenden Mehrverkehre im Zusammenhang mit der 2. Änderung des B-Plan Nr. 20a können über die Schulauer Straße und den Strandbaddamm abgewickelt werden, was nach dem Verkehrskonzept (ARGUS, Oktober 2024) zu einer geringfügigen Verkehrssteigerung führt. Die maßgeblichen Knotenpunkte entlang der Schulauer Straße verfügen über ausreichende Kapazitätsreserven.

Nach überschlägiger Ermittlung ergeben sich 900 Fahrten pro Tag. Laut der Verkehrserhebung von 2017 kann die Fahrtenzahl während des Betriebs der Fa. Schneider auf ca. 700 Fahrten pro Werktag geschätzt werden. Daraus ergibt sich eine Differenz von etwa 200 Fahrten pro Werktag im Vergleich zu diesem Betriebszustand.

Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Das Plangebiet ist über die HVV-Buslinie 594 an das ÖPNV-Netz der Metropolregion Hamburg angeschlossen, die zwischen 6-9 Uhr und 16-19 Uhr im 60-Minuten-Takt und daher nur zeitweise zum S-Bahnhof Wedel verkehrt. Der S-Bahnhof Wedel liegt in ca. 1,0 km Entfernung. Die nächstgelegenen Haltestellen mit Bedienung der HVV-Buslinie 189 im gesamten Tagesverlauf sind „Bei der Doppeleiche“ oder „Elbstraße (Willkomm Höft), die jeweils in ca. 10 Minuten Fußweg zu erreichen sind.

Feuerwehr

Zufahrten sind sowohl auf der Westseite, anfahrbar über den Strandbaddamm, als auch auf der Ostseite an der Schulauer Straße, zwischen öffentlichem Parkplatz und Strandbaddamm, geplant. Darüber hinaus sind Feuerwehrezufahrten und -aufstellflächen entlang der Nordseite des Grundstücks vorgesehen. Eine Anleiterung zur Personenrettung ist nur an drei Gebäuden (Wohngebäude zur Schulauerstr.

und Strandbaddamm) notwendig. Alle anderen Gebäude erhalten zwei bauliche Rettungswege. Die Zugänge zu den Innenhöfen müssen jederzeit gewährleistet sein.

4.1 Ruhender Verkehr / Fahrräder

Die Unterbringung der notwendigen ca. 270 Stellplätze ist in den ebenerdigen Sockelgeschossen vorgesehen. So sollen die Freiräume zwischen den Gebäuden und entlang den öffentlichen Straßenverkehrsflächen von privaten Stellplätzen freigehalten werden. Vereinzelt öffentliche Parkplätze sind entlang des Strandbaddamms und der Schulauer Straße sowie entlang der an der nördlichen Grundstücksgrenze verlaufenden Erschließungsstraße ergänzend geplant.

Der Bedarf der Stellplätze ergibt sich aus der Nutzungskennziffern und dem Schlüssel 0,6 Stellplätze pro Wohneinheit (131 WE) und ein Stellplatz pro 50 m² Büro-/Gewerbefläche. Dieser absolute Bedarf wurde in einem zweiten Schritt mit den Daten zum Mobilitätsverhalten sowie gängigen Tagesganglinien so überlagert, dass auch die Mehrfachnutzung von Stellplätzen berücksichtigt werden kann. Daraus ergibt sich ein Stellplatzbedarf von 251 Stellplätzen, inklusive eines Puffers von 10 %. Es wird die Herstellung von 272 Stellplätzen geplant, die im Sockelgeschoss der Gebäudecluster angelegt werden.

Weitere Abstellmöglichkeiten für mindestens 420 Fahrräder sind ebenfalls im ebenerdigen Sockelgeschoss geplant. Dadurch sind alle Plätze stufenlos und ohne Anstrengung (z.B. Türöffner) erreichbar, eingangsnah und gut auffindbar.

Darüber hinaus sind spätere Umwandlungen einzelner Kfz-Stellplätze in Fahrradparkplätze bei Bedarf bzw. auf Wunsch der gewerblichen Nutzer*innen denkbar. Es wird mindestens ein Lastenrad zur Ausleihe und mindestens zwei Stellplätze für Carsharing-Fahrzeuge bereitgestellt.

4.2 Mit Geh,- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Durch das Plangebiet verläuft der Liethgraben, welcher zur Entwässerung des Plangebietes hinter den Landesschutzdeich im Norden notwendig ist. Zur Sicherung des Grabenverlaufs auch über Privatgrundstücke wird innerhalb des Plangebietes die unterirdische Leitung nachrichtlich übernommen. Es bestehen Lasten zur Sicherung des Liethgrabens im Grundbuch.

Eine Durchwegung des Plangebietes zwischen dem Landesschutzdeich und dem Schulauer Hafen ist für die Öffentlichkeit möglich zu machen. Dafür werden im Nord-Süd-Verlauf zwischen den Gebäudekörpern (Fuge) sowie auf dem östlichen Gebäudesockel Flächen festgesetzt, die mit Gehrechten mit einer Mindestbreite von 2,0 m zugunsten der Allgemeinheit zu belasten sind (siehe textliche Festsetzung 2.9). Die rechtliche Absicherung der Durchwegungen erfolgt über eine grundbuchrechtliche Sicherung, die qualitätvolle Ausgestaltung der Freianlagen erfolgt entsprechend dem Vorhaben- und Erschließungsplan (siehe Anhang 02).

Die öffentliche Durchwegung im Westen des Plangebiets wird um ein Leitungsrecht zugunsten der Ver- und Entsorgungsunternehmen erweitert, welches ermöglicht unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig. Hierdurch soll eine kurze Verbindung technischer Versorgungsanlagen (insbesondere Elektrizität) zwischen der nördlichen Stellplatzanlage und dem Strandbaddamm gesichert werden.

5 Altlasten / Bodenschutz / Kampfmittel

5.1 Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg eingeholt. Bei der orientierenden Altlastenuntersuchung wurden an zwei untersuchten Bodenproben sehr geringfügige Überschreitungen und im äußersten Osten sensorisch deutliche Verunreinigungen gefunden. An dieser werden zwar nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BBodSchG (Boden - Mensch), die Werte für Kinderspielflächen überschritten, jedoch für Wohngebiete eingehalten. Im Freiflächenkonzept wird diese Probe berücksichtigt, da keine Flächen für Kinderspielflächen in dem Bereich (nach Bodengutachten MP16 innerhalb der Fuge) geplant werden. Die Bodenmischprobe des Oberbodens erwies sich im Abgleich mit den Prüfwerten nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BBodSchG als unauffällig. Alle weiteren Bodenmischproben zeigten weder Überschreitungen der Vorsorgewerte noch von Prüf- oder Maßnahmenwerten. Die Bodenmischproben zeigen sich für die vorliegenden Parameter, im Abgleich mit den Prüfwerten Boden-Grundwasser, nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BBodSchG als unauffällig. Im Allgemeinen sind bei der Gründung sind die Bedingungen aus dem Bodengutachten zu berücksichtigen.

Die im Untergrund des Plangebiets anstehenden Böden sind, nach der Bewertung der Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen und chemischen Analysen sowie unter Berücksichtigung der Historie der Fläche und dem großräumigen Aushub mit nachfolgender Wiederverfüllung (U-Boot-Hafen), als sehr sauber anzusehen (siehe orientierende Altlastenuntersuchung).

5.2 Bodenschutz

Bei Bodenaufschüttungen ist folgendes zu beachten bzw. einzuhalten:

- Werden im Plangeltungsbereich eigenständige Bodenaufschüttungen außerhalb von technischen Bauwerken z.B. Geländeangleichungen von mehr 30 m³ erforderlich, so ist dieses Auf- und Einbringen von Boden als selbstständige Aufschüttung zu verstehen, die dann eine Baugenehmigung erfordert. Nur Boden, der nachweislich die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, darf aufgefüllt werden.
- Zu diesem Zweck sind dann Untersuchungsergebnisse vorzulegen, Antragsunterlagen und Detailpläne zu fertigen, die auf den Höhenbezugspunkt (m NHN) zu beziehen sind. Prinzipdarstellungen der verschiedenen rechtlichen Einordnungsbereiche sind in der LABO-Vollzugshilfe (10.08.2023) Abb. 3-5, Seite 40 bis 42 zu finden.
- Die Auf- und Einbringung von mehr als 500 m³ Boden ist der unteren Bodenschutzbehörde direkt 14 Tage in Vorwege anzuzeigen. Die in § 6 (8) BBodSchV genannten Untersuchungsergebnisse und Unterlagen sind mit der Anzeige vorzulegen.

Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen:

Sollten im Zuge der Umsetzung des Planvorhabens / bei den Erschließungsarbeiten bzw. beim Aushub von Baugruben Auffälligkeiten im Untergrund angetroffen werden, die auf eine Altablagerung und /

oder eine Verunreinigung des Bodens mit Schadstoffen hindeuten, sind die Erdarbeiten in diesem Bereich zu unterbrechen und der Fachdienst Umwelt - Untere Bodenschutzbehörde - beim Kreis Pinneberg umgehend davon in Kenntnis zu setzen.

5.3 Kampfmittel

Eine Überprüfung der Flächen im Plangebiet (Flurstücke 26/6, 69/10, 35/10, 13/19, 69/9, 69/11, 26/7, 13/18) auf Kampfmittelbelastung ist im Juni 2023 erfolgt. Die Fläche wurde luftbildtechnisch unter Verwendung von alliierten Krieglufbildern und ggf. zusätzlicher historischer Daten (Gemeinderecherchen, Fachliteratur, Schadenskarten u.a.) visuell ausgewertet.

Im Ergebnis der Auswertung konnte an vier Stellen Zerstörungen durch Abwurfmunition (Bombenrichter) festgestellt werden. Hinweise auf eine militärische Nutzung konnten nicht bestätigt werden. Munitionsfunde in diesem Bereich sind dem Kampfmittelräumdienst nicht bekannt.

Entsprechend der Auswertung handelt es sich bei der betreffenden Fläche um eine Kampfmittelverdachtsfläche. Somit besteht für die durchzuführenden Arbeiten aus Sicht des Kampfmittelräumdienstes weiterer Handlungsbedarf. Es muss auf der angefragten Fläche der geplanten baulichen Anlage bzw. der bodeneingreifenden Maßnahmen eine Überprüfung mittels Sondiertechnik erfolgen, um den festgestellten Kampfmittelverdacht abschließend bewerten zu können.

Folgender Hinweis wird in die Planzeichnung aufgenommen:

Im Geltungsbereich können nach Luftbildauswertung noch Kampfmittel des Zweiten Weltkrieges vorhanden sein. Vor Durchführung von Bau- und Pflanzmaßnahmen ist eine Sondierung der Bodenoberfläche zu veranlassen.

6 Ver- und Entsorgung

Die benötigten Flächen zum Betrieb der vorhandenen Pumpstationen des Liethgrabens werden als Fläche für **Versorgungs- und Entsorgungsanlagen** mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt. Der bestehende Liethgraben wird als Hauptregewasserleitung in die Planzeichnung aufgenommen.

Die Versorgung mit **Trinkwasser** und **Gas** kann durch Anschluss an die bestehenden Versorgungsleitungen der Stadtwerke Wedel sichergestellt werden. Zur Versorgung des Bauvorhabens ist die bestehende Trinkwassernetzleitung im Strandbaddamm über ca. 280 m zu ertüchtigen.

Zur Versorgung des Plangebietes mit **Elektrizität** werden zwei Standorte für Transformatorkompaktstation benötigt.

Gemäß Hinweis der Stadtwerke Wedel, wird zur **Löschwasserversorgung**, bei Nutzung der Hydranten im Versorgungsnetz an dem sich im Plangebiet befindlichen Hydranten 399 92m³/h Löschwasser zur Verfügung gestellt werden. Nach Aussage der Feuerwehr Wedel wird diese Menge als ausreichend angesehen. Westlich reduziert sich die verfügbare Menge gemäß dem Grundschutz auf 48m³/h.

Es wurde für das Plangebiet ein **Siedlungswasserwirtschaftliches Konzept** (Lenk und Rauchfuß, Rellingen, September 2024) erstellt. Die Studie enthält Berechnungen und Aussagen zum Umgang mit anfallendem Oberflächenwasser und zur Ableitung des Schmutzwassers.

Schmutzwasser

Die Schmutzwasserbeseitigung erfolgt über das vorhandene Netz in der Schulauer Straße und im Strandbaddamm. Die derzeitigen Grundstücksübergabeschächte liegen innerhalb der neuen Gebäudeabmessungen. Die auf dem Grundstück befindlichen Anschlussleitungen müssen daher so weit gekürzt werden, dass die Schächte zwischen Grundstücksgrenze und der jeweiligen Gebäudewand unter Berücksichtigung der geplanten Oberflächenbefestigungen liegen. Auch aufgrund der geänderten Gerinneführung sowie dem baulichen Zustand ("alte" Norm DIN 4034) sind alle Schmutzwasser-Grundstücksübergabeschächte neu herzustellen. Die vorhandenen Anschlussleitungsquerschnitte sind auch für den zukünftig vermehrten häuslichen bzw. haushaltsähnlichen Schmutzwasseranfall weiterhin ausreichend.

Bei gewerblichen Schmutzwassereinleitungen, die über eine reine Büronutzung hinausgehen, ist zu prüfen, ob aus dem Gewerbeprozess ggf. nachteilig verändertes Schmutzwasser anfällt. Bei bestimmten Berufsgruppen, wie Zahnarztpraxen, müssen Abwässer jedoch gesondert vorgereinigt werden (z.B. durch Schwermetallabscheider). Bei reiner Büronutzung das Schmutzwasser aus WC-Anlagen und Küchen mit dem aus häuslicher Nutzung vergleichbar. Auch kleine Ladengeschäfte erzeugen i.d.R. keine besonderen Abwasserzusammensetzungen, die eine spezielle Vorreinigung erfordern.

Niederschlagswasser

Der erwartete Versiegelungsgrad der Baufläche wird bei Bemessungsregenereignissen sowie insbesondere bei Starkregen die zulässige Abflussmenge der öffentlichen Kanalisation überschreiten. Erforderlich ist daher eine dezentrale Regenwasserbewirtschaftung (z.B. Versickerung, Verdunstung, Rückhalt etc.). Eine Versickerung des anfallenden Niederschlagswassers ist aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse und dem bis Geländeniveau ansteigenden Grund- bzw. Schichtenwasserspiegel als nicht regelgerecht nachweisbar. Daher ist es erforderlich, ein gewisses Volumen der verbleibenden Niederschlagsmengen auf dem Grundstück zwischenzupuffern, bis wieder Kapazität im Kanalnetz besteht.

Nach Vorgabe der Stadtentwässerung Wedel ist eine Einleitmengenbeschränkung für Regenwasser in das städtische Netz von 10,0 l/s zu berücksichtigen. Zusätzlich muss die Einleitmengenbegrenzung auch bei 30-jährlichen Überflutungsregen sichergestellt werden. Um dies zu erreichen und das erforderliche Rückhaltevolumen bereitzustellen, sind aufgrund der umfangreichen Grundstücksausnutzung technische Maßnahmen notwendig. Die geplanten extensiven Gründächer mindern den Abflussbeiwert bereits erheblich, dennoch ist eine weitere Reduzierung der Dachabflussmenge notwendig. Dazu werden Wasserretentionsboxen auf den Dächern eingesetzt.

Ein pauschaler Drosselabfluss von 10 l/s würde den der Stadtentwässerung von der Unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg erlaubten Abfluss von 67,1 l/s erheblich unterschreiten und einen großen Rückhalteraum erfordern. Dies würde zudem den Bauherren gegenüber der bisherigen Praxis bei Neubebauung bereits entwässerungstechnisch erschlossener Grundstücke benachteiligen.

Im Rahmen eines Abwägungsprozesses mit der Stadtentwässerung Wedel wurde vereinbart, dass nur die Dach- und Sockelgeschossflächen einen technisch maximal möglichen Rückhalt und somit geringen Drosselabfluss von flächenäquivalent anteilmäßig etwa 10 l/s des Gesamtflusses aufweisen sollen. Im Gegenzug dürfen als Interessensausgleich die Geländeoberflächen ohne zusätzliche Rückhalteeinrichtungen ausgeführt werden, sodass das auf Geländeneiveau anfallende Regenwasser ungedrosselt über private Grundstücksübergabeschächte in die öffentliche Kanalisation geleitet wird. Dies führt nach dem siedlungswasserwirtschaftlichen Entwässerungskonzept mit rechnerisch ca. 56 l/s zu einem Mehrfachen der ursprünglich geforderten Einleitmengenbegrenzung, jedoch noch immer zu einer geringeren Einleitmenge als von der Wasserbehörde des Kreises Pinneberg zugelassen.

Für die Siedlungswasserwirtschaft und die Umwelt hat dieser Kompromiss den Vorteil, dass ein Großteil des Niederschlagswassers auf den Dachflächen zurückgehalten wird, wodurch die Abflussspitzen reduziert werden. Außerdem kann das nicht benötigte Stauvolumen für Pflanzen verfügbar gemacht werden, was mikroklimatische Vorteile bietet.

Auf der Grundlage des geplanten städtebaulichen Konzeptes und unter Berücksichtigung der festgesetzten Dachbegrünung ergibt sich ein anteilig erforderliches Rückhaltevolumen aufgrund der Einleitmengenbeschränkung von **ca. 115 m³**, welches auf den Dachflächen nachgewiesen werden muss. Für den darüberhinausgehenden Überflutungsnachweis sind zusätzlich weitere **ca. 155 m³** vorzuhalten, zusammen somit **ca. 270 m³** (Näheres siehe Siedlungswasserwirtschaftliches Konzept).

Bei den Grundstückszufahrten einschließlich des straßenseitigen Geländeneiveaus und Fertigfußbodenhöhen des Erdgeschosses ist zu berücksichtigen, dass diese ausreichend hoch über der Rückstauenebene der öffentlichen Verkehrsfläche der "Schulauer Straße" und dem "Strandbaddamm" gelegen sind.

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

Müllbeseitigung

Die Müllbeseitigung erfolgt gemäß der gültigen Kreisverordnung. Die Aufstellflächen für Müllbehälter sind an den Straßen so anzuordnen, dass sie für den Entsorgungsträger ohne Einschränkungen erreichbar sind. Die Müllfahrzeuge werden nicht in das Plangebiet hineinfahren.

Telekommunikation

Innerhalb der angrenzenden Straßen befinden sich Telekommunikationsanlagen. Vom Telekommunikationsunternehmen (Vodafone) wird darauf hin, dass die Anlagen bei der Bauausführung zu schützen bzw. zu sichern sind, nicht überbaut und vorhandene Überdeckungen nicht verringert werden dürfen. Für eine erforderliche Umverlegung der Telekommunikationsanlagen oder Baufeldfreimachung, ist eine rechtszeitige Beteiligung notwendig (mindestens drei Monate vor Baubeginn), um eine Planung und Bauvorbereitung zu veranlassen sowie die notwendigen Arbeiten durchführen zu können.

7 Immissionsschutz

Das Vorhabenkonzept sieht vor, die westlich und nördlich gelegenen Gebäude als Bürogebäude bzw. gewerblich genutzte Gebäude zu nutzen. Die östlichen und südlich gelegenen Bauteile werden für Wohnzwecke geplant.

Während in der Nachbarschaft des Plangebiets im Westen vorwiegend gewerbliche Nutzungen vorzufinden sind, wird östlich vorwiegend gewohnt. Südlich des Plangebiets befindet sich der Neubau des Hotels Hafen Wedel und der Schulauer Hafen. Im Norden schließt sich der Landesschutzdeich an. Somit befindet sich das Plangebiet im Übergangsbereich zwischen dem Wohnquartier im Osten und der gewerblichen Nutzung im Westen. Die Erschließung des Quartiers erfolgt grundsätzlich von der östlich liegenden Schulauer Straße und dem von dieser im Süden abgehenden Strandbaddamm.

Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung (STU) wurden Untersuchungen zur Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr, durch die Nutzung der umliegenden Parkplätze, durch das umliegende bestehende Gewerbe und deren technischer Anlagen inklusiv der Parkplatznutzung (nicht öffentliche Nutzung) auf den Änderungsbereich zum B-Plan Nr. 20a durchgeführt.

Die Untersuchung soll schalltechnische Konflikte mit der geplanten Nutzung aufzeigen und wenn notwendig Vorschläge für den bauleitplanerischen Umgang sowie Formulierungen zu Festsetzungen zum Schallschutz für den Bebauungsplan enthalten.

Zur Ermittlung des baulichen Schallschutzes der Außenbauteile wurden die maßgeblichen Außenlärmpegel gemäß DIN 4109 für die schutzbedürftigen Nutzungen ermittelt und dargestellt.

Verkehrslärm

Die Beurteilung der Verkehrslärmimmissionen erfolgt gemäß den schalltechnischen Orientierungswerten der DIN 18005. Das Plangebiet wird als Mischgebiet (MI) ausgewiesen. Für Mischgebiete gelten die Orientierungswerte von 60 / 50 dB(A) (Tag / Nacht) nach der DIN 18005 für Verkehrsgeräusche. Als relevante Größe zu Abwägung von Lärmschutzmaßnahmen wurden zudem die (höheren) Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV von 64 / 54 dB(A) (Tag / Nacht) herangezogen.

Grundlage für die Prognose waren die Verkehrszahlen, die von der Fa. ARGUS Stadt und Verkehr zur Verfügung gestellt wurden. Die Lkw-Anteile wurden gemäß den Anforderungen an die Berechnungsgrundlagen der RLS-19 umgerechnet. Da für die Schulauer Straße keine Lkw-Angaben zur Verfügung standen, wurden die pauschalen Lkw-Anteile aus der Tabelle 2 der RLS-19 für Gemeindestraßen entnommen.

In die Schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm flossen zudem die Schallemissionen der umliegenden und öffentlich genutzten Parkplätze ein. Die Wechselfrequenz der Parkplätze wurde anhand der Parkplatzlärmstudie berücksichtigt. An der Straße Strandbaddamm südlich des Planvorhabens sind 25 öffentliche Stellplätze vorhanden. Nördlich des Plangebiets (südlich der Deichstraße) sind weitere insgesamt 406 öffentliche Stellplätze vorhanden, die nahezu ausschließlich durch Tagesausflügler und Touristen im Tageszeitraum genutzt werden. Von diesen 406 Stellplätzen befinden sich im östlichen Bereich, direkt nördlich des Vorhabens, 200 Stellplätze und im westlichen Bereich 206 Stellplätze. Die öffentlichen Parkplätze wurden gemäß der RLS-19 modelliert und zusammen mit dem Straßenverkehr berechnet.

An der zur Schulauer Straße zugewandten Ostfassade mit Beurteilungspegeln von bis zu 61 dB(A) am Tag und von bis zu 54 dB(A) im Nachtzeitraum ergeben sich Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete von 60 dB(A) tags und von 50 dB(A) nachts. Die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV für Mischgebiete von 64 dB(A) am Tag und von 54 dB(A) in der Nacht werden eingehalten. Gesunde Wohnverhältnisse sind damit auch an der Schulauer Straße vorhanden, wenngleich

diese durch eine lärmoptimierte Planung und Umsetzung verbessert werden können. Durch die ermittelten Beurteilungspegel werden an der zur Schulauer Straße orientierten Fassaden Festsetzungen zum Schutz vor Verkehrslärm getroffen. An den übrigen Fassaden der geplanten Bebauung mit Beurteilungspegeln am Tag von bis zu 56 dB(A) und in der Nacht von bis zu 49 dB(A) werden die Orientierungswerte der DIN 18005 für Mischgebiete eingehalten.

Es wurden außerdem die Schallemission des Schiffsverkehrs auf der Elbe in Betracht gezogen. Dabei liegt die Fahrinne etwa 770 m vom Planvorhaben entfernt. Überschlägige Betrachtungen der Lärmauswirkungen des Schiffsverkehrs aus der Vergangenheit lassen in einer so großen Entfernung keine Schallimmissionskonflikte an den Plangebäuden bzw. an den Baugrenzen des B-Planes Nr. 20, 2. Änderung erwarten. Die Erfahrungen mit dem bestehenden und zum Teil deutlich dichteren Wohnen in Wedel bestätigen diese Annahmen. Aus diesen Gründen wird auf eine tiefergehende Untersuchung der Geräusche, ausgehend vom Schiffsverkehr auf der Elbe, verzichtet.

Anlagen und Gewerbelärm

Die durch die zum Vorhaben gehörenden Stellplätze im Plangebiet sowie der Gewerbenutzung aus der Nachbarschaft hervorgerufenen Geräuscheinwirkungen auf den Änderungsbereich des B-Planes Nr. 20a werden nach der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm“ beurteilt. Für Mischgebiete gelten damit die Immissionsrichtwerte von 60 / 45 dB(A) (Tag / Nacht).

Für seltene Ereignisse (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden) betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel 70 / 55 dB(A) (Tag/Nacht).

Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte am Tage um nicht mehr als 30 dB(A) und in der Nacht um nicht mehr als 20 dB(A) überschreiten (Spitzenpegelkriterium).

Der Tageszeitraum erstreckt sich von 6.00 - 22.00 Uhr, der Nachtzeitraum von 22.00 - 6.00 Uhr. Damit beziehen sich die Immissionsrichtwerte tags auf eine Beurteilungszeit von 16 Stunden. Für die Beurteilung des Nachtzeitraumes ist die volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel maßgebend.

Für die Ermittlung der Gewerbelärmimmissionen werden die Garagenstellplätze (Zu- und Abfahrten, Garagentore) im Plangebiet, die nördlichen nicht öffentlichen Stellplätze (inklusive PKW-Fahrten) und die geplanten und die in der Nachbarschaft bestehenden haustechnischen Anlagen (Klimageräte, Lüftungs- und andere Anlagen) berücksichtigt. Dazu wurde der benachbarte Betrieb Trioptics und das südlich liegende Hotel Hafen Wedel näher betrachtet.

Nicht detailliert sondern nur pauschal berücksichtigt werden die weiter entfernt liegenden Gewerbebetriebe, da diese aufgrund der räumlichen Situation keiner detaillierten Betrachtung für die Beurteilung der Lärmsituation bedürfen.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zum Ergebnis, dass an den Immissionsorten der Nordfassaden als auch an den Südfassaden, die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete 60 / 45 dB(A) (Tag / Nacht) eingehalten werden. Auch an den Immissionsorten der Südfassaden mit Beurteilungspegeln von bis zu 51 dB(A) am Tag und von bis zu 43 dB(A) nachts werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete eingehalten. An den Staffelgeschossen werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete am Tag als auch in der Nacht ebenfalls eingehalten.

An der Ostfassade wurden Beurteilungspegeln von bis zu 50 dB(A) am Tag und von bis zu 46 dB(A) in der Nacht errechnet. Hier wird an einem Immissionsort im Nachtzeitraum direkt über der Garagenzufahrt der Immissionsrichtwert der TA Lärm um 1 dB überschritten. Ähnlich verhält sich es an der Westfassade, wobei ebenfalls der Immissionsrichtwert am Tag eingehalten werden. Im Nachtzeitraum wird an einem Immissionsort, direkt über der Garagenzufahrt, der Immissionsrichtwert der TA Lärm um 3 dB überschritten.

Die höchsten Spitzenpegel werden an den Nordfassaden berechnet. Durch das Türenschiagen auf dem nördlichen Parkplatz erreichen die Pegel tagsüber und nachts bis zu 75 dB(A). Tagsüber wird das Spitzenpegelkriterium eingehalten, nachts gibt es in der lautesten Stunde Überschreitungen um bis zu 10 dB. An den anderen Fassaden wird das Spitzenpegelkriterium auch nachts eingehalten.

Die leichten nächtlichen Überschreitungen des Richtwertes von 1-3 dB im 1. Obergeschoss über den Garagen werden als sozialadäquat angesehen, da nur Bewohner die Garage nachts nutzen werden und Pkw-Geräusche zu den gewohnten Alltagsgeräuschen gehören. An der nördlichen Fassade gibt es ebenfalls nächtliche Überschreitungen des zulässigen Spitzenpegels, wobei die meisten Fassaden gewerblich genutzt werden. Die Maximalpegel entstehen durch Bewohner und die Anzahl der betroffenen Stellplätze ist gering, sodass nächtliches Türenschiagen selten vorkommt. Diese Geräusche gelten als sozialadäquat. Ein Beschluss des Verwaltungsgerichts Baden-Württemberg (20.07.1995, Az. 3 S 3538/94) besagt zudem, dass Maximalpegel von Parkplätzen in Wohnanlagen nicht berücksichtigt werden müssen.

In der Nachbarschaft liegen die Beurteilungspegel tagsüber zwischen 36 und 47 dB(A) und nachts zwischen 32 und 45 dB(A) durch Garagenportale und haustechnische Anlagen. Es gibt keine Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Mischgebiete. Auch die Richtwerte für Spitzenpegel werden eingehalten.

Maßnahmen

Um gesunde Wohnverhältnisse zu gewährleisten, werden folgende Maßnahmen festgesetzt:

Die Schalltechnische Untersuchung sieht Schallschutzmaßnahmen für die Ostseite entlang der Schulauer Straße vor, die über entsprechende Festsetzungen für den betroffenen Bereich gesichert sind. Entsprechend der Ergebnisse ist der von Straßenverkehrslärm betroffene Fassadenbereich in der Planzeichnung mit (A) gekennzeichnet und wie folgt festgesetzt (vgl. textliche Festsetzungen Nr. 2.18 und 2.19):

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

An den mit (A) gekennzeichneten Fassaden sind zum Schutz der Nachtruhe für Schlaf- und Kinderzimmer schallgedämmte Lüftungen vorzusehen, falls der notwendige hygienische Luftwechsel nicht auf andere, nach den allgemein anerkannten Regeln der Technik, geeignete Weise sichergestellt werden kann.

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

Über die Definition einer Ausnahme (vgl. textliche Festsetzung Nr. 2.20) als sogenannte Öffnungsklausel wird ermöglicht, zu einem späteren Zeitpunkt ein Abweichen von den vorgenommenen Schallschutzfestsetzungen zuzulassen. Beispielsweise ist die Möglichkeit gegeben, den Einbau von Prallglasscheiben vorzunehmen. Diese Möglichkeit der geringeren Anforderungen an den baulichen Schallschutz ist im Rahmen eines fachgutachterlichen Einzelnachweises zu ermitteln und darzustellen. Diese Regelung greift insbesondere, wenn bspw. über technische Maßnahmen eine Reduzierung der Emissionen aus dem Straßenverkehr umgesetzt würde.

8 Umweltbericht

8.1 Einleitung

Im nachfolgenden Kapitel der Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20a „Schulauer Hafen“, 2. Änderung Teilbereich Strandbaddamm sind die ermittelten und bewerteten Belange des Umweltschutzes zur Umweltprüfung nach § 2 (4) BauGB dargelegt. Im Sinne des § 2a BauGB ist der Umweltbericht ein gesonderter Teil der Begründung zum Bebauungsplan, der für sich genommen und in sich vollständig und verständlich sein muss.

8.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplans

Anlass für die zweite Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a „Schulauer Hafen“, Teilbereich Strandbaddamm, ist die Neustrukturierung der am Schulauer Hafen gelegenen und gewerblich genutzten Sondergebietsflächen. Die Bestandsflächen sind weitgehend bebaut und versiegelt, lediglich in den Randbereichen durch kleinere Vegetationsflächen ergänzt, die z.T. baumbestanden sind. Die Bestandsgebäude weisen eine Höhe zwischen ca. 15 m und ca. 23 m NHN (Normalhöhen-Null) auf. Die Gebäude sind überwiegend metallverkleidet.

Als Maßnahme der Innenentwicklung soll eine Umwandlung dieses innerörtlich gelegenen und gut erschlossenen Areals (25,8 ha, Baugebiet und öffentliche Verkehrsflächen) in ein gemischtes Quartier erfolgen. Neben gewerblichen Nutzungen sollen durch neuen Wohnungsbau im Umfeld des Schulauer Hafens weitere innerörtliche Wohnangebote geschaffen werden. Die Stadt Wedel unterstützt das Projekt mit den genannten Zielen und bereitet im Rahmen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans das Projekt planungsrechtlich vor.

8.1.2 Beschreibung der Festsetzungen mit Angaben über Standorte, Art und Umfang

Der Bebauungsplan sieht auf der Grundfläche von ca. 25.800 m² die Festsetzungen Mischgebiet (MI) mit ca. 19.860 m² (ca. 77 %) vor. Die Größe der Straßenverkehrsflächen mit ca. 5.620 m² bleibt, verglichen mit dem geltenden Planrecht, unverändert. Es handelt sich um eine bestandsgemäße Festset-

zung. Die Flächen für Versorgungsanlagen weisen nach Umsetzung der Planung mit 326 m² eine geringfügig verringerte Fläche als nach geltendem Planrecht (350 m²) auf. Das Mischgebiet umfasst die geplanten Baukörper einschließlich der Freianlagen sowie die private Erschließung für den Fahrverkehr und Fußgänger im Gebäudeumgriff.

Das städtebauliche Konzept sieht den vollständigen Ersatz der Bestandsgebäude vor. Die geplante Baustruktur sieht elf bis zu viergeschossige Baukörper vor, die auf Sockelgeschossen stehen. Die Sockelgeschosse nehmen einen Großteil der Stellplätze des Quartiers auf. Die geplanten Gebäude erreichen eine Höhe von bis zu 25 m NHN (zzgl. 2 m über Attika für mögliche Dach- und Technikaufbauten) und sind damit höher als die Bestandsgebäude, bleiben aber knapp unter den Maximalhöhen der Nachbargebäude im Süden und Westen.

Im Gegensatz zur Bestandsbebauung ist der geplante Gebäudekomplex deutlich gegliedert. Ein Komplex aus vier Gebäuden im Westen wird mit Ausnahme eines Gebäudekörpers, in dem Wohnnutzung vorgesehen ist, gewerbliche Nutzungen aufnehmen. Ein weiterer, größerer Komplex im Osten, der aus sieben Gebäuden besteht, wird einen hohen Anteil an Wohnnutzungen aufweisen. Dort sind fünf Gebäude für die Wohnnutzung und zwei für gewerbliche Nutzungen vorgesehen. Im Zwischenraum dieser beiden Gebäudekomplexe liegt eine Freiraumzone, die auf Geländeneiveau geführt und kräftige Baumpflanzungen enthalten wird. Diese grüne Zäsur in der Bebauung wird im Folgenden als Landschaftsfenster bezeichnet. Auch der östliche Gebäudekomplex wird durch eine baumbestandene Grünzone in Nord-Süd-Richtung durchzogen. Diese wird allerdings auf dem Sockelgeschoss liegen und auf Nord- und Südseite durch Treppen- und Stufenanlagen erschlossen.

Die Dächer der Wohngebäude sind zu einem Anteil von 40 % extensiv begrünt. Auf den Dächern der Gebäude mit gewerblichen Nutzungen sind 8,5 % der begrünter Fläche anteilig mit Solarmodulen und anderen technischen Aufbauten bestanden. Die Sockelgeschosse, auf denen die Innenbereiche der Gebäudeblöcke liegen, sind vollständig von Freianlagen, Wegen, Vegetationsflächen, Aufenthaltsbereichen und Kinderspielflächen geprägt.

Die Freiraumgestaltung einschließlich der Vegetationsflächen wird in der Gestaltung und im Umfang mit dem städtebaulichen Vertrag verbindlich geregelt.

Im Bebauungsplan sind weiterhin folgende Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 BauGB festgesetzt:

2.10 Die Dachflächen der festgesetzten eingeschossigen Gebäude sind mit einem Anteil von mindestens 50 v. H. zu begrünen und mit mindestens 50 cm durchwurzelbarem Substrataufbau (über dem technischen Aufbau für erforderliches Retentionsvolumen) zu versehen. Für Baumpflanzungen ist ein durchwurzelbarer Substrataufbau von mindestens 100 cm vorzusehen, für Heckenpflanzungen mindestens 80 cm.

2.11 Je 250 m² der festgesetzten Mischgebietsfläche ist mindestens ein mittelkroniger Baum zu pflanzen und dauerhaft zu erhalten. Bei Abgang ist eine gleichwertige Ersatzpflanzung vorzunehmen. Für die Anpflanzungen sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden.

2.12 Dachflächen der mehrgeschossigen Gebäude sind zu mindestens 40 v.H. mit einem mindestens 10 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern zu begrünen. Die Dachbegrünung ist dauerhaft zu erhalten.

2.13 Zur Vermeidung des Vogelschlags ist ein Glasanteil von maximal 30 % der Fassadenfläche der einzelnen Gebäude zulässig.

2.14 Spiegelnde Fassadenelemente, transparente Windschutzelemente, freistehende Glaswände, transparente Brüstungen und Durchgänge sowie Scheiben mit stark reflektierender Beschichtung (> 30 % Außenreflexionsgrad) sind unzulässig. Verglaste Gebäudeecken sowie zusammenhängende Glasflächen ab einer Größe von 6 m² sind durch geeignete Maßnahmen (wie zum Beispiel Aufbringung wirksamer Markierungen, Verwendung transluzenter Gläser und Verwendung von Glasflächen mit einem niedrigem Lichtreflexionsgrad) erkennbar für das Vogelauge zu strukturieren bzw. als Hindernis sichtbar zu machen.

2.15 Im Mischgebiet sind Außenleuchten unzulässig, die eine Abstrahlung oberhalb der Horizontalen, insbesondere auf angrenzende Wasserflächen, Gehölze und Biotope erzeugen. Außenleuchten sind als monochromatisch abstrahlende Leuchten oder Lichtquellen mit maximal 3.000 Kelvin Farbtemperatur zulässig. Die Leuchtgehäuse sind gegen das Eindringen von Insekten staubdicht geschlossen auszuführen und dürfen eine Oberflächentemperatur von 60°C nicht überschreiten.

2.16 Zum Schutz der nördlich angrenzenden Schutzgebiete ist auf der Nordseite die Beleuchtung von Terrassen und Dachgärten bedarfsgerecht (Schaltung im Falle der Nutzung) auszuführen.

2.17 Zur Kompensation des Verlustes von Brutbiotopen gebäudebrütender Arten sind dauerhaft Gruppen von je vier Nistkästen an mindestens fünf Stellen in die Fassaden zu integrieren, sodass die Gesamtheit aller Baukörper mindestens 20 Nistkästen fasst. Alternativ ist eine Anbringung an der Außenseite der Fassade zulässig. Die Nistkästen sind in störungsarmer Umgebung und in einer Höhe von mindestens 3 m über Geländeoberfläche mit Ausrichtung nach Osten oder Südosten zu positionieren. Kontrolle und Reinigung der Nistkästen müssen möglich sein. Die Einfluglöcher der Nistkästen sollten einen Abstand von 100 cm zueinander nicht unterschreiten. Der Durchmesser des Einflugloches darf eine Größe von 32 mm nicht unterschreiten.

8.1.3 Bedarf an Grund und Boden der geplanten Vorhaben

Der Bebauungsplan setzt im Mischgebiet (19.860 m²) eine GRZ von 0,67 fest (= ca. 13.306 m²), die zulässige Überschreitung gem. § 19 BauNVO erlaubt eine zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen nach § 19 Absatz 4 BauNVO, z.B. Erschließung und Nebenanlagen bis zu 0,8 GRZ (= ca. 15.890 m²). Durch die großflächige Begrünung der Sockelgeschosse und der Anlage extensiver Gründächer liegt der im Sinne der Eingriffsregelung anrechenbare Vegetationsflächenanteil bei etwa 4.700 m² (Tabelle 5 Fehler! Verweisquelle konnte nicht gefunden werden. bzw. Kapitel 8.7) Der Anteil versiegelter Fläche im Mischgebiet mitsamt zulässigen Nebenanlagen liegt bei 0,76 und damit unterhalb zulässigen GRZ II von 0,8.

8.1.4 Umweltbelange in übergeordneten Planungen

Im Umweltbericht des **Landesentwicklungsplans** Schleswig-Holstein (2021) wird darauf hingewiesen, dass ausführliche Prüfungen der Umweltauswirkungen, die auch Wechselwirkungen konkreter einbeziehen, erst auf der Ebene der Regionalplanung, der Bauleitplanung und in vorhabenbezogenen Zulassungsverfahren erfolgen können.

Der gültige **Regionalplan** für den bisherigen Planungsraum I enthält keine Umweltprüfung. Für das Plangebiet liegen keine Eintragungen vor. Die Neuaufstellung ist im Verfahren. Das Plangebiet befindet sich im künftigen Planungsraum III. Im aktuellen Entwurf der Neuaufstellung liegt das Plangebiet in einem Kernbereich für Erholung sowie in einem Vorranggebiet für den Küstenschutz und die Klimafolgenanpassung im Küstenbereich. Die Elbe ist als Vorranggebiet für den Naturschutz dargestellt, ebenso neu ist nach aktuellem Stand der Planung ein Vorbehaltsgebiet Natur und Landschaft in Teilen der Wedeler Marsch sowie die Darstellung einer Grünstreifen im östlichen Bereich der Wedeler Au.

In der Neuaufstellung des **Landschaftsrahmenplans** 2020 für den Planungsraum III sind folgenden Darstellung vorhanden:

In der Hauptkarte 1, Blatt 1, ist nördlich des Plangebiets (in ca. 750- 1000 m Entfernung) die Wedeler Marsch einschl. des Unterlaufs der Wedeler Au, eingestuft als FFH-Gebiet „Schleswig-holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ (FFH DE 2323-392) abgebildet und zusätzlich als Verbundachse für Gebiete mit der besonderen Eignung zum Aufbau des Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems gekennzeichnet.

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 ist auf der Insel Neßsand ein Bereich als Naturschutzgebiet und Europäisches Vogelschutzgebiet gekennzeichnet. Außerdem sind in etwa 400 m Entfernung die Ausläufer eines Trinkwassergewinnungsgebiets sowie in ca. 800 m nordwestlich die eines Wasserschutzgebietes (Hasedorfer Marsch) abgebildet.

In der Hauptkarte 2, Blatt 1, ist das Plangebiet eingebettet in Flächen mit besonderer Erholungseignung. Die generalisierte Darstellung lässt den Schluss zu, dass das Plangebiet Teil der Einstufung ist.

In der Hauptkarte 3, Blatt 1, ist das Plangebiet als Hochwasserrisikogebiet gem. §§ 73, 74 WHG dargestellt.

Im **Landschaftsplan** (2010) der Stadt Wedel (Karte Entwicklung) ist das Plangebiet als Mischgebiet und als Straßenverkehrsfläche dargestellt. Östlich verläuft ein Hauptfuß-, Wander- und Radweg entlang der Schulauer Straße. Im Rahmen der 1. Änderung „Teilbereich Hafenkopf“ des B-Plans 20a „Schulauer Hafen“ erfolgte die 7. Teilfortschreibung des Landschaftsplans, nach der südlich angrenzend ein Sondergebiet mit der baulichen Nutzung Hotel und Hafen ausgewiesen ist.

Die mit dieser 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a getroffenen Festsetzungen als Mischgebiet (MI) und als Straßenverkehrsfläche stehen den Aussagen des Landschaftsplans nicht entgegen.

Das Plangebiet ist im wirksamen **Flächennutzungsplan** der Stadt Wedel (2009) als gemischte Baufläche dargestellt.

Der **Rahmenplan „Stadthafen Wedel / Schulauer Hafen“** (3. Fortschreibung) umfasst das städtebaulich-freiraumplanerische Gesamtkonzept zur Neuordnung des Siedlungsbereiches um den Schulauer Hafen und die angrenzenden Quartiere. Für den Geltungsbereich des BP 20a sieht dieser Plan drei voneinander getrennte bebaubare Bereiche mit umgebenden privaten Grünflächen vor. Im Rahmenplan ist außerdem der Liehtgraben dargestellt, welcher den Hafenbereich mit den Flächen nördlich des Landesschutzdeiches verbindet.

8.2 Vorhandene Bebauungspläne

Innerhalb des Plangebietes gilt der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20a aus dem Jahr 1988 mit folgenden Festsetzungen:

- Sondergebiet (SO) Hafen, geschlossene Bauweise (g), GRZ 0,6 mit Gebäudehöhen (OKD) zwischen 12,5 m und 22,5 m ü. NN
- SO: Unterbringung von hafengebundenen Handwerks- und Handelsbetrieben und von Betrieben für die Lagerung und den Umschlag von Waren, sonstige nicht störende Gewerbebetriebe
- Fläche für Versorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser
- Straßenverkehrsflächen im Bereich Strandbaddamm und öffentliche Parkflächen mit Baumpflanzungen
- Anpflanzen von Bäumen
- Erhaltungsgebot für 8 Bäume im Reihenstand entlang des Strandbaddammes
- Flächen für Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

8.2.1 Darstellung der fachgesetzlichen und fachplanerischen Ziele des Umweltschutzes

Die in Fachgesetzen und Fachplänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes, die für den Bebauungsplan von Bedeutung sind, und die Art, wie diese Ziele und Umweltbelange berücksichtigt wurden, sind in der folgenden Tabelle festgehalten.

Tabelle 1: In Fachgesetzen und Fachplänen festgelegte Ziele des Umweltschutzes

Fachgesetz / Fachplan	Ziel des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Plan
Baugesetzbuch (BauGB)	Bauleitpläne sollen eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung, die die umweltschützenden Anforderungen auch in Verantwortung gegenüber künftigen Generationen miteinander in Einklang bringt, und eine dem Wohl der Allgemeinheit dienende Bodennutzung gewährleisten. Sie sollen dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln sowie den Klimaschutz und die Klimaanpassung zu fördern, sowie die städtebauliche Gestalt und das	Umnutzung einer bestehenden Siedlungsfläche mit einem zukünftig höheren Vegetationsanteil und größerem Retentionsvolumen für Regenwasser als in der Bestandssituation. Festsetzung von Dach- und sonstigen Begrünungen.

Fachgesetz / Fachplan	Ziel des Umweltschutzes	Berücksichtigung im Plan
	Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.	
Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG)	Schutz von Natur und Landschaft auf Grund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich.	Minderung und Ausgleich der Beeinträchtigung von Natur und Landschaft (Eingriffsregelung), Überprüfung der Vorschriften für besonders geschützte Tier- und Pflanzenarten, Festlegung von artenschutzrechtlichen Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen
Übergeordnete Landschaftsplanung	Darstellung der Ziele und Grundsätze des Naturschutzes und der Landschaftspflege für das Stadtgebiet von Wedel	Der Intention der Entwicklung des Siedlungsraumes, der Nachverdichtung und Entwicklung von gemischten Bauflächen wird entsprochen.
Bundesimmissionsschutzgesetz	Schutz des Menschen, der Tiere und Pflanzen, des Bodens, des Wassers, der Atmosphäre sowie der Kultur- und Sachgüter vor schädlichen Umwelteinwirkungen (Immissionen) sowie Vorbeugung hinsichtlich des Entstehens von Immissionen (Gefahren, erhebliche Nachteile und Belästigungen durch Luftverunreinigung, Geräusche, Erschütterungen, Licht, Wärme, Strahlen und ähnliche Erscheinungen)	siehe bei 16. BImSchV
Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (16. BImSchV)	Schutz des Menschen vor Verkehrslärm	Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf die Planung durch den Straßen- und Schienenverkehrslärm erfolgt auf Grundlage der DIN 18005 Teil 1 „Schallschutz im Städtebau“ /1/ sowie unter Betrachtung der Vorgaben der Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)
Satzung der Stadt Wedel zum Schutz des Baumbestandes (Baumschutzsatzung)	Schutz von Bäumen und Gehölzbeständen	Für nicht zu erhaltende Bäume wird eine Fällgenehmigung gestellt. Entsprechende Ersatzpflanzungen werden im Bauantragsverfahren festgelegt. Die Anzahl der Neupflanzungen gemäß Freianlagenkonzept geht über die Ersatzverpflichtung nach der Baumschutzsatzung hinaus. Das Freianlagenkonzept ist Teil des städtebaulichen Vertrages.

8.2.2 Referenzliste/ Fachgutachten und umweltrelevante Stellungnahmen

Fachgutachten

1. Baugrund (Burmester, Mandel & Partner 2024)
2. Altlasten (Burmester, Mandel & Partner 2024)
3. Entwässerung (Lenk & Rauchfuß GmbH 2024)
4. Lärm (Lärmkontor 2024)
5. FFH-Vorprüfung (ELBBERG 2024)
6. Artenschutzrechtliche Prüfung (ELBBERG 2024)

Stellungnahmen

1. Kreis Pinneberg, Eintrag BOB-SH vom 20.12.2023.
2. Landesamt für Umwelt SH, Abteilung Technischer Umweltschutz, E-Mail vom 22.12.2023.
3. Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie, E-Mail vom 24.11.2023.
4. Archäologisches Landesamt Schleswig-Holstein, E-Mail vom 11.12.2023.
5. ADFC Schleswig-Holstein e.V., Ortsgruppe Wedel, E-Mail vom 09.12.2023.
6. NABU Schleswig-Holstein und NABU Hamburg, E-Mail vom 17.12.2023.
7. BUND Schleswig-Holstein, Kreisgruppe Pinneberg, E-Mail vom 19.12.2023.
8. Stadtentwässerung Wedel, E-Mail vom 13.10.2023.
9. Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz, 08.04.2024, E-Mail vom 08.04.2024.
10. FD 2-13 Leitstelle Umweltschutz, E-Mail vom 13.10.2023.

8.3 Bestandsaufnahme und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung

8.3.1 Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit

Derzeitiger Umweltzustand

Das Umfeld des Planvorhabens ist geprägt durch eine Mischung aus Wohngebieten, Freizeit- und Erholungsflächen und Hafennutzungen. Östlich der Schulauer Straße/Strandweg, die das Schulauer Fährhaus und Fähranleger führen, liegen ausgedehnte Wohngebiete. Westlich liegen Gewerbe und Hafennutzungen (Schulauer Hafen, weiter westlich der Hamburger Yachthafen und Begleitnutzungen), die einen gewichtigen Freizeitaspekt aufweisen. Die Wasserlagen Wedels mit den Übergängen in die Wedeler Marsch bzw. den Elbwanderweg Richtung Hamburg sind beliebte Ausflugsziele.

Die vom geplanten Bauvorhaben potenziell Betroffenen sind randlich die Anwohner der östlich angrenzenden Wohngebiete und der nahen Hotels sowie die Erholungssuchenden, die schwerpunktmäßig in den Sommermonaten und an den Wochenenden den Planungsraum passieren bzw. sich am Strandbad aufhalten.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die Planabsicht wird gegenüber der Bestandssituation eine Charakterschiebung im Umfeld bewirken. Die gewerblichen Nutzungsanteile werden sich vermutlich eher unmerklich auswirken. Durch den hohen Wohnanteil wird der Nahbereich des neuen Wohnkomplexes jedoch außerhalb der Arbeitszeiten und an den Wochenenden durch die Bewohner geprägt werden.

Die offen gestaltete Südseite zum Strandbaddamm, in der auch Gastronomieangebote entwickelt werden sollen, wird im Zusammenwirken mit dem benachbarten Hotel und seinen Angeboten möglicherweise ein Anziehungspunkt für Anwohner und Besucher entwickeln.

Schallschutz

Da es durch die geplanten Nutzungen aufgrund von Pkw-Verkehren, Garagen- und Stellplatznutzungen sowie haustechnischen Anlagen auf den Dächern zu Schallimmissionen am eigenen Vorhaben wie auch an der bestehenden Nachbarschaft kommt, ist im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt worden (Lärmkontor 2024).

Das Gutachten kommt zu dem Schluss, dass es durch den Verkehr auf öffentlichen Wegen am Planvorhaben an den Fassaden zur Schulauer Straße zu Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005 /2/, jedoch nicht der rechtlich anerkannten Werte der Gesundheitsgefährdung kommt. Zur Sicherung eines hier optimalen Schallschutzes gemäß den Vorgaben der DIN 18005 werden Festsetzungen für eine optimale Grundrissgestaltung und einer kontrollierten Be- und Entlüftung empfohlen.

Im Hinblick auf die gewerblich bedingten Immissionen waren besonders die nachbarschaftlichen Nutzungen und die entsprechenden Auswirkungen auf das Planvorhaben von Interesse. Weder für den Tagzeitraum noch für den Nachtzeitraum sind in dieser Hinsicht Schallimmissionskonflikte für das Planvorhaben prognostiziert worden.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich.

Aufgrund der Berechnungsergebnisse in der schalltechnischen Untersuchung sind wegen der Verkehrsbelastungen für die Fassade zur Schulauer Straße Festsetzungsvorschläge insbesondere zum Schutz von Schlaf- und Kinderzimmern getätigt worden. Schallschutz von Außenwohnbereichen sind als optional beschrieben. Bei den sonstigen Fassaden ist über die Durchführung einer Luftschalldämmung von Außenbauteilen im Zuge des Baugenehmigungsverfahrens und des Baufreistellungsverfahrens in Anwendung der DIN 4109 zu befinden. Sofern Schallschutzmaßnahmen mit Glaselementen erfolgen sollten, sind die Festsetzungen zum Vogelschutz (Festsetzungen 2.13 und 2.14) zu berücksichtigen.

Durch die im Vergleich zur Bestandssituation offene Gestaltung der geplanten Baukörper und insbesondere durch Anlage des Landschaftsfensters in Nord-Süd-Richtung wird das Plangebiet für Anwohner und Besucher zugänglich gemacht. Dadurch erhöht sich der Erlebniswert und die Tauglichkeit des Plangebietes für die Freizeit- und Erholungsnutzung. Negative Auswirkungen auf den Umweltbelang Mensch einschließlich menschlicher Gesundheit sind nicht zu erwarten.

Es ergeben sich mit Ausnahmen der Schallschutzmaßnahmen an der Fassade der Schulauer Straße keine Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen.

8.3.2 Luft

Derzeitiger Umweltzustand

Für Wedel liegen keine Daten aus dem Messnetz des landesweiten lufthygienischen Überwachungssystems vor. Zur Ermittlung der Luftqualität als natürliche Lebensgrundlage, zur Feststellung von Veränderungen und zur Ursachenanalyse wurde in Schleswig-Holstein ein landesweites lufthygienisches Überwachungssystem geschaffen. Zur Beobachtung der lokalen Luftqualität wurden zwischen 2005 und 2012 in der Mühlenstraße und in der Rolandstraße Messungen der Luftschadstoffe Stickstoffdioxid

und Benzol durchgeführt. Die letzten Messungen in Mühlenstraße und Rolandstraße ergaben eine Unterschreitung der verkehrsbezogenen Belastungswerte für Stickstoffdioxid. Weitere Parameter wurden nicht untersucht. Die im Luftmessnetz ermittelten Daten sind weder räumlich noch zeitlich repräsentativ für das Plangebiet am Strandbaddamm.

Hinweise für besondere Belastungsmomente im Planungsgebiet bestehen nicht. Beurteilungsrelevante Geruchsimmissionen durch den Betrieb einer nahen Fischräucherei werden aufgrund des Abstandes im Plangebiet nicht befürchtet. Es ist im Übrigen zu erwarten, dass die Nutzung mittelfristig aufgegeben wird. Entsprechende Konflikte sind aus benachbarten Bebauungsplänen nicht bekannt. Für das Vorhandensein beurteilungsrelevanter Staubemissionsquellen gibt es aktuell keine Hinweise (Quelle Lärmkontor2024).

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die durch die Änderung des B-Plans ermöglichten höheren, aber locker und offen positionierten Baukörper verändern die Luftaustauschbedingungen gegenüber der unbebauten Situation nicht nachteilig. Durch den höheren Vegetationsanteil treten lufthygienisch positiv wirksame Effekte ein.

Mit den Festsetzungen wird der Bau eines Mischgebietes mit Wohn und Gewerbeanteilen vorbereitet. Es entsteht kein Produktionsgewerbe mit immissionsschutzrechtlichen Anforderungen. Negative Auswirkungen auf die Luftqualität aus der neuen Nutzung heraus sind nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Anlage von Vegetationsflächen mit Baumbewuchs und begrünten Dachflächen führt zu einem höheren Begrünungsanteil, der sich positiv auf die lufthygienische Situation auswirken wird. Für den Umweltbelang Luft ergeben sich keine Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen.

8.3.3 Klima

Derzeitiger Umweltzustand

Die lokalklimatische Belastungssituation durch Aufwärmeeffekte ist durch die offene Bebauungsstruktur und die zwar nicht hohe, aber dennoch vorhandene Durchgrünung, nicht kritisch zu beurteilen. Allerdings heizen sich die befestigten Parkplatzflächen auf und können die Umgebungstemperatur negativ beeinflussen.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die ermöglichten höheren Baukörper verändern die Luftaustauschbedingungen gegenüber der unbebauten Situation. Durch die Gebäudestellung, die Grünzäsuren im Gebäudekomplex und den erhöhten Vegetationsanteil im Vergleich zur Bestandssituation werden sich die Effekte der Planänderung eher positiv auf das Lokalklima auswirken.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Energieeffizienz und Nachhaltigkeitsstandards werden nicht durch Festsetzungen im Bebauungsplan geregelt. Die Anlage von Photovoltaikkollektorflächen auf den Dächern der gewerblich genutzten Gebäude wird Gegenstand eines städtebaulichen Vertrages zwischen dem Vorhabenträger und der Stadt Wedel.

Die neu geschaffenen Retentionsflächen auf den Dachflächen, dem Sockelgeschoss und dem Landschaftsfenster sind Klimaanpassungsmaßnahmen und schaffen zusätzliche neue Retentionsräume. Die möglichen negativen Auswirkungen von Starkregenereignissen werden zusätzlich durch die Anlage von Wasserretentionsboxen (siehe Kap. 8.3.6) gemäß Entwässerungskonzept abgefedert.

Durch Dachbegrünung und Anpflanzungen werden lokalklimatische Effekte positiv beeinflusst. Die Freianlagengestaltung wird ebenfalls Gegenstand des städtebaulichen Vertrages und somit verbindlich.

8.3.4 Fläche

Derzeitiger Umweltzustand

Die von der Planänderung erfassten Nutzflächen sind bereits überwiegend versiegelte Flächen im Siedlungsbestand.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Es werden keine bisher unerschlossenen Flächen in Anspruch genommen. Durch die mehrgeschossige Bebauung erfolgt eine effiziente Flächennutzung.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Durch den Bebauungsplan wird ein Bauvorhaben in einem bereits erschlossenen Siedlungsbereich und damit eine effiziente Flächennutzung vorbereitet. Gesonderte Ausgleichs- oder Vermeidungsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3.5 Boden

Derzeitiger Umweltzustand

Geologische Verhältnisse

Im Baufeld stehen ab der Geländeoberfläche heterogene, überwiegend sandige Auffüllungen an, die bereichsweise Tragschichten aus der Vornutzung, schwach humose bis humose Auffüllungen sowie lokal aufgefüllte Geschiebeböden sind. In den Auffüllungen sind häufig Fremdbestandteile wie Bauschutt enthalten. Die Bodenstandorte im Plangebiet sind somit anthropogen beeinflusst und in den oberen Schichten durch Befestigungen und Auffüllungen geprägt. Es liegen keine schutzwürdigen Bodenstandorte vor.

Die Oberflächen des Plangebiets ist weitgehend versiegelt bzw. bebaut. Die wenigen Vegetationsflächen sind aller Wahrscheinlichkeit nach keine natürlichen Bodenstandorte, sondern ebenso aufgefüllte Substrate.

Unterhalb der inhomogenen Auffüllungen befinden sich organische Weichschichten aus Klei und Torf. Die org. Weichschichten stehen ab Tiefen von ca. 4,2 m bis 7,3 m Tiefe unter GOK an) und reichen bis in Tiefen von rund 13 m unter GOK.

Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg eingeholt. Bei der orientierenden Altlastenuntersuchung wurden an zwei untersuchten Bodenproben sehr geringfügige Überschreitungen und im äußersten Osten sensorisch deutliche Verunreinigungen gefunden. Die vorgesehenen Nutzungen sind nicht infrage gestellt.

Die Bodenmischprobe des Oberbodens erwies sich im Abgleich mit den Prüfwerten nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BBodSchG als unauffällig. Alle weiteren Bodenmischproben zeigten weder Überschreitungen der Vorsorgewerte noch von Prüf- oder Maßnahmenwerten. Die Bodenmischproben zeigen sich für die vorliegenden Parameter, im Abgleich mit den Prüfwerten Boden-Grundwasser, nach § 8 Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BBodSchG als unauffällig.

Die im Untergrund des Plangebiets anstehenden Böden sind, nach der Bewertung der Ergebnisse der durchgeführten Untersuchungen und chemischen Analysen sowie unter Berücksichtigung der Historie der Fläche und dem großräumigen Aushub mit nachfolgender Wiederverfüllung (U-Boot-Hafen), als sehr sauber anzusehen (siehe orientierende Altlastenuntersuchung).

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

In Bezug auf den Umweltbelang Boden ergeben sich keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Bei Bodenaufschüttungen ist folgendes zu beachten bzw. einzuhalten (s. Stellungnahme der Unteren Bodenbehörde vom 18.12.2023):

- Werden im Plangeltungsbereich eigenständige Bodenaufschüttungen außerhalb von technischen Bauwerken z.B. Geländeangleichungen von mehr 30 m³ erforderlich, so ist dieses Auf- und Einbringen von Boden als selbstständige Aufschüttung zu verstehen, die dann eine Baugenehmigung erfordert. Nur Boden, der nachweislich die Vorsorgewerte der BBodSchV einhält, darf aufgefüllt werden.
- Zu diesem Zweck sind dann Untersuchungsergebnisse vorzulegen, Antragsunterlagen und Detailpläne zu fertigen, die auf den Höhenbezugspunkt (m NHN) zu beziehen sind. Prinzipdarstellungen der verschiedenen rechtlichen Einordnungsbereiche sind in der LABO-Vollzugshilfe (10.08.2023) Abb. 3-5, Seite 40 bis 42 zu finden.
- Die Auf- und Einbringung von mehr als 500 m³ Boden ist der unteren Bodenschutzbehörde direkt 14 Tage in Vorwege anzuzeigen. Die in § 6 (8) BBodSchV genannten Untersuchungsergebnisse und Unterlagen sind mit der Anzeige vorzulegen.

Bei dem im Bereich der Vegetationsflächen vorhandenen Mutterboden handelt es sich grundsätzlich um ein schützenswertes Gut. Mutterboden ist, soweit er nicht schadstoffbelastet ist, daher in beanspruchten Bereichen abzutragen und nach Möglichkeit in oder auf eine durchwurzelbare Bodenschicht einzubringen bzw. für die Herstellung einer durchwurzelbaren Bodenschicht zu verwenden.

8.3.6 Wasser

Derzeitiger Umweltzustand

Im Plangebiet gibt es keine Oberflächengewässer. Es liegt außerhalb von ausgewiesenen Wasserschutzgebieten.

Die Aussagen zu Hydrogeologie und den Grundwasserständen sind der Baugrundbeurteilung (Burmman, Mandel + Partner 28.11.2023) entnommen. Ferner liegt das siedlungswasserwirtschaftliche Entwässerungskonzept (Lenk und Rauchfuß GmbH 2024) vor.

Hydrogeologie

Die Untersuchungsfläche liegt im hydrogeologischen Raum "Marschen", im Teilraum "Westliche Elbmarsch". Es liegt im Untersuchungsraum kein oberflächennaher, quartärer Grundwasserleiter ausgewiesen. Es liegt eine Überdeckung von >30 m über dem oberflächennahen Wasserleiter vor. Eine Gefährdung des Grundwassers ist durch die mit dem Bebauungsplan vorbereitete Nutzungsänderung nicht gegeben.

Wasserstände

Im Rahmen der Baugrundbeurteilung wurden in den Baugrundaufschlüssen 2023 nicht ausgepegelte Wasserstände zwischen -0,84 m NHN bis +2,8 m NHN eingemessen. Bei den gemessenen Wasserständen handelt es sich oberflächennah um Stauwasserstände (sogen. schwebendes Grundwasser). Die Stauwasserstände unterliegen jahreszeitlichen Schwankungen, u.a. kann der Tideeinfluss der nahegelegenen Elbe Einfluss haben. Das Gutachten empfiehlt zur genauen Festlegung der Wasserstände und des Schwankungsmaßes zwei Stauwassermessstellen zu errichten. Das Gutachten empfiehlt weiterhin vorerst folgende Bemessungswasserstände anzunehmen: Bei Geländehöhen zwischen 5 m und 6 m NHN eine Höhe von 3,5 m NHN für ständige Situationen (persistent), 5,0 m NHN für vorübergehend eintretende Situationen (transient) und 7,3 m NHN für außergewöhnliche Situationen (accidental) wie der Überflutung des südlichen Hochwasserschutzdeiches.

Die angenommenen Bemessungswasserstände lassen den Schluss zu, dass die oberen Bodenschichten Aufnahmekapazität für flächige Regenwasserversickerung aufweisen. Für eine konzentrierte Versickerung mit z.B. Mulden oder Rigolen sind die prognostizierbaren Flurabstände zu gering.

Zur Wasserqualität liegen keine Erkenntnisse vor.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Einschließlich der unterbauten Flächen wird durch die geplante Bebauung weniger Grundfläche versiegelt, überbaut bzw. unterbaut als nach dem bislang geltenden Planrecht möglich. Unter Berücksichtigung der Freianlagen einschl. der Vegetationsflächen auf dem Sockelgeschoss liegt im Mischgebiet nach neuem Planrecht ein Gesamtmaß an Versiegelung von 0,76 vor. Im nach alten Planrecht geltenden Sondergebiet Hafen gilt eine GRZ von 0,6, die im Realbestand aber deutlich überschritten wurde, weshalb das Maß versiegelter Fläche inkl. Nebenanlagen in der Bestandssituation bei 0,87 liegt. Damit liegen nach neuem Planrecht mehr Flächen für Versickerung und Zwischenspeicherung vor.

Hinsichtlich der Verarbeitung des Regenwasser- und Oberflächenabflusses ergibt sich gegenüber der Bestandssituation eine Verbesserung. Die vorgehaltenen Retentionsvolumina, bautechnisch angelegt durch aufnahmefähige Vegetationsflächen, sind gegenüber dem Ist-Zustand deutlich erhöht. Damit verzögert sich der Abfluss in die Vorflut bzw. verbleibt ein Teil des Regenwassers vor Ort in den Vegetationsflächen. Dennoch ist gemäß des siedlungswasserwirtschaftlichen Entwässerungskonzepts (Lenk und Rauchfuß GmbH 2024) zusätzliches Rückhaltevolumen erforderlich, um eine Überlastung der öffentlichen Regenwasserkanalisation im Fall von Starkregenereignissen zu vermeiden. Das Entwässerungskonzept sieht daher vor, größere Bereiche auf den Dachflächen und Sockelgeschossen mit Wasserretentionsboxen zu belegen. Der Abfluss aus diesen Boxen kann auf geringe Abflussmengen gedrosselt werden, sodass der Abfluss von Niederschlagswasser stufenweise von den oberen Dachflächen auf die Ebene der Sockelgeschosse und erst nachfolgend auf Geländeniveau bzw. die Rohrleitungen geführt wird.

Gemäß Entwässerungskonzept können die vorhandenen Anschlussleitungen weiterhin für die Schmutzwasserableitung genutzt werden, es sind jedoch neue Grundstücksübergabeschächte herzustellen. Ferner wird im Entwässerungskonzept bei der Anlage der Stellplätze entlang der nördlichen Plangebietsgrenze die Verwendung sickerfähiger Oberflächen (z.B. Rasengitter) empfohlen, um das Rückhaltevolumen weiter zu steigern. Das Freianlagenkonzept sieht bei der Anlage der Stellplätze im Norden Rasengitter oder versickerungsfähiges Pflaster vor. Außerdem empfohlen wird die Nutzung wassergebundener Oberflächen bei der Anlage der Wegeverbindungen im Plangebiet. Auch dies wird zum überwiegenden Teil im Rahmen der Gestaltung der Freianlagen umgesetzt.

Die Verdunstungsleistung der Vegetation auf den Sockelgeschossen und den übrigen Dachflächen trägt zum klimatischen Ausgleich bei.

Die oberen Grundwasserleiter werden nicht durch das Bauvorhaben berührt. In der Bauphase kann es Kontakt zum oberflächennahen Stauwasserkörper geben. Etwaige bauzeitliche Grundwasserabsenkungen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der Wasserbehörde, dauerhafte Absenkungen sind untersagt. Auch eine temporäre Entnahme von Grundwasser für eine begrenzte Zeit während der Bauphase bedarf einer rechtzeitigen Beantragung bei der Unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Eine konzentrierte Versickerung von Niederschlagswasser mit besonderen Einrichtungen bedarf der wasserrechtlichen Erlaubnis. Eine Stellungnahme der unteren Wasserbehörde/Grundwasser zur geplanten Entwässerung erfolgt ggf. im weiteren Verfahren. Nach derzeitigen Planungsstand sind Versickerungsanlagen nicht vorgesehen. Sollte die Versickerung als Niederschlagswasserbeseitigung dennoch in Betracht gezogen werden, muss die Versickerungsfähigkeit im Rahmen des wasserwirtschaftlichen Konzeptes rechtzeitig erarbeitet und mittels Sondierungen geprüft und nachgewiesen werden. Versickerungsanlagen sind entsprechend des DWA Arbeitsblattes A 138 zu planen.

Das Entwässerungskonzept sieht Retentionsvolumina auf den Dachflächen und auf den Aufbauten der Sockelgeschosse vor. Die Anlage von rund 2.000 m² offenen, nicht unterbauten Vegetationsflächen sichern zusätzlich die Aufnahme von Regenwasser in den oberen Bodenschichten. Ferner wer-

den auf den Sockelgeschossen und Dachflächen Wasserretentionsboxen verteilt, um ein gedrosseltes Ableiten von Niederschlagswasser zu ermöglichen. Der Bodenkörper der Vegetationsflächen auf den Sockelgeschossen mit einer Höhe von mindestens 50 cm trägt zur Verzögerung des Abflusses bei. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.3.7 Tiere und Pflanzen einschließlich biologischer Vielfalt

Derzeitiger Umweltzustand

Der Großteil der von der Planänderung betroffenen Flächen ist befestigt und vegetationslos. Ausnahmen bilden vereinzelte Heckenstrukturen, überwiegend aus Kirschlorbeer (*Prunus laurocerasus*), aber auch aus Gewöhnlichem Liguster (*Ligustrum vulgare*) und Immergrüner Kriechheckenkirsche (*Lonicera pileata*). Diese verteilen sich in inselhafter Ausprägung entlang der Ost- und Südseite des Gebäudebestands. In der Gesamtheit stellen diese Inseln jedoch keine höherwertigen Strukturen dar.

Die Biotoptypen im Plangebiet wurden am 19.03.2024 gemäß aktueller Kartieranleitung des Landes Schleswig-Holstein (LLUR 2024) erfasst, es liegt eine Biotoptypenkarte vor (Anhang 6). Die Ergebnisse sind in Tabelle 2 zusammengefasst. Den Großteil des Plangebietes machen Biotoptypen mit geringem naturschutzfachlichem Wert aus. Es liegen keine gesetzlich geschützten Biotope im Plangebiet vor.

Tabelle 2: Biotoptypen im Plangebiet

Biotoptyp	Naturschutzfachlicher Wert ¹	Schutz
HEn – Nadelbaum	Allgemein	-
HEy – Sonstiger heimisches Laubgehölz	Allgemein	-
SGf – Urbanes Gebüsch mit gebietsfremden Arten	Allgemein	-
SGg – Urbanes Gebüsch mit heimischen Arten	Allgemein	-
SGy – Urbanes Gehölz mit heimischen Baumarten	Allgemein	-
Slg – Gewerbegebiet	Gering	-
Slm – Grünflächen im Bereich von nicht zu Wohnzwecken dienenden Bebauungen	Gering	-
Sly – Sonstige, nicht zu Wohnzwecken dienende Bebauung	Gering	-
SVg – Verkehrsflächenbegleitgrün mit Gebüsch	Allgemein	-
SVh – Verkehrsflächenbegleitgrün mit Bäumen	Allgemein	-
SVo – Verkehrsflächenbegleitgrün ohne Gehölze	Allgemein	-
SVs – Vollversiegelte Verkehrsfläche	Gering	-
SVt – Teilversiegelte Verkehrsfläche	Gering	-
¹ Bewertung gemäß Orientierungsrahmen Straßen Schleswig-Holstein (LBV 2004): 0-1: gering, 2-3: allgemein, 4-5: besonders.		

Auf der Ostseite des Zaunes, der das Plangebiet im Norden begrenzt, hat sich eine dichtere, lineare Heckenstruktur entwickelt. Überwiegend wächst dort Efeu (*Hedera helix*) auf, dazwischen finden sich vereinzelt Bestände aus Gewöhnlichem Liguster und Immergrüner Kriechheckenkirsche (Abbildung 9). Da Teile dieser Hecke auf einer etwa 90 cm hohen Mauer stehen, wächst sie auf zwei Ebenen und nimmt größere Ausmaße an. Sie bietet u.a. Gehölzfreibrütern die Möglichkeit zum Brüten, dient aber auch der Nahrungs- und Schutzsuche.



Abbildung 9: Efeuhecke entlang der nordöstlichen Plangebietsgrenze

Das Plangebiet ist teilweise mit Bäumen bestanden. Diese sind unregelmäßig verteilt. Die häufigsten Baumarten sind Silber-Weiden (*Salix alba*) und Linden (*Tilia spec.*). Die Linden stehen auf Privatgrund entlang der Schulauer Straße und des Strandbaddamms. Entlang der nördlichen Grundstücksgrenze stehen Einzelbäume, überwiegend Silber-Weiden, aber auch Ahorn und Linden. Auf der Westseite steht auf einer Geländeaufschüttung eine gemischte Gehölzgruppe, neben Ziersträuchern u.a. Rotbuche (*Fagus sylvatica*), Sumpfeiche (*Quercus palustris*), Feldahorn (*Acer campestre*) und eine Europäische Eibe (*Taxus baccata*).

Der überwiegende Teil der Bäume im Plangebiet (40) weist einen Stammumfang von > 60 cm auf und unterliegt somit dem Schutz der Baumschutzsatzung Wedel. Allerdings geht dies nicht unbedingt mit einer hohen Vitalität dieser nach Baumschutzsatzung geschützten Bäume einher.

Im Bereich der Schulauer Straße wurden fünf Linden komplett auf den Stamm zurückgeschnitten (siehe Anhang 4). Es handelt sich vermutlich um schädigende Schnittmaßnahmen, die nach § 4 (1) der Wedeler Baumschutzsatzung nicht zulässig sind. Entlang des Strandbaddamms stehen acht weitere Linden, welche bei Aufstellung des B-Plan 20a in 1989 zur Erhaltung festgesetzt waren. Auch diese Bäume wurden regelmäßig stark, aber nicht verstümmelnd zurückgeschnitten. Das gegenwärtige Erscheinungsbild lässt allerdings nicht auf ein Bestandsalter von rund 40 Jahren schließen (Abbildung 10). Die Rückschnitte und ungünstige Standortbedingungen wie Bodenverdichtung oder Staunässe wirken hier möglicherweise zusammen.



Abbildung 10: Laut bestehendem B-Plan bereits ältere Linden entlang des Strandbaddamms

Die Weidenbäume im Plangebiet weisen einen guten Zustand auf und sind überwiegend mittleren Alters. Zwei großwüchsige Silber-Weiden stehen südlich des Strandbaddamms im Straßenbereich und stellen wichtige Elemente des Landschaftsbildes dar. Eine größere Trauerweide (*Salix alba 'Tristis'*) befindet sich nördlich des Strandbaddamms in der Nähe des Gebäudebestands. Die Weide prägt den westlichen Abschnitt der Straße, ist aber aufgrund der Positionierung und der Gründungsmaßnahmen (Pfahlgründung) des südwestlichen Gebäudes nicht zu halten.

Neben der für Gehölzfreibrüter geeigneten Hecke im Nordwesten des Plangebietes und dem östlich gelegenen Gehölz befinden sich im Bestand nur wenige weitere, für Tierarten geeignete Vegetationsstrukturen. Eine Kolonie von Haussperlingen mit etwa 20 Brutpaaren nutzt Nischen auf der Ost- und Südseite im Gebäudebestand zum Brüten und die vorgelagerten Gebüschinseln zur Nahrungssuche

und als Rückzugsort. Da die Bestandsgebäude den überwiegenden Teil des Plangebietes ausmachen, bietet es mit Ausnahme von Fledermausarten und gebäudebewohnenden Vogelarten kaum potenzielle Lebensräume. Mit Ausnahme der Haussperlinge wurden zu den Begehungsterminen keine Indizien für Gebäudebrüter festgestellt. Eine tiefergehende Analyse potenziell vorkommender Tierarten ist Teil der artenschutzrechtlichen Prüfung (Anhang 4).

Zusammenfassend weist das Plangebiet im gegenwärtigen Zustand aufgrund des hohen Versiegelungsgrades und nur kleinerer Grüninseln kaum höherwertige Biotopstrukturen auf. Es ist daher auch für die meisten Tierarten von untergeordneter Bedeutung.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Ein Großteil des beschriebenen Vegetationsbestandes wird aufgrund der umfangreichen Bauarbeiten einschließlich der Baugrube nicht erhalten werden können. Dies betrifft vor allem die Vegetation im unmittelbaren Umfeld der Bestandsgebäude. Die Bäume südlich des Strandbaddamms, zu denen auch zwei für das Landschaftsbild wichtige großwüchsige Silber-Weiden zählen, sind durch die Planung nicht betroffen und können erhalten werden.

Gemäß Freianlagenkonzept können einzelne Bäumen im Norden des Plangebietes in die Planung integriert und erhalten werden. Dies betrifft auch Teile der hochgewachsenen Hecke im Nordwesten. Der Rest der Hecke und die weiteren Einzelbäume im Norden entfallen wegen einer geplanten Zufahrt und der Anlage von Pkw-Stellplätzen. Die Begrünung der Stellplätze ist durch das Freianlagenkonzept und den Vorhaben- und Erschließungsplan gesichert.

Auch wenn Teile der Bestandsvegetation erhalten werden können, führt die Realisierung der Planung zu umfangreichen Verlusten der Vegetation (Bäume, sonstige Gehölze, Rasenflächen). Gemäß der Baumschutzsatzung der Stadt Wedel, die sich nach den Stammumfängen der Bäume richtet, sind alle Baumarten ab einem Stammumfang von 60 cm geschützt. Pro entfallenden Baum mit einem Stammumfang bis 100 cm ist je 1 standortgerechter Laubbaum mit min. 16-18 cm Stammumfang zu pflanzen. Für jede weiteren begonnenen 50 cm Stammumfang ist ein zusätzlicher Laubbaum mit den genannten Merkmalen zu pflanzen. Durch die Umsetzung der Planung werden 35 Bäume entfallen, was ein Kompensationserfordernis von 63 Neupflanzungen zur Folge hat (Tabelle 3).

Tabelle 3: Entfallender Baumbestand und Ausgleichserfordernis gem. Baumschutzsatzung

Stammumfang [cm]	Anzahl entfallender Bäume	Anzahl Ersatzpflanzungen
60 – 99	16	16
100 – 149	14	28
150 -199	4	12
350 – 399	1	7
		63

Die Gestaltung der Freianlagen sieht vor, im Plangebiet mehr als 80 Bäume unterschiedlicher Größe zu pflanzen. Das Ausgleichserfordernis gemäß Wedeler Baumschutzsatzung kann mit der Freiflächengestaltung erbracht werden. Zudem können Einzelbäume in die Planung integriert und erhalten werden. Dazu zählen vor allem Bäume entlang der nördlichen Plangebietsgrenze (1 x Gemeine Esche, 7 x Silberweide) sowie alle Bestandsbäume auf öffentlichen Flächen südlich des Strandbaddamms.

Die Auswahl der Baumarten für die Neupflanzungen ist abhängig von der Lage im Plangebiet. Im Bereich des bodengebundenen Landschaftsfensters sind die starkwüchsigen Arten Silberweide (*Salix alba* 'Liempde'), schmalkronige Stadt-Ulme (*Ulmus* 'Lobel'), eine Hybridsorte, und Birken-Pappel (*Populus simonii*, ggf. in der Sorte 'Fastigiata') zu pflanzen. Im Bereich der Sockelgeschosse und der Terrassen sind mit den Arten Blumenesche (*Fraxinus ornus*), Mehlbeere (*Sorbus commixta* 'Dodong') und Apfeldorn (*Crataegus lavalleyi* 'Carrierei') mittelkronige Bäume vorgesehen, die in den Hofbereichen durch Felsenbirnen (*Amelanchier spec.*), Kirschpflaume (*Prunus cerasifera*) und Steinweichsel (*Prunus mahaleb*) ergänzt werden.

Insgesamt ergibt sich durch die Planung gemessen am Bestand eine Verbesserung des Freiflächenangebots im Plangebiet. Momentan bestehende großflächig vegetationslose Flächen werden durch die Begrünung der Sockelgeschosse und der Schaffung des Landschaftsfensters deutlich aufgewertet. Neben den Baumpflanzungen werden insbesondere in den Innenhofbereichen Blühsträucher gepflanzt. Es ist davon auszugehen, dass diese neuen Landschaftselemente Qualitäten entwickeln werden, die Gehölzfreibrütern als Lebensraum und Brutmöglichkeit zur Verfügung stehen. Auch die extensive Begrünung der Dachflächen wird zur Verbesserung beitragen und zusätzlichen Lebensraum und Nahrungsangebote schaffen, die bspw. von Insekten in Anspruch genommen werden können. Zwar werden vereinzelt ältere und ökologisch wertvolle Einzelbäume entfallen, allerdings werden durch die Neupflanzung ausreichend neue Bäume gepflanzt, die in der Zukunft einen besonderen Wert entwickeln können.

Insgesamt entsteht im Vergleich zum bislang geltenden Planrecht durch die Konzeption der Freianlagen, die Festsetzungen zur Begrünung und durch Erhaltung einzelner Bestandsstrukturen ein höherer Vegetationsflächenanteil. Eine erhebliche Beeinträchtigung des Umweltbelangs ist damit nicht gegeben.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Das Freiflächenkonzept ist Teil des städtebaulichen Vertrages und dadurch verbindlich. Es sieht die Neupflanzung von mehr als 80 Bäumen unterschiedlicher Größe vor. Davon einbegriffen sind auch Neupflanzungen im Bereich der Stellplatzanlagen. Zu erhaltende Bäume, bspw. südlich des Strandbaddamms, sind entsprechend den Vorgaben der Wedeler Baumschutzsatzung zu schützen und zu erhalten.

Um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebietes zu ermöglichen, werden die Sockelgeschosse zu einem Anteil von mindestens 50 % durchgrünt und mit einem durchwurzelbarem Substrataufbau von mindestens 50 cm versehen. Im Falle von Heckenpflanzungen wird ein durchwurzelbarer Substrataufbau von mindestens 80 cm, bei Baumpflanzungen von mindestens 100 cm verwendet. Je 250 m² der festgesetzten Mischgebietsfläche wird mind. ein mittelkroniger Baum gepflanzt und dauerhaft

erhalten. Ferner werden auch bodengebundene Vegetationsflächen im Bereich des Landschaftsfensters zwischen den beiden Sockelgeschossen geschaffen.

Die Dachflächen der Gebäudekörper mit Wohnnutzung werden zu einem Anteil von 40 % mit einem durchwurzelbaren Substrat von mind. 10 cm begrünt und extensiv mit standortangepassten Stauden und Gräsern begrünt. Bei den Gebäuden mit gewerblicher Nutzung sind 8,5 % der begrünter Fläche mit Solarpaneelen bestanden, weshalb sich dort ein etwas geringerer Grünflächenanteil ergibt.

Zur Kompensation von entfallenden Bruthabitaten für den Haussperling werden dauerhaft Nistkästen in die Fassade der neuen Gebäude integriert oder alternativ an der Außenfassade angebracht. Insgesamt sollte der neue Gebäudebestand im Plangebiet mindestens 20 Nistkästen umfassen. Um dem Verhalten der Art als Koloniebrüter gerecht zu werden, sind mindestens fünf Gruppen von je vier Nistkästen an geeigneten Stellen anzubringen. Eine geeignete Standortwahl umfasst eine Ausrichtung der Nistkästen in Richtung Osten (alternativ in Richtung Südosten), um ein zu starkes Aufheizen zu vermeiden, eine Platzierung unmittelbar unterhalb des Daches, mindestens jedoch ab einer Höhe von 3 m sowie dichte Hecken als Sammel- und Versteckmöglichkeit in unmittelbarer Umgebung zum Nistplatz.

Der Standort der Nistkästen sollte außerdem nicht im näheren Umfeld von möglichen Störquellen (z.B. Terrassen, Balkone, Spielplätze) liegen und so gewählt sein, dass Kontrolle und Reinigung der Nistkästen möglich sind. Für die Reinigung der Nistkästen empfiehlt sich der Spätsommer unmittelbar nach dem Ausfliegen der Jungtiere, da so im Winter ggf. auch andere Arten, wie z.B. Insekten, störungsfrei in den Nistkästen überwintern können. Eine Reinigung der Nistkästen muss nicht nach jeder Brutsaison erfolgen sondern erst dann, wenn die Kästen mit Nistmaterial voll sind oder eine deutlich sichtbare Belastung an Parasiten besteht. Dies ist oftmals erst nach zwei oder drei Jahren der Fall. Der Abstand der einzelnen Nistkästen zueinander sollte 100 cm nicht unterschreiten. Der Durchmesser des Einfluglochs der einzelnen Nistkästen sollte mindestens 32 mm fassen, aber nicht größer als 40 mm sein, um eine Besiedlung größerer Arten oder die Prädation durch Nesträuber oder Greifvögel zu verhindern.

Artenschutz

Um ein durch die Planung hervorgerufenen Eintreten der Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1-3 BNatSchG zu überprüfen, wurde eine artenschutzrechtliche Prüfung (ELBBERG 2024) durchgeführt. Sie ist als Anhang 4 der Begründung beigefügt. Im Folgenden werden die Ergebnisse der artenschutzrechtlichen Prüfung kurz zusammengefasst. Eine detailliertere Ausführung kann der artenschutzrechtlichen Prüfung entnommen werden.

Im Rahmen der Relevanzprüfung wurden Fledermäuse, Brut- und Zugvögel als potenziell betroffene Artengruppen identifiziert. Bei den Brutvögeln wurde insbesondere der Haussperling als potenziell betroffen herausgestellt, da im Bestand eine Brutkolonie des Haussperlings mit etwa 20 Brutpaaren vorkommt.

Relevant für die Gruppe der Zugvögel wäre v.a. ein erhöhtes Kollisionsrisiko an den neuen Gebäudekörpern. Da wesentliche Aspekte bereits durch Festsetzungen zur Reduzierung des Glasanteils (textliche Festsetzungen 2.13 und 2.14) und zur Steuerung der Beleuchtung (textliche Festsetzungen 2.15 und 2.16) in die Planung integriert sind, kann ein Eintreten der Verbotstatbestände hinsichtlich der Gruppe der Zugvögel ausgeschlossen werden.

Ein Eintreten der Verbotstatbestände für Fledermäuse und Brutvögel lassen sich durch folgende Maßnahmen vermeiden bzw. ausgleichen:

- Vermeidung von Tötungen von Brutvögeln gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG im Zuge der Baufeldfreimachung: Baufeldfreimachung im Zeitraum vom 1. Oktober bis zum 28./29. Februar, d.h. außerhalb der Brutzeit der Vögel der lokalen Brutvogelpopulationen.
- Dauerhafte Anbringung von mind. 20 für den Haussperling geeigneten Nistkästen (in die Fassade integriert bzw. alternativ Anbringung von außen) als Ausgleich für entfallende Fortpflanzungs- und Ruhestätten im Bestand.
- Abrissarbeiten der Bestandsgebäude innerhalb des Zeitraums vom 01. Dezember bis zum 28. Februar, um ein Eintreten des Verbotstatbestandes gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 bei Fledermäusen zu vermeiden. Unter Berücksichtigung aller benannten artenschutzrechtlichen Schutz- und Vermeidungsmaßnahmen stehen der Zulassung und Umsetzung des Bebauungsplans keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen.

Baufeldräumung

Die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände gemäß § 44 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz sind zu beachten. Zum Schutz der Brutvögel sind in diesem Fall die Baufeldräumung und die Beseitigung von Gehölzen nur außerhalb des Brutzeitraumes von Vögeln zulässig (Brutzeitraum liegt zwischen dem 01.03. und dem 30.09.) oder zu anderen Zeiten, wenn nach fachkundiger Kontrolle sichergestellt wurde, dass keine besetzten Brutstätten vorhanden sind und wenn durch geeignete Maßnahmen Beeinträchtigungen ausgeschlossen werden können. Ebenfalls zulässig sind Eingriffe während der Brutzeit, falls diese bereits außerhalb der Brutzeit begonnen und für nicht mehr als fünf Tage am Stück unterbrochen wurden. Bei längeren Unterbrechungen oder einem Beginn während der Brutzeit ist ein fachkundiger Nachweis vorzulegen, dass keine Brutstätten besetzt sind.

Die artenschutzrechtliche Vorgabe wird als Hinweis im Bebauungsplan übernommen.

FFH-Verträglichkeitsvorprüfung

Im erweiterten Umfeld des Plangebietes befinden sich mehrere Natura2000-Gebiete, die sowohl zum Zuständigkeitsbereich der Freien und Hansestadt Hamburg (FHH) als auch zum dem Schleswig-Holsteins zählen. Dazu zählen unter anderem das FFH-Gebiet „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ (FFH DE 2323-392) mitsamt einzelner Teilgebiete sowie die EU-Vogelschutzgebiete „Untere Elbe bis Wedel“ (Gebietsnummer 2323-402) und das „Mühlenberger Loch“ (DE 2424-401). Um eine durch die Planung hervorgerufene Beeinträchtigung der Erhaltungsziele umliegender Natura2000-Gebiete zu erörtern, wurde im Rahmen des Verfahrens eine FFH-Verträglichkeitsvorprüfung durchgeführt (Anhang 5).

Dabei erfolgte zuerst eine Kurzbeschreibung des Vorhabens und das Herausarbeiten potenziell betroffener Natura2000-Gebiete mit der Beschreibung der dort vorkommenden Arten und Lebensraumtypen und den jeweiligen Erhaltungszielen. Anschließend wurden die potenziell relevanten Wirkfaktoren der Planung analysiert und nachfolgend den Erhaltungszielen der Natura2000-Gebiete gegenübergestellt.

Da wesentliche Aspekte, z.B. zur Vermeidung des Vogelschlags an Glasfassaden oder zur Reduzierung der Fernwirkung von Beleuchtung, bereits in den Planungsprozess integriert sind, kommt die Vorprüfung zu dem Ergebnis, dass von der Planung weder baubedingte, betriebsbedingte noch anlagenbedingte Wirkfaktoren ausgehen, die die Schutzgegenstände oder Erhaltungsziele der umliegenden Natura2000-Gebiete oder einzelner Teilgebiete erheblich beeinträchtigen könnten. Die Durchführung einer umfassenderen FFH-Verträglichkeitsprüfung ist daher nicht erforderlich.

8.3.8 Landschaft und Stadtbild

Derzeitiger Umweltzustand

Der von der Planung in Sichtbeziehungen betroffene Landschaftsraum liegt im Übergang der dicht besiedelten Stadtbereiche östlich der Schulauer Straße, den Hafennutzungen zwischen Schulauer Hafen und Hamburger Yachthafen und dem hochwertigen Landschaftsraum der Wedeler Marsch, der durch interne Wege (Brooksdamm, Deepenwischweg) und die Wege entlang und auf dem Hauptdeich erschlossen und gut frequentiert ist.

Die Topografie fällt von der Wedeler Altstadt kommend von rund 11-12 m NHN Richtung Elbe leicht, entlang des Verlaufs der Schulauer Straße mit Höhen zwischen 5-6 m NHN. Die Marschenflächen liegen niedriger mit Höhen zwischen 0 - 3 m NHN. Der Landesschutzdeich verläuft mit einer Kronenhöhe von NN + 8,20 m in Ost-West-Richtung. Das hinter dem Deich gelegene Gelände am Strandbaddamm ist mit dem Straßenbau und der heutigen Bebauung vermutlich mit Auffüllungen aufgehöhht worden und weist Höhen zwischen 5 – 6 m NHN auch.

Die vorhandene Bestandsbebauung im Plangebiet weist Höhen zwischen 15,6 m NHN im Westen und 22,6 m NHN im Osten auf. Die benachbarten Gebäude sind ebenfalls > 20 m NHN, das neu errichtete Hotel (28 m NHN) und das Gebäude der Trioptics GmbH (26 m NHN). Die genannten Gebäude bilden eine Siedlungskulisse, die den Hauptdeich als höchste Geländeerhebung (NN + 8,2 m) überragen und auch aus der Distanz bemerkbar sind.

Die Bestandsgebäude des Plangebiets sind nach Norden von Silberweiden begleitet, die den Blick auf die Nordfassade des Bestandsgebäudes mit Vegetationselementen auflockern und eine landschaftliche Einbindung bewirken, auch wenn das Gebäude nicht verborgen wird. Dadurch, dass auch das erweiterte Umfeld des Plangebietes von Weiden geprägt ist, wird die Einbindung verstärkt.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die geplante Gebäudestruktur nimmt in Länge und Tiefe eine vergleichbare Grundfläche wie das Bestandsgebäude ein, mit dem Unterschied, dass sie durch das freie Landschaftsfenster und die Grünzone innerhalb des östlichen Gebäudekomplexes in ihrer Architektur deutlich gegliedert ist. Das heißt, es wird im Unterschied zur Bestandssituation keine durchgehenden Fassaden in Längsrichtung geben, sondern einen Wechsel von Gebäuden und Vegetationselementen, u.a. durch Baumpflanzungen und die Anlage verschiedener Grünflächen.

Die Einzelgebäude sind höher als die Bestandsgebäude (25 m NHN zzgl. max. 2 m für Technik- und Dachaufbauten gegenüber max. 22,6 m NHN im Bestand). Die südlich und westlich benachbarten Ge-

bäude erreichen Höhen um 26 – 28 m NHN. Damit setzt die geplante Architektur keine neuen Hochpunkte, sondern fügt sich in die vorhandene Siedlungskulisse ein. Diese Kulisse ist bereits heute weitläufig wahrnehmbar.

Es ist also möglich, dass der Neubau nicht als Störung, sondern als Teil eines sich entwickelnden Stadtbildes gesehen wird, das vielleicht auch gefällt.

In der visuellen Gesamtwirkung entstehen etwas höhere Gebäude und eine durch die Baumpflanzungen und das Landschaftsfenster immer wieder durchbrochene Architektur. Ein Teil der Silberweiden an der nördlichen Grundstücksgrenze bleiben erhalten, wodurch ein Zusammenwirken von Bestandsbäumen und Neupflanzungen entsteht und die Bestandssituation an vereinzelt Stellen in das neue Erscheinungsbild integriert wird.

Eine erheblich nachteilige Umweltauswirkung auf das Landschafts- und Stadtbild ist nicht zu erwarten.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Die Konzeption der Freianlagen wird über den städtebaulichen Vertrag verbindlich. Zusätzlich sichern die textlichen Festsetzungen 2.10 und 2.11 Baumpflanzungen und einen hohen Durchgrünungsgrad auf der gesamten Fläche des Mischgebiets. Außerdem können alle Bestandsbäume auf öffentlichen Flächen südlich des Strandbaddamms erhalten werden. Insbesondere die Anlage des freien Landschaftsfensters befördert die landschaftliche Einbindung des Plangebiets in seine erweiterte Umgebung. Dies wird sich auch in den weitreichenden Sichtbeziehungen positiv auswirken. Die im Freianlagenkonzept vorgeschlagenen Baumarten für bodenständige Pflanzstandorte (Weiden, Ulmen, Pappeln) sind landschaftsgerecht und starkwüchsig, so dass sie nach Etablierung am Standort in der Höhe zu den geplanten Gebäuden aufschließen können. Ein starker Rückschnitt (Kappung, Kopfschnitte), wie sie bei den Bestandsbäumen in der Vergangenheit geschehen ist, ist nicht fachgerecht und auszuschließen. Kronenschnitte sind nur fachgerecht und unter Berücksichtigung der artspezifischen Wuchseigenschaften durchzuführen. Eine freie Kronenentwicklung ist zu gewährleisten.

Die umfangreichen Vegetationsflächen innerhalb der Baustruktur und im direkten Umfeld erzeugen eine grüne Prägung des Plangebiets. Fließende Übergänge von geplanter Bebauung und nahem Umfeld erhöhen die Aufenthaltsqualität in einem Siedlungsbereich, der für die Freizeit- und Erholungsnutzung bedeutsam ist.

8.3.9 Kultur- und sonstige Sachgüter

Derzeitiger Umweltzustand

Laut Auskunft der zuständigen Behörde können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 Abs. 2 Denkmalschutzgesetz durch die Umsetzung der vorliegenden Planung festgestellt werden.

Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung

Die geplante Bebauung hat keine erheblich nachteiligen Umweltauswirkungen auf bereits bekannte archäologische Sachverhalte oder sonstige Kulturgüter.

Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und Ausgleich

Gemäß § 15 Denkmalschutzgesetz besteht die Verpflichtung, entdeckte und aufgefundene Kulturdenkmale 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.

8.3.10 Wechselwirkungen

Wechselwirkungen sind Funktionsverflechtungen zwischen den ansonsten separat erfassten Funktionsbereichen (Umweltbelange). Mit der Betrachtung der Wechselwirkungen werden die mittelbaren Beeinträchtigungen eines Umweltbelanges durch die Beeinträchtigung eines anderen Umweltbelanges erfasst.

Im vorliegenden Fall bestehen Wechselwirkungen, die zu erheblichen Umweltauswirkungen führen können, zwischen dem Verlust von Baum- und Gehölzbeständen und der Klimafunktion sowie zwischen den Schutzgütern Boden und Wasser im Hinblick auf festgestellte, wenn auch geringfügige Schadstoffbelastungen. Wechselwirkungskomplexe, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine große Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und in der Regel nicht oder nur über einen weiten Zeithorizont hinweg wiederherstellbar sind, kommen im Plangebiet nicht vor.

8.4 Auswirkungen durch Bauphase, Abfälle, Techniken und schwere Unfälle

Für die Bauphase können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Hierzu greifen die Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, sodass eventuelle Umweltauswirkungen aufgrund der Umsetzung der Planung wirksam vermieden werden können.

Hinsichtlich der Vermeidung artenschutzrechtlicher Tatbestände sind beim Bau die Schonfristen gem. § 39 BNatSchG zu beachten und Vermeidungsmaßnahmen während der Bauphase zu ergreifen.

Bei den künftigen Abbrucharbeiten können durch Lärm und Staub ggf. Beeinträchtigungen auf die angrenzenden Nutzungen, insbesondere Wohnnutzungen, entstehen. Diese abriss- und baubedingten temporären Auswirkungen auf den Umweltbelang Mensch können jedoch durch entsprechende bauzeitliche Regelungen vermieden bzw. deutlich gemindert werden.

Die Lastverkehre werden über den Strandbaddamm und die Erschließungsweg des Baugrundstücks abgewickelt. Die Auswirkungen auf z.B. den Hotelbetrieb können durch entsprechende bauzeitliche Regelungen und Verkehrslenkung nicht gänzlich vermieden, aber gemindert werden.

8.4.1 Art und Menge der erzeugten Abfälle und ihre Beseitigung und Verwertung

Zur Art und Menge der Abfälle, die aufgrund der Umsetzung der Planung anfallen, können keine detaillierten Angaben gemacht werden. Ihre umweltschonende Beseitigung und Verwertung werden durch entsprechende fachgesetzliche Regelungen sichergestellt. Im Rahmen der Genehmigungsplanung ist ein Konzept zum Boden-, Verwertungs-, und Entsorgungsmanagement vorzulegen.

8.4.2 Eingesetzte Techniken und Stoffe

Zu den eingesetzten Techniken und Stoffen, die in den durch die Planung ermöglichten Vorhaben verwendet werden, können keine konkreten Angaben gemacht werden. Es ist jedoch nicht ersichtlich, dass es bei der Errichtung des geplanten Gebäudes zum Einsatz etwaiger Gefahrenstoffe und damit zu negativen Auswirkungen auf die Umweltbelange des § 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB kommt. Auf der Planungsebene nicht absehbare Umweltauswirkungen sind auf der Zulassungsebene zu prüfen.

8.4.3 Auswirkungen durch schwere Unfälle und Katastrophen

Die Planung ermöglicht keine Vorhaben, von denen die Gefahr schwerer Unfälle oder Katastrophen ausgeht. Im unmittelbaren Umfeld des Plangebiets befinden sich keine Gebiete oder Anlagen (insbesondere Betriebe, die der Störfallverordnung unterliegen), von denen eine derartige Gefahr für die zukünftigen Nutzungen im Plangebiet ausgeht. Laut Überwachungsplan Schleswig-Holstein vom 01.02.2020 unterliegt in Wedel lediglich das Heizkraft Wedel (Entfernung > 2km) der Überwachung nach Störfall-Verordnung.

8.4.4 Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Vorhaben

Der durch die 1. Änderung des B-Plans Nr 20a „Schulauer Hafen – Teilbereich Hafenkopf“ vorbereitete Bau eines Hotels im Süden des Plangebietes ist bereits abgeschlossen. Weitere Vorhaben in der unmittelbaren Umgebung sind nach derzeitigem Kenntnisstand nicht geplant.

8.5 Planungsalternativen und Nullvariante

8.5.1 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

Das Plangebiet ist im wirksamen Flächennutzungsplan der Stadt Wedel als gemischte Baufläche dargestellt. Die 2. Änderung des B-Plans 20a Teilbereich Strandbaddamm entspricht damit den Darstellungen der vorbereitenden Bauleitplanung. Die Planung entspricht ferner den Zielen des Sanierungsgebietes „Stadthafen Wedel“ (Aufwertung der Stadtkante zur Elbe, Schaffung von Wohnnutzungen, Ansiedlung von Gewerbe, Attraktivitätssteigerung des Schulauer Hafens) und folgt den Darstellungen des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/Schulauer Hafen“. Eine sinnvolle Standortalternative, die mit geringen Belastungen für Natur und Landschaft einhergeht, liegt im Bereich des Schulauer Hafens nicht vor.

Im Rahmen der Alternativenprüfung soll geprüft werden, ob die Planungsziele des B-Plans 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. Das bestehende Planrecht ermöglicht mit der Festsetzung Sondergebiet Hafen die Ansiedlung von hafentypischen Gewerbenutzungen. Dies erfolgt in den vorhandenen Gebäuden bzw. in entsprechend dimensionierten Neubauten. Es ist eine bauliche Ausnutzung mit einer GRZ von 0,6 (ca. 11.900 m²) erlaubt. Zum Zeitpunkt der Planaufstellung galt allerdings die BauNVO von 1977, nach der Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet wurden. Im Realbestand liegt ein weitaus höheres Maß an Versiegelungen vor (Kap. 8.7).

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

8.5.2 Prognose der Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung

Das Beibehalten der heutigen Nutzung als Sondergebiet Hafen mit den sich im Bestand befindlichen geringen Vegetationsanteilen ist mittelfristig vorstellbar. Langfristig ist die aktuelle Nutzung unter Anbetracht der genannten Entwicklungsziele für den Schulauer Hafen allerdings nicht wahrscheinlich. Die Nutzflächen würden damit in einem Umweltzustand erhalten, von dem keine wesentlichen Belastungen für den Stadtraum ausgehen, aber auch wenige Positiveffekte, wie die nur durchschnittlichen Lebensraumangebote für die Tierwelt in der Bestandsvegetation. Durch die Planung hervorgerufene Positiveffekte, wie beispielsweise eine Entsiegelung des Plangebietes, ein stärkeres Maß an Durchgrünung, die Schaffung neuer Baumstandorte und Wohnräume einschl. attraktiver Aufenthaltsräume für Bewohner und Anwohner würden dann entfallen.

8.6 Zusätzliche Angaben

8.6.1 Verwendete technische Verfahren und Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung

Die wichtigsten Merkmale der im Rahmen der Umweltprüfung verwendeten technischen Verfahren werden in den jeweiligen Fachgutachten bzw. bei den einzelnen Umweltbelangen beschrieben. Sie entsprechen dem gegenwärtigen Wissensstand und allgemein anerkannten Prüfmethoden. Die für die Umweltprüfung auf der Ebene des Bebauungsplans erforderlichen Erkenntnisse liegen vor, soweit sie nach Inhalt und Detaillierungsgrad des Bebauungsplans in angemessener Weise verlangt werden können. Schwierigkeiten bei der Zusammenstellung der Angaben sind nicht aufgetreten, es liegen keine Kenntnislücken vor.

8.6.2 Geplante Überwachungsmaßnahmen (Monitoring)

Die Überwachung erfolgt im Rahmen von fachgesetzlichen Verpflichtungen zur Umweltüberwachung nach Wasserhaushalts-, Bundesimmissionsschutz- (Luftqualität, Lärm), Bundesbodenschutz- (Altlasten), Bundesnaturschutzgesetz (Umweltbeobachtung) sowie ggf. weiteren Regelungen. Damit sollen unvorhergesehene erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen, die infolge der Planrealisierung auftreten, erkannt werden.

Allgemein wird der Erfolg der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen innerhalb des Plangebiets von der zuständigen Naturschutzbehörde im Hinblick auf den Vollzug und die langfristige Sicherung kontrolliert und gesichert.

8.7 Eingriffsregelung

Die im Kapitel 8.3 getätigten Ausführungen zu den Umweltauswirkungen werden im Folgenden so zusammengefasst, dass den Anforderungen der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung (§ 1a BauGB i.V.m. § 14f. BNatSchG) entsprochen wird. Dabei werden insbesondere die inhaltlichen Bezüge zu den Schutzgütern Klima/Luft, Boden, Wasser, Tiere und Pflanzen (Arten und Lebensgemeinschaften) sowie Landschaft (Landschaftsbild) herangezogen.

Die zusammenfassende Bewertung zur Eingriffsregelung erfolgt verbal-deskriptiv und wird auf den jeweils betrachteten Naturhaushaltsbereich bezogen. Die Maßnahmen zur Erfüllung des naturschutzrechtlichen Vermeidungsgebots werden mit den jeweiligen Ausführungen in der Artenschutzrechtlichen Prüfung (ELBBERG 2024, Anhang 4) dargelegt. Die Ermittlung des Kompensationsbedarfs erfolgt bezogen auf den jeweiligen Umweltbelang und entsprechend den „Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“, welche dem Runderlass „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ (MELUR 2013) als Anlage beigefügt sind.

Aufgrund der Umwandlung des nach altem Planrecht geltenden Sondergebiets Hafen (GRZ 0,6) in ein Mischgebiet mit einer geringfügig erhöhten GRZ von 0,67 wird eine Maßnahme vorbereitet, die im Sinne des § 14 BNatSchG erhebliche Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft verursachen kann. Der Umstand wird im Folgenden geprüft. Auf den bereits festgesetzten Straßenverkehrsflächen (ca. 5.620 m²) sowie auf den Flächen für die Versorgungs- und Entsorgungsanlagen (326 m²) erfolgen durch die Änderung des Bebauungsplanes marginale bzw. keine Veränderungen.

Der Vergleich der Bestandssituation mit dem geplanten Vorhaben zeigt eine geringere Beeinträchtigung des Naturhaushalts.

In Zahlen ausgedrückt heißt das, dass bei einer Gesamtgröße des Baugebietes im Bestand rund 87,5 % der Flächen bebaut bzw. versiegelt sind, 12,5% sind demgegenüber Vegetationsflächen. In der Planung liegt der Anteil der Vegetationsflächen, bei denen die unterbauten Flächen einbezogen sind, bei rund 24,3 %. Die nachfolgende Tabelle 3 schlüsselt die genannten Werte auf. In Tabelle 6 werden die einzelnen Flächenanteile genauer hergeleitet.

Tabelle 4: Gegenüberstellung der Flächenanteile bei altem und neuem Planrecht

Bestand, BP 20a (1988)			
Art der baulichen Nutzung / Festsetzung	Fläche [m ²]	Unversiegelt [m ²]	Versiegelt [m ²]
Sondergebiet Hafen, nach altem Planrecht (GRZ: 0,6)	19.860	7.940	11.920
Realbestand inkl. Nebenanlagen (resultierenden GRZ II: 0,87)		2.500	17.360
Verkehrsflächen	5.620	-	5.620
Fläche für Versorgungsanlagen	350	-	350

Planung, BP 20a, 2. Änderung Teilbereich Strandbaddamm (vsl. 2024)	Fläche [m ²]	Unversiegelt [m ²]	Versiegelt [m ²]
Mischgebiet inkl. zulässiger Überschreitung der GRZ bis 0,8 nach BauNVO	19.860	3.970	15.890
Planzustand inkl. Freianlagenkonzept (resultierende GRZ II: 0,76)		4.715	15.145
Verkehrsflächen	5.620	-	5.620
Flächen für Ver- und Versorgungsanlagen	326	-	326

Klima/Luft

Gemäß den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (MELUR 2013) liegen erhebliche Beeinträchtigungen des Umweltbelangs Klima/Luft dann vor, wenn Flächen mit Kaltluftentstehungs- und/oder Luftaustauschfunktion durch bauliche oder ähnliche Maßnahmen betroffen sind. Die Bestandsflächen sind im Realbestand bereits großflächig versiegelt. Das Plangebiet nimmt demnach gegenwärtig keine der genannten Funktionen ein. Ferner ermöglicht das neue Planrecht die Anlage mehrerer freistehender Baukörper und lockert damit die blockartige Ausprägung des Bestandsgebäudes auf, was einen verbesserten Luftaustausch zur Folge haben wird. Die extensive Dachbegrünung wird zu einer moderaten Verbesserung der Lufthygiene beitragen.

Die großflächige Neuanlage von Freiflächen wird sich zusätzlich positiv auf die klimatischen Funktionen des Plangebietes auswirken. Das Entfallen mehrerer älterer Bestandsbäume wird mittel- bis langfristig durch die geplanten Neupflanzungen aufgefangen. Ausgleichsmaßnahmen für den Umweltbelang Klima/Luft sind nicht erforderlich.

Bodenfunktion

Im Bestand liegen ab der Geländeoberfläche heterogene und überwiegend sandige Auffüllungen vor, die Bauschuttanteile und Fremd Beimengungen enthalten. Die anstehenden Böden sind nach Altlastenuntersuchung als „sehr sauber“ (Burmam, Mandel + Partner 2024) zu bewerten. Verunreinigungen sind im Verhältnis der anstehenden Bodenmassen nur kleinräumig anzutreffen. Erhaltenswerte Böden oder Böden mit besonderen Bodenfunktionen liegen nicht vor.

Die „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ (MELUR 2013) sehen vor, bei der Bemessung des Versiegelungsumfangs von der zulässigen Bebauung einschl. Zuwegungen, Zufahrten, Terrassen, Stellplätzen u.Ä. auszugehen. Das bislang bestehende Planrecht ermöglicht im SO Hafen eine Bebauung und Versiegelung nach GRZ zu einem Anteil von 0,6 (ca. 11.920 m²). Zum Zeitpunkt der Planaufstellung galt die BauNVO von 1977, nach der Nebenanlagen nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet wurden. Im Realbestand ist der Anteil versiegelter Fläche deutlich größer (ca. 17.350 m² – auf Basis der Biotoptypenkartierung), es liegen etwa 2.500 m² an Freiflächen vor.

Bei Durchführung der Planung werden unter Berücksichtigung des Freianlagenkonzepts deutlich mehr Freiflächen vorliegen. Diese sind mit Ausnahme des freien Landschaftsfensters und einzelner verstreuter Flächen im Gebäudeumgriff, welche bodengebunden sind, unterbaut. Gemäß der „Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung“ (MELUR 2013) sind begrünte Dachflächen zur Hälfte in der Eingriffsbilanzierung zu berücksichtigen. Sowohl die Freiräume auf den Sockelgeschossen als auch die extensive Dachbegrünung sind als solche zu bewerten. Die ungefähren Größen der Freiflächen sind Tabelle 5 zu entnehmen.

Tabelle 5: Größe der Freiflächen nach neuem Planrecht

Freiflächenanteile nach neuem Planrecht	Flächengrößen [m ²]	Anrechnungsfaktor	Für Eingriffsregelung anrechenbare Freiflächen [m ²]
Bodengebundene Vegetation einschl. freiem Landschaftsfenster)	2.000	1:1	2.000
Unterbaute Freiflächen auf Sockelgeschossen (bereits abzüglich 20 % für weitere Befestigungen in den Außenanlagen)	2.700	1:0,5	1.350
Dachbegrünung (bereits abzüglich technischer Aufbauten)	2.730	1:0,5	1.365
Summe			4.715 m²

Im Hinblick auf die Bodenfunktion verbleibt nach dem Vergleich von altem und neuem Planrecht ein Zugewinn an Freiflächen. Der Anteil versiegelter Fläche im Mischgebiet im Sinne der Eingriffsregelung liegt nach neuem Planrecht bei 19.860 m² – 4.715 m² = 15.145 m². Es ergibt sich ein Maß von Versiegelungen von 0,76 einschließlich aller Nebenanlagen (GRZ II) im Mischgebiet.

Da im Rahmen der Realisierung des neuen Planrechts durch ein Boden-, Verwertungs- und Entsorgungsmanagements die Behandlung möglicher schadstoffbelasteten Bodenanteile geregelt wird, sind darüber hinaus weitere Positiveffekte zu erwarten, die sich nicht in der Eingriffsbilanz wiederfinden werden. Ausgleichsmaßnahmen für den Umweltbelang Boden sind nicht erforderlich.

Wasser

Im Plangebiet steht das Grundwasser gemäß Baugrundbeurteilungsgutachten (Burmam, Mandel + Partner, 2023) unterhalb einer bis zu 7 m dicken Weichschicht an, die wiederum unterhalb der max. 7,2 m dicken Auffüllungsschicht beginnt. Oberhalb der Weichschicht stehen lokal geringmächtige Stauwasserschichten an. In der Bauphase kann es daher Kontakt zum oberflächennahen Stauwasserkörper geben. Etwaige bauzeitliche Grundwasserabsenkungen unterliegen dem Genehmigungsvorbehalt der Wasserbehörde, dauerhafte Absenkungen sind untersagt.

Durch die Anlage offener Vegetationsflächen im Bereich des freien Landschaftsfenster wird auf einer Grundfläche von rund 2.000 m² die Aufnahme von Regenwasser in den oberen Bodenschichten gesichert. Durch Aufbauten auf dem Sockelgeschoss von 50 cm bzw. 80 cm für Heckenpflanzungen / 100 cm für Baumpflanzungen und einem Substrataufbau von mind. 10 cm auf den Dachflächen werden im Vergleich zum alten Planrecht zusätzliche Retentionsräume geschaffen. Das Entwässerungskonzept (Lenk und Rauchfuß GmbH 2024) sieht Nutzung von Wasserretentionsboxen auf den Dachflächen und Sockelgeschossen vor, um ein schrittweises Ableiten anfallender Wassermengen auf Geländeneiveau zu bewerkstelligen. Ein Anfallen von stark verschmutztem Niederschlagswasser ist nicht zu erwarten. Es sind keine Oberflächengewässer betroffen. Ausgleichsmaßnahmen für den Umweltbelang Wasser sind nicht erforderlich.

Arten und Lebensgemeinschaften

Der überwiegende Teil der Plangebietsflächen im Bestand ist befestigt und vegetationslos. Grünstrukturen sind meist nur in inselhafter Ausprägung vorzufinden und stellen auch dort keine Bereiche mit besonderer Bedeutung dar. Mit Ausnahme der Europäischen Vogelarten bietet es kaum einer Artengruppe einen entsprechenden Lebensraum, auch geschützte Biotope werden durch die Planung nicht beeinträchtigt. Zusammenfassend hat das Plangebiet gegenwärtig eine eher untergeordnete Rolle aus Sicht der Arten und Lebensgemeinschaften.

Unter Berücksichtigung der geeigneten artenschutzrechtlichen Ausgleichs- und Vermeidungsmaßnahmen liegen im Vergleich von altem und neuem Planrecht keine verschlechterten Bedingungen für Arten und Lebensgemeinschaften vor. Durch die umfangreichen Baumaßnahmen wird ein Großteil des bestehenden und teilweise ökologisch wertvollen Baumbestands entfernt. Das Freianlagenkonzept sieht die Neupflanzung von über 80 Bäumen unterschiedlicher Größe vor, wodurch der Ersatzanspruch gemäß Wedeler Baumschutzsatzung deutlich erfüllt wird (s. Tabelle 3). Die Wertigkeit der Neupflanzungen wird nach mehreren Jahren und bei erfolgreicher Etablierung der Bäume an ihrem neuen Standort die der Bestandsbäume annehmen.

Die Anlage von Dachbegrünung und neuen Vegetationsflächen sind als Positiveffekt zu werten.

Der Zulassung und Umsetzung der Änderung des B-Plans Nr. 20a der Stadt Wedel stehen keine artenschutzrechtlichen Hindernisse entgegen. Die Vermeidungsmaßnahmen sind die folgenden: Einhalten der Schonfristen nach § 39 BNatSchG, Abrissarbeiten am Gebäudebestand im Zeitraum 01. Dezember

bis 28. Februar, Optimierung der Fassadengestaltung und Beleuchtungssituationen zur Vermeidung von Vogelschlag. Da im Bestand eine Kolonie von Haussperlingen in Nischen unterhalb des Daches auf der Ost- und Südseite brüten, sieht der B-Plan den Einbau von Nistkästen vor. Darüberhinausgehende Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

Landschaftsbild

Durch das neue Planrecht wird eine Gebäudestruktur ermöglicht, die sich in Länge und Tiefe der Bestandssituation anpasst. Allerdings wird sich durch die Gliederung der zukünftigen Bebauung in verschiedene Baukörper mit freigehaltenen Sichtachsen eine bessere Einbindung in den räumlichen Kontext ergeben. Somit wird der blockartige Bestand, der Sichtbarriere ist, aufgelockert, was neue und weiter reichende Sichtbezüge zur Folge haben wird.

Gemäß den Hinweisen zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung (MELUR 2013) müssen Ausgleichsmaßnahmen zu einem Landschaftsbild führen, das dem jeweiligen Landschaftsbild Rechnung trägt. Durch das neue Planrecht ergeben sich keine Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild, da weder Flächen mit hoher Vielfalt, Eigenart, kulturhistorischer Bedeutung und Schönheit noch solche mit Bedeutung für das Landschaftserleben und der naturverträglichen Erholung überplant werden. Neben der Erhaltung einzelner Weidenbäume im Norden werden durch die Planung auch Neupflanzungen von Weiden, Ulmen und Pappeln vorbereitet. Da auch das erweiterte Plangebiet von Weiden geprägt ist und durch die Mischung aus Baumerhalt und Neupflanzung eine Einbindung in den Bestand gewährleistet wird, trägt die Planung zu der nach Erlass geforderten Eingliederung in das Landschaftsbild ein.

Die neuen Gebäudekörper sind im Einzelnen etwas höher als der Bestand (25 m NHN vs. Max. 22,6 m NHN im Bestand), fügen sich jedoch in die Kulisse der umgebenden Gebäude ein bzw. liegen knapp darunter. Durch die Änderung des B-Plans entstehen keine erheblichen nachteiligen Umweltauswirkungen auf das Landschaftsbild. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.7.1 Eingriffsbilanzierung/ Ermittlung des Kompensationsbedarfes

Nach altem Planrecht wurden die Grundflächen von Nebenanlagen gemäß der damals geltenden BauNVO von 1977 nicht auf die zulässige Grundfläche angerechnet. Die GRZ von 0,6 des SO Hafen konnte demnach deutlich überschritten werden. Im Bestand liegt mit etwa 17.350 m² befestigter Fläche ein hohes Maß an Versiegelung vor. Dies entspricht einem Gesamtmaß versiegelter Fläche (GRZ II) von ca. 0,87.

Das neue Planrecht sieht für das Mischgebiet eine GRZ von 0,67 vor und liegt damit über der nach altem Planrecht zulässigen Grundfläche. Eine Überschreitung der zulässigen Grundfläche ist gemäß der geltenden BauNVO bis 0,8 zulässig. Allerdings ergibt sich durch die geplante Änderung des B-Plans eine Neuanlage größerer, teilweise unterbauter Freiflächen. Das Gesamtmaß an versiegelter Fläche nach neuem Planrecht liegt daher unter Berücksichtigung der anrechenbaren Flächenanteile (Tabelle 4) nur bei 0,76. Im Vergleich von altem zu neuem Planrecht ergeben sich die folgenden Flächenbeziehungen:

Tabelle 6: Eingriffsbilanzierung

Bestand, BP 20a (1988)				
Art der baulichen Nutzung / Festsetzung	Fläche	Naturschutzrechtl. Bedeutung	unversiegelt	versiegelt
Sondergebiet Hafen, nach altem Planrecht (GRZ: 0,6)	19.860 m ²	geringe Bedeutung	7.940 m ²	11.920 m ²
Realbestand inkl. Nebenanlagen (GRZ II: 0,87)			2.500 m ²	17.360 m ²
Verkehrsflächen	5.620 m ²	nicht gegeben	-	5.620 m ²
Fläche für Versorgungsanlagen	350 m ²	nicht gegeben	-	350 m ²

Planung, BP 20a, 2. Änderung Teilbereich Strandbaddamm (vgl. 2024)				
Art der baulichen Nutzung / Festsetzung	Fläche	Naturschutzrechtl. Bedeutung	unversiegelt	versiegelt
Mischgebiet inkl. zulässiger Überschreitung der GRZ bis 0,8 nach BauNVO	19.860 m ²	geringe Bedeutung	3.970 m ²	15.890 m ²
Planzustand inkl. Freianlagenkonzept (GRZ II: 0,76)			4.715 m ²	15.145 m ²
Verkehrsflächen	5.620 m ²	nicht gegeben	-	5.620 m ²
Flächen für Ver- und Entsorgungsanlagen	326 m ²	nicht gegeben	-	326 m ²

Der Vergleich der Bestandssituation mit dem geplanten Vorhaben zeigt eine geringere Beeinträchtigung des Naturhaushalts nach Durchführung der Planung. In der Bilanzierung ist im Vergleich von altem und neuem Planrecht eine positive Bilanz nach neuem Planrecht festzustellen. Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich.

8.8 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Mit der 2. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a „Schulauer Hafen“ Teilbereich Strandbaddamm werden die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Neustrukturierung von am Schulauer Hafen gelegenen Gewerbeflächen in ein gemischtes Quartier mit wohnlicher und gewerblicher Nutzung geschaffen. Das Plangebiet umfasst zum gegenwärtigen Zeitpunkt Produktionshallen und Büroflächen eines ehemals ansässigen Versandhandels sowie Straßenverkehrsflächen und Flächen für die Entsorgung und ist überwiegend versiegelt. Im Plangebiet befinden sich mehrere Bäume, die sich überwiegend an den Plangebietsrändern erstrecken. Der Anteil von Grünflächen ist gering.

Durch die Planung wird der Bau mehrerer Gebäudekörper ermöglicht, die auf zwei Sockelgeschossen angeordnet werden. Im westlichen Teil des Plangebietes erfolgt zwischen den beiden Sockelgeschossen eine klare Gliederung der Bebauung durch ein bodengebundenes Landschaftsfenster. Außerdem wird der östliche Gebäudekomplex durch eine baumbestandene Grünzone unterbrochen, die unterbaut ist. Die Begrünung des Plangebietes wird über ein Freianlagenkonzept, welches Teil des städtebaulichen Vertrages ist, verbindlich geregelt. In dem Konzept ist u.a. die Anlage von Grünflächen und Spielplätzen auf dem Sockelgeschoss, das Anpflanzen von Bäumen sowohl im Landschaftsfenster als auch auf dem Sockelgeschoss und eine extensive Begrünung eines Teils der Flachdächer vorgesehen.

Nach einer Gegenüberstellung von altem und neuem Planrecht ergibt sich aus der Änderung der B-Plans kein Ausgleichserfordernis. Gemäß der Eingriffsbilanzierung liegt im Vergleich von altem zu neuem Planrecht eine positive Flächenbilanz vor, da ausreichend neue Freiflächen geschaffen werden. Hinsichtlich der Auswirkungen auf die einzelnen Umweltbelange kommt die vorliegende Umweltprüfung zu folgendem Ergebnis:

Unter Berücksichtigung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen (s. Artenschutzrechtliche Prüfung in Anhang 4) ist nicht mit erheblichen Auswirkungen auf die betrachteten Umweltbelange zu rechnen. Für einzelne Belange (z.B. Landschaftsbild) ist darüber hinaus im Vergleich zum Bestand von einer möglichen Verbesserung auszugehen.

8.9 Literatur

Landesamt für Umwelt Schleswig-Holstein (LfU) (Hrsg.) (2024): Kartieranleitung und erläuterte Standardliste der Biotoptypen Schleswig-Holsteins, Bearbeitungsstand: August 2024, Flintbek.

Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, und ländliche Räume (MELUR) (2013): Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht – Gl.-Nr.: 2130.98 (Bekanntmachung vom 09. Dezember 2013), Kiel.

9 Flächen und Kosten

Flächen

Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt ca. 25.805 m².

Davon entfallen auf:

Mischgebietsflächen (MI)	ca. 19.860 m ²
Straßenverkehrsflächen	ca. 5.619 m ²
Flächen für Versorgungsanlagen	ca. 326 m ²

Kosten

Die Kosten der Planung und Errichtung des Vorhabens trägt der Vorhabenträger.

Ebenfalls wird die Umsetzung der Kompensationsmaßnahmen im Durchführungsvertrag auf den Vorhabenträger übertragen. Dadurch entstehen der Stadt Wedel keine Kosten durch die Umsetzung dieses Bebauungsplans.

10 Durchführungsvertrag

Im Durchführungsvertrag zwischen der Stadt Wedel und dem Vorhabenträger verpflichtet sich der Vorhabenträger gemäß § 12 Abs. 1 BauGB auf der Grundlage eines abgestimmten Plans zur Durchführung des Vorhabens und der Erschließungsmaßnahmen innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten. Verzögerungen, die durch Umstände verursacht werden, die der Vorhabenträger nicht zu vertreten hat, verschieben den Fertigstellungstermin entsprechend. Im Durchführungsvertrag werden außerdem zusätzlich zum Bebauungsplan weitere Vereinbarungen zur Herstellung der Erschließungsanlagen, zur Freiflächengestaltung, zur Baudurchführung und zur Umsetzung der naturschutzrechtlichen Ausgleichsmaßnahmen, zur Fassadengestaltung und zum Anteil an geförderten sozialen Mietwohnungsbau getroffen. Wo notwendig, wird in dieser Begründung auf Inhalte dieses Vertrags verwiesen. Der Vertrag selbst ist nicht Bestandteil der Planunterlagen und wird zwischen Vorhabenträger und der Stadt Wedel bis spätestens zum Satzungsbeschluss abgeschlossen.

Wesentliche Inhalte des Durchführungsvertrags sind:

- vorgesehene Bebauung: Insgesamt zwölf Gebäude auf zwei separaten Sockelgeschossen
- Errichtung von sozialen Wohneinheiten
- Stellplätze für Fahrräder und PKW
- Zugänglichkeit
- Dienstbarkeit in den Fugen
- Durchführungsverpflichtung
- Kostenregelung und Dienstbarkeiten

Anhang 1

Übersicht der verwendeten Gutachten

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

1. Stellungnahme Kampfmittelräumdienst vom 23.05.2023
2. Bodengutachten und Altlasten, Burmann, Mandel + Partner, Hamburg, Januar 2024
3. Verkehrsuntersuchung / Mobilitätskonzept, ARGUS Stadt und Verkehr, Hamburg, Oktober 2024
4. Lärmtechnische Untersuchung, Lärmkontor, Hamburg, September 2024
5. Wasserwirtschaftliches Konzept, Lenk und Rauchfuß, Rellingen, September 2024
6. LABO-Vollzugshilfe (10.08.2023) Abb. 3-5, Seite 40 bis 42
7. FFH-Vorprüfung, ELBBERG, Oktober 2024
8. Artenschutzrechtliche Prüfung, ELBBERG, Oktober 2024