

Kurzbegründung

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: Vorentwurf zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB und frühzeitigen Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 1 BauGB, 17.11.2023

Auftragnehmer und Bearbeitung:

Dipl.-Ing. Volker Rathje

M.Sc. Sebastian Schützner

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	7
2.3	Flächennutzungsplan / Landschaftsplan	8
2.4	Rahmenplan „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“	10
2.5	Vorhandene Bebauungspläne	11
2.6	Archäologie	12
2.7	Hochwasserschutz	12
2.8	Beleuchtungen zur Wahrung der Sicherheit des Schiffsverkehrs	13
2.9	Baumschutz	13
3	Städtebauliches Konzept	14
3.1	Art der baulichen Nutzung	14
3.2	Maß der baulichen Nutzung	14
3.3	Überbaubare Grundstücksfläche	16
3.4	Bauweise	16
3.5	Grünordnerische Festsetzungen	16
3.6	Klimaschutz	16
4	Erschließung / Geh-, Fahr und Leitungsrechte	16
4.1	Ruhender Verkehr / Fahrräder	17
4.2	Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen	17
5	Altlasten / Bodenschutz / Kampfmittel	17
5.1	Altlasten	17
5.2	Bodenschutz	17
5.3	Kampfmittel	17
6	Ver- und Entsorgung	18
7	Immissionsschutz	18
8	Umweltbericht	19
9	Flächen und Kosten	19
10	Durchführungsvertrag	19

Anhang 1: Übersicht der verwendeten Gutachten

Anhang 2: Städtebauliches Konzept- Präsentation des Vorhabens

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 Projektmanagement 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 Landesschutzdeiches, im Osten durch die Schulauer Straße, im Süden und Westen durch die Straße „Strandbaddamm“.

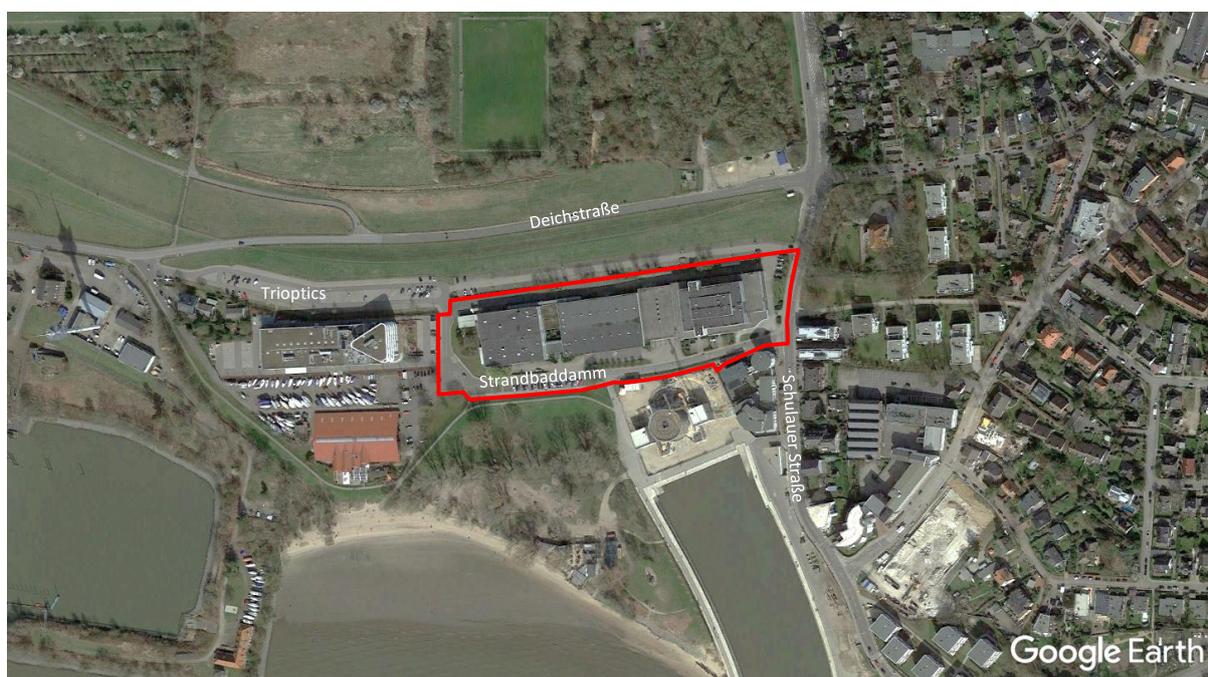


Abb. 1: Luftbild mit Kennzeichnung des Geltungsbereichs der 2. Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20a, ohne Maßstab, Quelle: Google Earth, © 2023 Airbus, CNES/ Airbus, GeoBasis-DE/BKG, GeoContent, Maxar Technologies, Kartendaten © 2023

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), am westlichen Rand liegt eine Rasenfläche.

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 gewerbliche Nutzungen (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 darstellt 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.

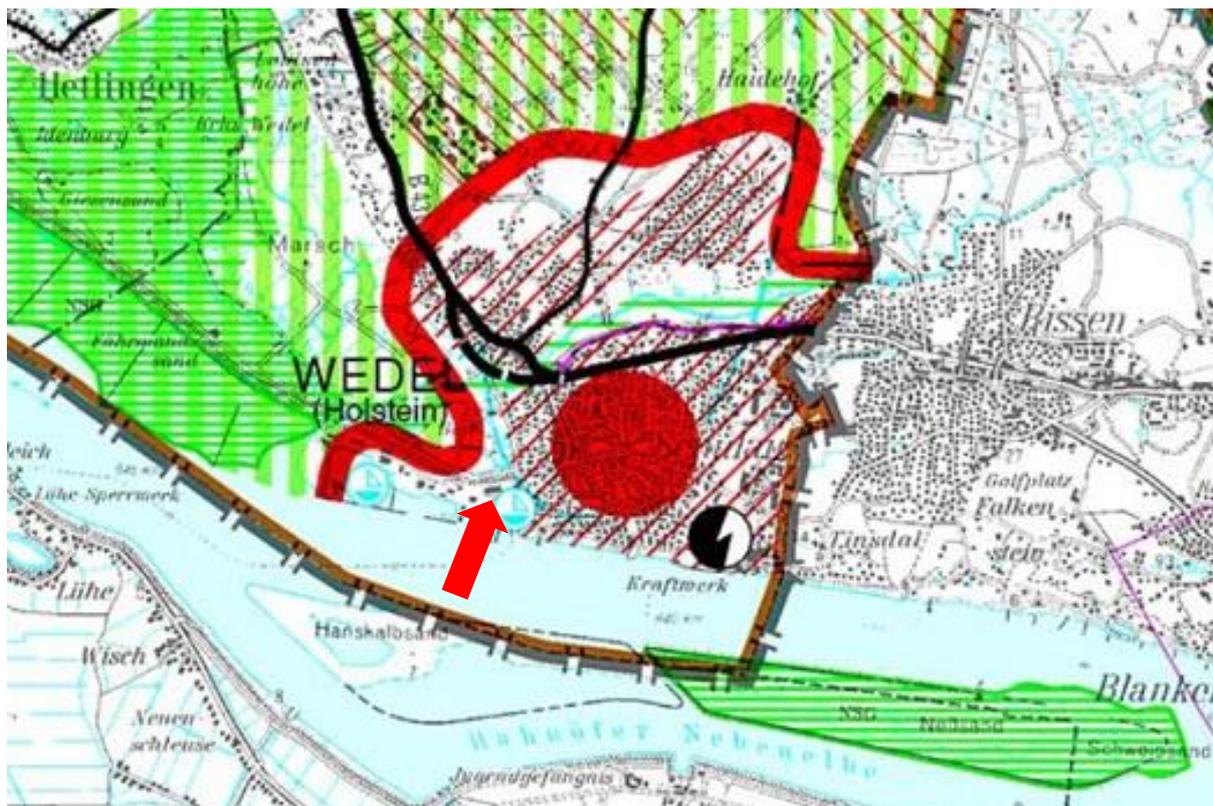


Abb. 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998), ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Pfeil, Grafik: ELBBERG)

Für die Regionalpläne in Schleswig-Holstein sind Neuaufstellungen in Bearbeitung, es liegen öffentliche Entwürfe vor. Der Regionalplan, der auch die Stadt Wedel beinhaltet, befindet sich zukünftig im Planungsraum III. 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 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.

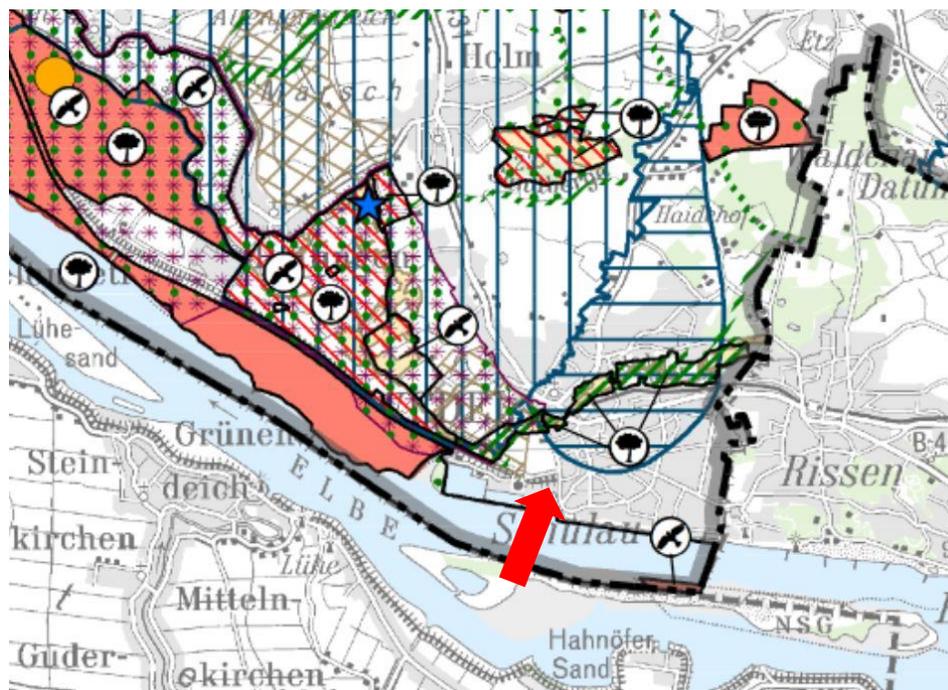


Abb. 4: Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum III, 2020, Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt, Natur und Digitalisierung des Landes Schleswig, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (roter Pfeil, Grafik: ELBBERG)

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 aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 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.



Abb. 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. Zwischen den drei bebaubaren Bereichen sind private Grünflächen zu entwickeln. Durch das Plangebiet verläuft der Liethgraben - vom Landesschutzdeich kommend in den Schulauer Hafen.

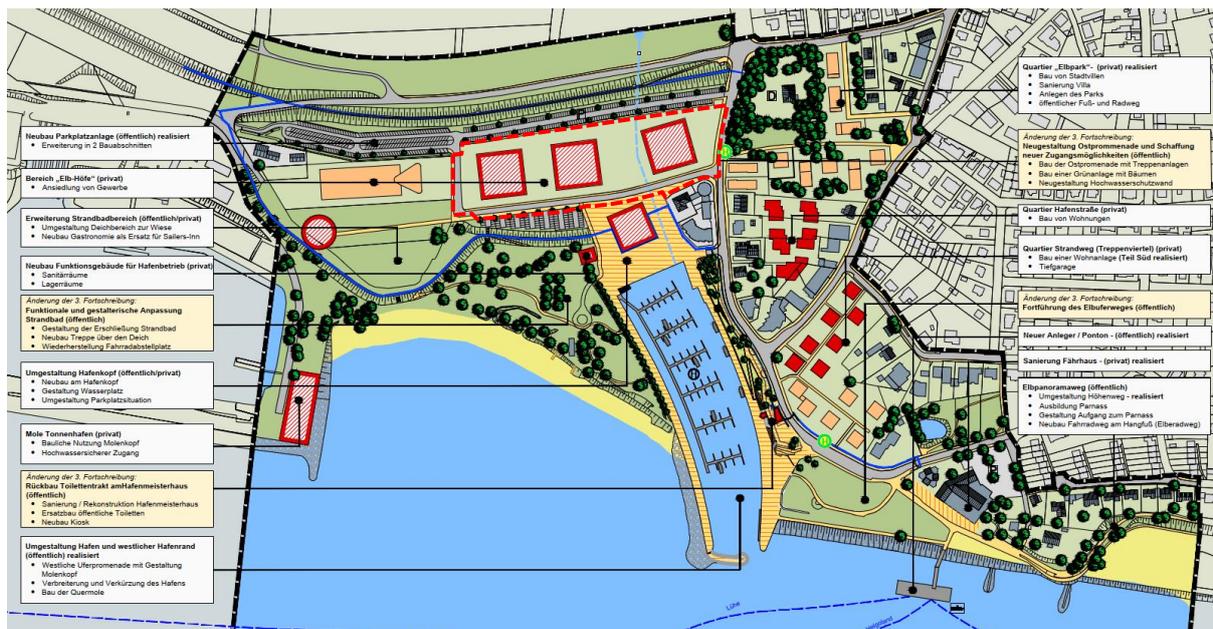


Abb. 6: Ausschnitt aus der 3. Fortschreibung des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote gestrichelte Linie, Grafik: ELBBERG)

2.5 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
- Erhaltung von Bäumen und Sträuchern
- Öffentliche Grünflächen
- Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind
- Flächen für Stellplätze, Neben- und Gemeinschaftsanlagen

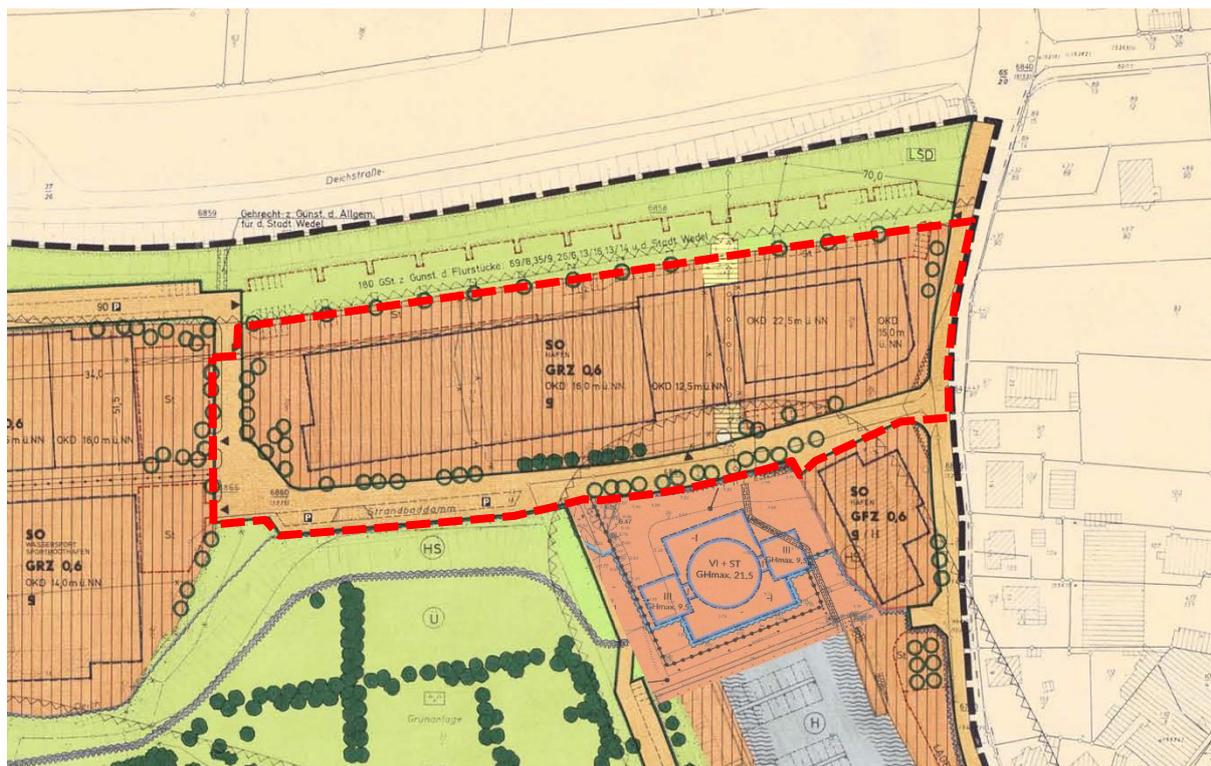


Abb. 7: Ausschnitt aus dem rechtskräftigen Bebauungsplan Nr. 20a „Schulauer Hafen“ mit der 1. Änderung, ohne Maßstab, mit Kennzeichnung des Plangebietes (rote gestrichelte Linie, Grafik: ELBERG)

2.6 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.

2.7 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.

Tieferliegende Flächen, die sich wasserseitig des Landesschutzdeichs befinden, sind durch die vom Plangebiet südlich verlaufende städtische Hochwasserschutzanlage mit einer Höhe von 7,30 m über NN vor Überflutungen geschützt. Die Hochwasserschutzanlage besteht aus Deich, Spundwänden und Betonmauern mit schließbaren Toröffnungen. Durch die Anlage wird das Plangebiet vor Wellenschlag im ausreichenden Maß geschützt.

Nach § 82 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. Jedoch enthält § 82 Abs. 2 LWG gesetzliche Ausnahmetatbestände vom Bauverbot. 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.

Eine Ausnahme gilt für Vorhaben, die durch Landesschutzdeiche im Sinne von § 65 Nr. 1 LWG 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. Durch die vorgelagerte städtische Hochwasserschutzanlage ist eine ausreichende Minderung des Hochwasserrisikos gegeben.

Der Sockel der zukünftigen Bebauung wird als sog. Warftgeschoss auf dem vorhandenen Gelände mit der Höhe bis ca. 9,50 m OK über NN ausgeführt werden. In diesem Sockel werden gewerblichen Nutzungen untergebracht und die notwendigen Stellflächen für Pkw und Fahrräder etc. angeordnet. Erst oberhalb dieses Sockelgeschosses ist eine Wohnnutzung vorgesehen.

-weitere Angaben zum Hochwasserschutz folgen im weiteren Planverfahren-

2.8 Beleuchtungen zur Wahrung der Sicherheit des Schiffsverkehrs

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

2.9 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 Städtebauliches 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 auf einem verbindenden Sockelgeschoss angeordnet sind und sich um einen Gartenhof gruppieren (siehe Anhang 2). Für die zwei östlichen Gebäudecluster ist ein zusammenhängendes Sockelgeschoss vorgesehen.

Die Gewerbebauten werden nach Norden und Westen orientiert, während die Wohnbauten die Lagequalität nach Süden zum Schulauer Hafen nutzen. In den geplanten ebenerdigen Sockelgeschossen werden gastronomische Angebote und Dienstleistungen sowie die Stellplatzanlagen untergebracht. Außerdem sind Flächen für soziale Infrastruktur im zentralen Bereich des Bauvorhabens vorgesehen.

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 und Rampen 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.

Das städtebauliche Konzept sieht ca. 110 neuen Wohneinheiten vor. Davon sollen 30 % der Geschossfläche im geförderten Wohnungsbau entstehen. Alle Wohnungen werden barrierefrei erreichbar sein. Die erforderlichen Pkw- und Fahrradstellplätze sollen in den Sockelgeschossen untergebracht werden. Die Zufahrt erfolgt von der Schulauer Straße aus.

-weitere Angaben zum städtebaulichen Konzept ergeben sich im weiteren Planverfahren-

3.1 Art der baulichen Nutzung

Um die vorgesehene und 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 Gewerbeanteile in den Baugebieten planungsrechtlich gewährleistet werden.

-weitere Angaben zur Art der baulichen Nutzung ergeben sich im weiteren Planverfahren-

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.

- Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ergeben sich im weiteren Planverfahren –

Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl (GRZ) gibt an, welcher rechnerische 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 0,63. 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 beabsichtigten städtebaulichen Konzeptes zu ermöglichen. Im Hinblick auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind negative Auswirkungen nicht zu erwarten. Durch das unmittelbar benachbarte Elbvorland und den Schulauer Hafen sind umfangreiche Grünflächen sowie Freiräume mit hoher Aufenthaltsqualität vorhanden.

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 2,03.

Die Festsetzung überschreitet den Orientierungswert nach § 17 BauNVO für Mischgebiete von 1,2. Diese Überschreitung ist städtebaulich verträglich, da durch die unmittelbar an das Plangebiet angrenzenden Freiräume des Elbvorlands und des Schulauer Hafens umfangreiche Grünflächen sowie ausreichende Freizeit- und Erholungsflächen vorhanden sind.

Trotz der städtebaulichen Dichte werden im Baugebiet eine ausreichende Belichtung, Besonnung und Belüftung der Wohnungen und Büroflächen sichergestellt.

Diese 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 Umsetzung des städtebaulichen Konzeptes und zur Steuerung der Höhenentwicklung der Gebäude wird die zulässige Anzahl der Vollgeschosse festgesetzt. Da die Höhe einzelner Geschosse zunächst nicht beschränkt ist, wird zusätzlich eine maximale Höhe der baulichen Anlagen (OK) festgesetzt. Zur Höhe technischer Anlagen werden im weiteren Verfahren weitere Regelungen getroffen.

Bezugspunkt der Höhenmessung ist dabei die Höhe über NHN (Normal-Höhe-Null).

- Detaillierte Angaben zu Höhen ergeben sich im weiteren Planverfahren-

3.3 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch die baukörperbezogenen Festsetzungen der überbaubaren Flächen innerhalb des Plangebietes wird die geplante Grundkonzeption der Gebäude gesichert. Die genaue Lage, Abmessung und die Rücksprünge der geplanten Gebäudekörpers ergeben sich im weiteren Planverfahren.

- weitere Angaben zur überbaubaren Grundstücksfläche ergeben sich im weiteren Planverfahren -

3.4 Bauweise

- Angaben zur Bauweise ergeben sich im weiteren Planverfahren -

3.5 Grünordnerische Festsetzungen

- Angaben zu grünordnerischen Festsetzungen ergeben sich im weiteren Planverfahren –

3.6 Klimaschutz

- Angaben zu Maßnahmen zum Klimaschutz ergeben sich im weiteren Planverfahren -

4 Erschließung / Geh-, Fahr 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 die Nordseite des Vorhabens über die eigenen Flurstücke erreicht.

- weitere Angaben zur Erschließung für den motorisierten Verkehr ergeben sich im weiteren Planverfahren. Eine Verkehrsuntersuchung und ein Mobilitätskonzept werden erstellt -

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. Die nächstgelegenen Haltestellen mit Bedienung im gesamten Tagesverlauf sind „Bei der Doppeleiche“ oder „Elbstraße (Willkomm Höft)“, die jeweils in ca. 10 Minuten Fußweg zu erreichen sind.

Feuerwehr

- Angaben zu den Rettungs- und Brandschutzmaßnahmen ergeben sich im weiteren Planverfahren. Ein Brandschutzgutachten wird erstellt -

4.1 Ruhender Verkehr / Fahrräder

Die Unterbringung der Stellplätze des Vorhabens ist im ebenerdigen Sockelgeschoss 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 vorhanden bzw. geplant.

Abstellmöglichkeiten für Fahrräder sind ebenfalls im ebenerdigen Sockelgeschoss geplant.

- Angaben zum ruhenden Verkehr ergeben sich im weiteren Planverfahren. Eine Verkehrsuntersuchung wird erstellt -

4.2 Mit Geh,- Fahr- und Leitungsrechten zu belastende Flächen

Durch das Plangebiet verläuft der Liethgraben, welcher zur Entwässerung der Bereiche hinter dem Landesschutzdeich notwendig ist. Zur Sicherung des Grabenverlaufs auch über Privatgrundstücke wird innerhalb des Plangebietes eine mit einem Leitungsrechten zu belastende Flächen festgesetzt. Es bestehen Lasten zur Sicherung des Liethgrabens im Grundbuch.

Eine Durchwegung des Plangebietes für Fußgänger und Radfahrer zwischen dem Landesschutzdeich und dem Schulauer Hafen soll für die Öffentlichkeit möglich sein. Dafür wird in Nord-Süd-Verlauf zwischen den Gebäudekörpern eine mit einem Gehrecht zugunsten der Allgemeinheit zu belastende Flächen festgesetzt.

Die rechtliche Absicherung der Durchwegungen und eine barrierefreie Ausgestaltung erfolgen unabhängig vom Bebauungsplanverfahren.

5 Altlasten / Bodenschutz / Kampfmittel

5.1 Altlasten

Für das Plangebiet wurde eine Auskunft aus dem Boden- und Altlasteninformationssystem des Kreises Pinneberg eingeholt. Dabei liegen nach derzeitigem Kenntnisstand keine Hinweise oder Informationen auf eine altlastverdächtige Fläche oder Altlast (Altstandort oder Altablagerung) oder eine Fläche mit schädlichen Bodenveränderungen beziehungsweise Verdachtsflächen vor.

- Angaben zu Altlasten ergeben sich im weiteren Planverfahren. Ein Bodengutachten wird erstellt-

5.2 Bodenschutz

- Angaben zum Bodenschutz ergeben sich im weiteren Planverfahren. Ein Bodengutachten wird erstellt-

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 Kriegsluftbildern 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.

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

6 Ver- und Entsorgung

Die benötigten Flächen zum Betrieb des Liethgrabens werden als Fläche für Versorgungs- und Entsorgungsanlagen mit der Zweckbestimmung Abwasser festgesetzt.

- Weitere Angaben zur Entwässerung ergeben sich im weiteren Planverfahren. Ein Entwässerungskonzept wird erstellt-

7 Immissionsschutz

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Strandbadhöfe in Wedel wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Eine Beauftragung dafür ist bereits erfolgt. Die Untersuchung wird dabei folgende Lärmthematiken betrachten:

1. Berechnung der Verkehrslärmsituation durch die angrenzenden öffentlichen Straßen und Parkplätze auf das Planvorhaben
2. Berechnung der Auswirkungen der Tiefgaragenportale auf die Planung. Auswirkungen auf einen lärmempfindlichen Bestand werden je nach Portallage (z.B. in Richtung Süden zum Hotel) bei Bedarf geprüft.
3. Zu den Auswirkungen der gewerblichen Emissionen ausgehend von Trioptics auf die Planung wird eine qualitative Einschätzung abgegeben. Hier wird aufgrund der geplanten Gebietsausweisung (MU oder MI) in Kombination mit den Aktivitäten von Trioptics am Standort (GE) kein Schallimmissionskonflikt auch im Sinne des §50 BImSchG erwartet.
4. Abschließend wird für den notwendigen baulichen Schallschutz der maßgebliche Außenlärmpegel nach DIN 4109 für das Vorhaben ermittelt.
5. Im Falle von identifizierten Schallimmissionskonflikten werden Festsetzungsvorschläge zur Konfliktbewältigung wie in S-H üblich formuliert.

- weitere Angaben zum Immissionsschutz ergeben sich im weiteren Planverfahren. Eine lärmtechnische Untersuchung wird erstellt-

8 Umweltbericht

- Der Umweltbericht wird im weiteren Planverfahren erstellt –

Zur Festlegung des Untersuchungsrahmens der Umweltprüfung liegt dieser Begründung ein sog. Scoping-Papier bei.

9 Flächen und Kosten

Flächen

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

Kosten

Die Kosten 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.

- Angaben zu den Inhalten des Vertrags ergeben sich im weiteren Planverfahren. -

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*

Die Bearbeitung folgender Gutachten erfolgt im weiteren Planverfahren:

2. *Bodengutachten und Altlasten, Burmann, Mandel + Partner, Hamburg*
3. *Verkehrsuntersuchung / Mobilitätskonzept, ARGUS Stadt und Verkehr, Hamburg*
4. *Lärmtechnische Untersuchung, Lärmkontor, Hamburg*
5. *Wasserwirtschaftliches Konzept, Lenk und Rauchfuß, Rellingen*
6. *Brandschutz, hhp berlin, Hamburg*

Anhang 2

Städtebauliches Konzept- Präsentation Vorhabens