

FACHDIENST Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	BESCHLUSSVORLAGE
---	------------------

Geschäftszeichen 2-61/ Ho	Datum 20.12.2016	BV/2016/138
------------------------------	---------------------	--------------------

Gremium	Beratungs- folge	Termin	Beschluss	TOP
Planungsausschuss	1	10.01.2017		

**Bebauungsplan Nr. 20 a 1. Änd. „Teilbereich Hafenkopf“
Entwurfsbeschluss und Auslegungsbeschluss der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die
Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB**

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt,

1. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 20 a, 1. Änd. „Teilbereich Hafenkopf“,
2. die Durchführung der Bürgerbeteiligung gem. § 3 Abs. 2 BauGB und die Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 2 BauGB.

Finanzielle Auswirkungen? ☐ Ja ☒ Nein			
FINANZIERUNG			
Gesamtkosten der Maßnahmen	Jährliche Folge- kosten/-lasten	Eigenanteil	Zuschüsse /Beiträge
EUR	EUR	EUR	EUR
Veranschlagung im			Produkt
Ergebnisplan		Finanzplan (für Investitionen)	
2016 Betrag:	EUR	2016 Betrag:	
2017 Betrag:	EUR	2017 Betrag:	
2018 Betrag:	EUR	2018 Betrag:	
2019 Betrag:	EUR	2019 Betrag:	

Fachdienstleiter
(Herr Grass -345)

Leiter/innen mitwirkender
Fachdienste

Fachbereichsleiter
(Herr Lieberknecht -332)

Bürgermeister
(Herr Schmidt)

Begründung:

1. Ziel(e) der Maßnahme und Grundlage(n)/Indikator(en) für die Zielerreichung:

Die Umsetzung der Sanierungsziele im Sanierungsgebiet „Stadthafen Wedel“ und die Förderung der Standortfaktoren sowie Attraktivitätssteigerung , Tourismusförderung und die Schaffung von Arbeitsplätzen.

2. Darstellung des Sachverhalts:

Der Geltungsbereich des Bebauungsplangebiets liegt im Sanierungsgebiet „Stadthafen Wedel“. Kernstück des Sanierungsgebietes war der Umbau des Schulauer Hafens, an dem durch eine Teilverfüllung des Hafenbeckens ein neues Grundstück - der Hafenkopf“ - entstanden ist. Diese Fläche soll mit einem städtebaulich markanten und attraktiven Gebäude bebaut werden; genutzt als Hotel mit Gastronomie.

Dafür hat die Stadt Wedel Anfang 2015 für dieses neu entstandene Grundstück, eine Ausschreibung durchgeführt. Das Grundstück wurde für eine Bebauung mit einem Hotel angeboten. Aufgrund dieser Ausschreibung wurde ein Hotelbetreiber gefunden, der die Vorgaben von Seiten der Stadt erfüllen möchte. Für eine Realisierung dieses Hotelgebäudes ist ein neues Planungsrecht erforderlich.

Diese 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 20 a wurde mit Ratsbeschluss am 02.06.2016 aufgestellt. Eine frühzeitige Behördenbeteiligung fand im September 2016 statt. Der Abwägungsvorschlag liegt der Beschlussvorlage bei.

3. Stellungnahme der Verwaltung:

Die Verwaltung unterstützt das Vorhaben und das Bebauungsplanverfahren.

4. Entscheidungsalternativen und Konsequenzen:

Eine Bebauung des Hafenkopfgrundstückes ist ohne geltendes Planungsrecht nicht möglich.

5. Darstellung der Kosten und Folgekosten:

Die Durchführung des Änderungsverfahrens erfolgt durch das Büro „Architektur und Stadtplanung“, Hamburg. Die Kosten des B-Planverfahrens werden vom Investor getragen.

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

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorabstimmung mit Behörden (01.09. bis 22.09.2016)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1	Ericsson, 06.09.2016 bei den von Ihnen ausgewiesenen Bedarfsflächen hat die Firma Ericsson bezüglich ihres Richtfunks keine Einwände oder spezielle Planungsvorgaben. Bitte berücksichtigen Sie, dass diese Stellungnahme nur für Richtfunkverbindungen des Ericsson – Netzes gilt. Bitte beziehen Sie, falls nicht schon geschehen, die Deutsche Telekom, in Ihre Anfrage ein. Richten Sie diese Anfrage bitte an: Deutsche Telekom Technik GmbH Ziegelte 2-4 95448 Bayreuth richtfunk-trassenauskunft-dttgmbh@telekom.de Von weiteren Anfragen bitten wir abzusehen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Der Anregung wird gefolgt. Der Telekom wurde am 06.09.2016 die Planunterlagen zugestellt. Kenntnisnahme und Berücksichtigung.
2	Telekom, 07.09.2016 Über das Plangebiet verlaufen keine unserer Richtfunktrassen. Daher bestehen keine Einwände gegen die Planungen. Für Rückfragen stehe ich gerne noch zur Verfügung.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen.
3	Stadtwerke Wedel, 13.09.2016 nach Sichtung der Unterlagen bestehen von Seiten der Stadtwerke keine Bedenken. Für die zu erwartenden Leistungen, Strom, Gas und Wasser sind von der Schulauer Str. ca. 200 m ins B Plan Gebiet Leitungen neu zu verlegen.	Kenntnisnahme. Der Hinweis wird für die Ausführungsplanung in die Begründung übernommen.
4	LLUR, Technischer Umweltschutz, 15.09.2016 aus der Sicht des Immissionsschutzes wird folgende Stellungnahme für die weitere Planung abgegeben: Die Auffassung des Planverfassers, dass das Gebiet hinsichtlich seiner Nutzung/ Schutzanspruches wie ein Mischgebiet zu beurteilen sei (Pkt. 7 der Begründung, Seite 13), wird seitens des LLUR nicht geteilt und begründet sich wie folgt: Dieser Bebauungsplan geht noch von einer gewerblich ausgerichteten Nutzung des Hafenbereichs aus. In dem Sondergebiet Hafen sind ausschließlich (hafengebundene) Gewerbebetriebe zulässig. Zur Zulassung nach der Art der Betriebe	Die Anregung wird berücksichtigt. Bei der weiteren Planung wird das Gebiet hinsichtlich Nutzung und Schutzanspruch einem Gewerbegebiet entsprechend beurteilt.

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

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorabstimmung mit Behörden (01.09. bis 22.09.2016)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	wurden flächenbezogene Schallleistungspegel in den textlichen Festsetzungen definiert. Für den Bereich in einer Tiefe von 70 m gemessen von der Schulauer Straße wird im Bebauungsplan Nr. 20a ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/mÇ tags und 45 dB(A)/mÇ nachts festgesetzt. Darüber hinausgehend wird ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel von 65 dB(A)/mÇ tags und 50 dB(A)/mÇ nachts festgesetzt. Weiterhin ist gemäß B-Plan 20a die Fläche Strandbaddamm 1/1a bzw. 2/2a mit einem ein immissionswirksamer flächenbezogener Schallleistungspegel von 60 dB(A)/mÇ tags und 45 dB(A)/mÇ zu berücksichtigen. Diese Festsetzungen gelten zwar in Bezug auf außerhalb des Plangebiets schutzbedürftige Nutzungen, sie zeigen jedoch, dass das Sondergebiet hinsichtlich zulässiger Schallemissionen nur im östlichen Bereich dem eines zur Nachtzeit eingeschränkten Gewerbegebiets entspricht. Insofern wäre nach Auffassung des LLUR für das Sondergebiet Hotel, welches sich den Einwirkungen der angrenzenden gewerblichen Nutzungen aussetzt, ein Schutzanspruch eines Gewerbegebiets sachgerecht. Weiterhin ist bei der Planung zu berücksichtigen, dass durch die heranrückende Hotelnutzung den vorhandenen Betrieben keine betrieblichen Einschränkungen entstehen. Gemäß der textlichen Festsetzung für den derzeit geltenden B-Plan 20a sind Nutzungen, die einen Schutzanspruch zur Nachtzeit erfordern, bislang nicht zulässig. Die Schlafzimmer der Hotelanlage stellen schutzbedürftige Räume im Sinne der DIN 4109 dar. Diese rückt nun unmittelbar angrenzend an die LKW-Verladebereiche an den nördlich angrenzenden Lager- und Versandbetrieb im Strandbaddamm heran (siehe Satellitenbild Versandbereich). Eine Betriebsakte liegt dem LLUR nicht vor, um zu klären ob nächtliche LKW-Verladetätigkeiten bereits per Nebenbestimmung ausgeschlossen wurden, die derzeitigen Gegebenheiten würden dieses aber nicht erfordern. Sollten Hotelzimmer auch auf der elbeabgewandten Seite vorgesehen werden, so wäre aus Sachverständiger Sicht eine Einhaltung eines Immissionswertes von 45 dB(A) sowie des zulässigen Spitzenpegels für ein Mischgebiet nicht gewährleistet. Um Konflikte und Betriebseinschränkungen zu vermeiden sollte daher für das geplante Sondergebiet Hotel der Nutzungen des Sondergebiets Hafen folgend der Schutzanspruch vergleichbar dem eines Gewerbegebiets definiert werden. In dem weiteren Verfahren ist mit dem Betreiber des Lager- und Versandbe-	In der Schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan wurden die Betriebsabläufe der einwirkenden gewerblichen Betriebe untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beurteilung der Schutzbedürftigkeit des geplanten Hotels keine Konflikte nach Maßgabe der TA Lärm zu erwarten sind. Der Anregung wird gefolgt. Der Schutzanspruch hinsichtlich Lärm für das geplante Sondergebiet Hotel wird vergleichbar dem eines Gewerbegebietes definiert. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurde der Betriebsablauf im

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

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorabstimmung mit Behörden (01.09. bis 22.09.2016)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	triebs abzuklären, ob Verladetätigkeiten zur Nachtzeit erfolgen; sollte dieses der Fall sein, so ist über eine schalltechnische Prognose zu prüfen, ob die von der Stadt definierten zulässigen Immissionswerte und Spitzenpegel für das Sondergebiet Hotel zur Nachtzeit eingehalten werden können. Falls die geplante Bebauung keine Schlafzimmer in Richtung der Gewerbebetriebe vorsieht ist eine derartige Untersuchung nicht erforderlich, schutzbedürftige Nutzungen mit einem Schutzanspruch auf nächtliche Immissionswerte wären dann mit einer textlichen Festsetzung auszuschließen.	Zuge eines Ortstermins aufgenommen. Die Gewerbelärberechnung wurde auf Grundlage der ermittelten Eingangsdaten für den Tag und die lauteste Nachtstunde als Fassadenpegel dargestellt. Im Ergebnis werden die Immissionsrichtwerte der TA Lärm/2/ für Gewerbegebiete tagsüber deutlich unterschritten und in der lautesten Nachtstunde teilweise erreicht, jedoch nicht überschritten. Es ist geplant, auch Schlafzimmer in Richtung der Gewerbegebiete anzuordnen. Die wurde in der Schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt und die maßgeblichen Außenlärmpegel mit 68 dB(A) (Lärmpegelbereich IV) für alle Fassadenseiten des Hotels ermittelt.
5	Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung Hamburg, 14.09.2016 gegen die Aufstellung des o.g. Bebauungsplanes bestehen aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken, wenn die Formulierungen in Punkt 9.1 der Begründung erhalten bleiben. Ich bitte um Beteiligung im weiteren Verfahren.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Berücksichtigung.
6	Stadtentwässerung Wedel, 20.09.2016 anbei die Stellungnahme der Stadtentwässerung zu o.g. B-Plan: - das angegebene Leitungsrecht zugunsten der „Stadtwerke Wedel“ ist nicht korrekt, es handelt sich hierbei um eine Verrohrung deren Zuständigkeit bei der „Stadt Wedel“ liegt - im Begründungstext sollte „Hauptregenwasserleitung (Liethgraben)“ in Verrohrung (Liethgraben) geändert werden - im Begründungstext wird das Einleiten von Oberflächenwasser in das Hafenbecken ausgeschlossen: Warum wird die Einleitung ausgeschlossen? Darf in die Verrohrung des Liethgrabens eingeleitet werden? Eine Einleitung in den NW-Kanal im Strandbaddamm hätte Kostensteigerungen bei der Herstellung des Hausanschlusses zur Folge, da der Leitungsverlauf durch die Flutschutzmauer ginge und ggf. Rückhaltemaßnahmen auf dem Grundstück zur Folge hätten, obwohl ausreichend große Vorfluter (Hafenbecken, Liethgraben) vorhanden sind. Hinweise ohne Bezug zum B-Plan:	Der Hinweis wird berücksichtigt, die Festsetzung im Bebauungsplan wird korrigiert. Der Anregung wird gefolgt. Die Begründung wird entsprechend angepasst. Gemäß Abstimmung mit Herrn Seydewitz, Stadtentwässerung Wedel, ist das Einleiten von Oberflächenwasser in das Hafenbecken möglich. Der Begründungstext wird wie folgt korrigiert: „Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) soll in das Hafenbecken abgeleitet werden, um die Siele nicht zu belasten und um eine Rückhaltung möglichst zu minimieren. Alternativ ist auch ein Einleiten in die Verrohrung des Liethgrabens möglich.“

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

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorabstimmung mit Behörden (01.09. bis 22.09.2016)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	- der schon erwähnte ggf. erforderliche NW-Anschluss als auch der SW-Anschluss wird aufgrund der Durchführung durch den Hochwasserschutz teurer Ist hier vorher eine Genehmigung einzuholen? - der Anschluss des Grundstücks zieht die Veranlagung von Beiträgen nach sich (NW und SW).	Zu klären Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und dem Vorhabenträger mitgeteilt.
7	Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, 22.09.2016 <i>Untere Bodenschutzbehörde:</i> Der Planänderung wird zugestimmt. Die überwiegende Planänderungsgeltungsfläche wurde durch umfangreiche Aufschüttungsmaßnahmen bereits im Jahr 2015 im Rahmen der Sanierung des Stadthafens Wedel (Schulauer Hafen) unter Beteiligung der unteren Bodenschutzbehörde in geeigneter Weise hergestellt. Hinweise auf noch im Untergrund vorhandene bzw. verbliebene Altlasten haben sich während der Untersuchungen und Maßnahmen nicht ergeben. Sollten bei Erdarbeiten für das Planvorhaben Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen / Altablagerungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren (§ 2 LBodSchG). Für anfallenden Erdaushub können ggfs. abfallrechtliche Anforderungen erhöht sein. - Auskunft erteilt: Frau Weik, Tel.: 04121-4502-2291 <i>Untere Wasserbehörde:</i> Angaben zur Entwässerung fehlen noch völlig, daher kann keine Stellungnahme seitens der Wasserbehörde abgegeben werden. Im B-Plan müssen mindestens Angaben zur Art der Entwässerung getroffen werden, sonst ist die Erschließung nicht gesichert. <i>Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser</i> Drainagen sollten ausgeschlossen und Keller konstruktiv (z.B. Weiße Wanne) gegen Druckwasser abgedichtet werden. Grundwasserentnahmen, z.B. eine Grundwasserhaltung für eine Tiefgarage be-	Kennntnisnahme. Die Hinweise werden in der Begründung zum B-Plan ergänzt. Entsprechende Aussagen werden ergänzt. Gemäß Abstimmung mit Herrn Seydewitz, Stadtentwässerung Wedel, ist das Einleiten von Oberflächenwasser in das Hafenbecken möglich. Der Begründungstext wird wie folgt korrigiert: „Anfallendes unverschmutztes Oberflächenwasser (Niederschlagswasser) soll in das Hafenbecken abgeleitet werden, um die Siele nicht zu belasten und um eine Rückhaltung möglichst zu minimieren. Alternativ ist auch ein Einleiten in die Verrohrung des Liethgrabens möglich.“ Der Hinweis wird in der Begründung entsprechend ergänzt. Der Hinweis wird in der Begründung entsprechend ergänzt.

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

Abwägung der Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange im Rahmen der Vorabstimmung mit Behörden (01.09. bis 22.09.2016)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	deuten grundsätzlich gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i.V.m. § 8 Abs. 1 WHG erlaubnispflichtige Gewässerbenutzungen. Die entsprechenden Anträge müssen rechtzeitig gestellt werden. Ein Antragsvordruck steht auf der Homepage des Kreises Pinneberg zum "Download" bereit. Ansprechpartner: Herr Klümann, Tel.: 04121 4502 2283 <i>Untere Naturschutzbehörde:</i> Dem in den Unterlagen dargestellten Umfang an Untersuchungen und Planungen wird zugestimmt. Auskunft erteilt Herr Kastrup 04121 45022271 <i>Gesundheitlicher Umweltschutz:</i> Eine Aussage zum Lärmschutz kann erst nach Vorlage der schalltechnischen Untersuchung erfolgen. Die in der Begründung zum B-Plan 20a gemachte Aussage, dass ein Hotel von Gästen nur temporär genutzt wird, impliziert nicht, dass dort geringere Ansprüche an den Lärmschutz an zu setzen sind. Die Gäste eines Hotels suchen in der Regel Erholung. Gerade dann sind passive Maßnahmen zum Schallschutz zu prüfen. Wobei die Prüfung Stockwerk und gebäudeseitig bezogen sein muss. Neben dem Verkehrslärm sind Aussagen zum Gewerbe- und Freizeitlärm der umliegenden Nutzung zu berücksichtigen. Auskunft erteilt: Frau Schierau, Tel.: 0412145022294	Kenntnisnahme. Die Schalltechnische Untersuchung liegt mittlerweile vor. Das Gutachten folgt der Einschätzung des LLUR, Technischer Umweltschutz, dass der Schutzanspruch hinsichtlich Lärm für das geplante Sondergebiet Hotel vergleichbar dem eines Gewerbegebietes definiert wird. Im Rahmen der Schalltechnischen Untersuchung wurden Verkehrs-, Gewerbe- und Freizeitlärm untersucht. Das Gutachten kommt zu dem Ergebnis, dass bei Beurteilung der Schutzbedürftigkeit des geplanten Hotels keine Konflikte nach Maßgabe der TA Lärm zu erwarten sind.

SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20a "SCHULAUER HAFEN"

1. ÄNDERUNG "TEILBEREICH HAFENKOPF"

PLANZEICHNUNG (TEIL A)

Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO)
vom 23. Jan. 1990 (BGBl. I S. 132) zuletzt geändert
am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)

SO Hotel

GRZ 0,2

FD

GFZ 0,9

VI + ST
GHmax. 21,5

III
GHmax. 9,5

III
GHmax. 9,5

SO Hafen

Hafenbecken

Elbpark

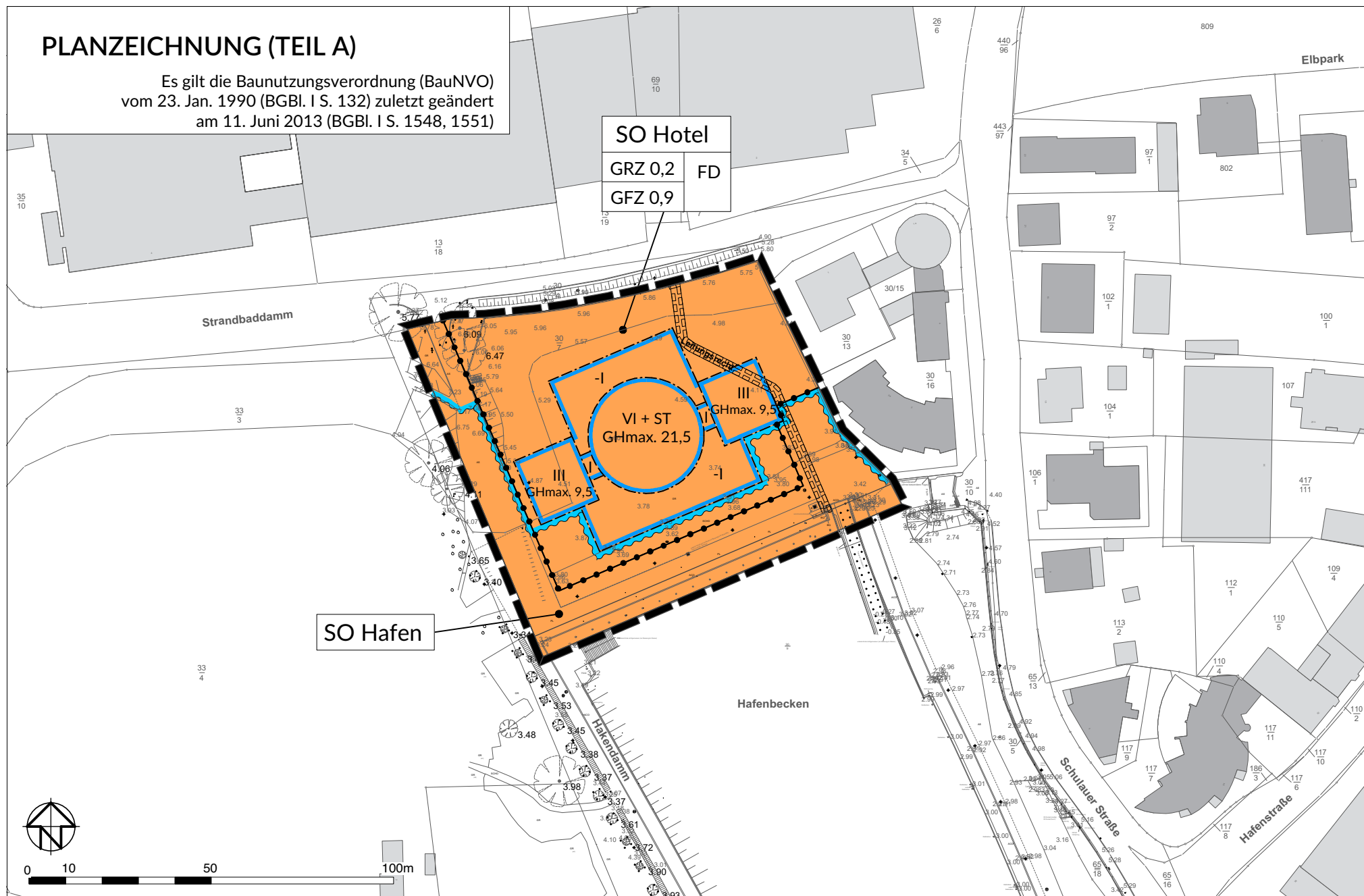
Strandbaddamm

Schulauer Straße

Hafenstraße



0 10 50 100m



SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 20a "SCHULAUER HAFEN"

1. ÄNDERUNG "TEILBEREICH HAFENKOPF"

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

	Art der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
	Sondergebiet "Hafen"	§ 11 BauNVO
	Sondergebiet "Hotel"	§ 11 BauNVO
	Maß der baulichen Nutzung	§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB
GRZ 0,2	Grundflächenzahl	§ 16 BauNVO
GFZ 0,9	Geschossflächenzahl	§ 16 BauNVO
z.B. III	Zahl der Vollgeschosse als Höchstmaß	§ 16 BauNVO
-I	Untergeschoss	§ 16 BauNVO
z.B. GH max. 21,5	maximale Gebäudehöhe als Höchstmaß in m	§ 16 BauNVO
	Bauweise und Baugrenzen	§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB
	Baugrenzen	§ 23 BauNVO
	Flächen für den Hochwasserschutz	§ 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB
	Hochwasserschutzanlage, Höhe 7,30 m NHN	
	Sonstige Planzeichen	
	Mit Leitungsrechten zugunsten der Stadt Wedel zu belastende Flächen	§ 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
FD	Flachdach	§ 9 BauGB i.V.m § 84 LBO
	Abgrenzung unterschiedlicher Nutzungen	§ 9 Abs. 5 Nr. 1 BauGB
	Grenze des räumlichen Geltungsbereiches	§ 9 Abs. 7 BauGB

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

ST	Staffelgeschoss
	Vorhandene Flurstücksgrenzen
z.B. $\frac{30}{9}$	Flurstücksbezeichnung
	Vorhandene Gebäude

Alle Maße sind in Meter angegeben

TEXT TEIL B

1.0 Art der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

1.1 Das Sondergebiet SO Hotel dient der Unterbringung eines Hotels einschließlich Tagungsräumen und zugehörigen Schank- und Speisewirtschaften. Daneben sind untergeordnet folgende Nutzungen zulässig:

- eigenständige gastronomische Betriebe,
- Läden bis zu einer Verkaufsfläche von max. 100 m²,
- hafengewerbliche Nutzungen / Hafenmeisterbüro. (§ 11 BauNVO)

1.2 Im SO Hafen sind dem Sportboothafen dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig. (§ 11 BauNVO)

2.0 Maß der baulichen Nutzung (§ 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

2.1 Die festgesetzte Grundflächenzahl darf für Tiefgaragen und Stellplätze, deren Zufahrten, Terrassen und Wege sowie Nebenanlagen im Sinne des § 14 BauNVO bis zu einer Grundflächenzahl von 0,8 überschritten werden. (§ 19 Abs. 4 Satz 3 BauNVO)

2.2 Oberer Bezugspunkt für die maximale Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante der Dachhaut der Gebäude. Unterer Bezugspunkt mit 0,00 m über 7,30 m NHN ist die Oberkante des Fertigfußbodens im Erdgeschoss. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.3 Die maximale Gebäudehöhe kann um bis zu 1,0 m für technische Aufbauten einschließlich Aufzügen sowie Geländern auf einer Fläche von maximal 20 % des darunterliegenden Geschosses überschritten werden.

2.4 Für Terrassen ist eine Überschreitung der überbaubaren Flächen zulässig. (§ 31 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 23 Abs. 3 S. 3 BauNVO)

3.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

3.1 Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen. Eine direkte Lichteinstrahlung auf die Bundeswasserstraße Elbe ist nicht zulässig.

BEGRÜNDUNG

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



Entwurf

10.01.2017 (Planungsausschuss)

Inhaltsverzeichnis	Seite
1 Grundlagen	2
1.1 Rechtsgrundlagen	2
1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros.....	3
1.3 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung.....	3
2 Anlass und Ziel.....	3
3 Übergeordnete Plangrundlagen	4
3.1 Raumordnung.....	4
3.2 Flächennutzungsplan.....	5
3.3 Landschaftsplan.....	6
3.4 Rahmenplan.....	6
4 Städtebauliche Festsetzungen	7
4.1 Städtebauliches Konzept.....	7
4.2 Art der baulichen Nutzung.....	9
4.3 Maß der baulichen Nutzung	10
4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche	11
4.5 Flächen für den Hochwasserschutz	11
5 Verkehr.....	12
6 Umweltbelange, Artenschutz und Freiflächengestaltung	13
6.1 Artenschutz	13
6.2 Sonstige Umweltbelange.....	14
7 Emissionen und Immissionen	15
8 Ver- und Entsorgung	17
9 Sonstige Hinweise.....	18
9.1 Schifffahrt	18
9.2 Hinweise zu Kampfmittel, Denkmalschutz und Altlasten.....	18
10 Bodenordnung	19
11 Flächenangaben.....	19
Anlagen	
• Vorhabenplanung, Büro für Architektur & Stadtplanung Dipl.-Ing. Rainer Schwarz Architekt, 13.08.2016	
• Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 20a „Schulauer Hafen“, 1. Änderung „Teilbereich Hafenkopf“ der Stadt Wedel; Lärmkontor GmbH, Hamburg	

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

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

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

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

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

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

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

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

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

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

1.3 Plangeltungsbereich, Bestand und Umgebung

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

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

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von rd. 0,78 ha.

Im Umfeld des Plangebiets befinden sich im Norden ein- bis zweigeschossige gewerblich genutzte Hallengebäude. Im Westen liegen die Freiflächen mit teilweisem Gehölzbestand nördlich des Wedeler Strandbads und im Süden die Wasserflächen des Schulauer Hafens.

Direkt östlich des Geltungsbereichs grenzen drei- bis viergeschossige Neubauten an das Plangebiet. Als markanter städtebaulicher Punkt befindet sich an der Ecke Strandbaddamm / Schulauer Straße ein rundes viergeschossiges Turmgebäude. Die beiden unteren Geschosse des Turmgebäudes und die angrenzenden zweigeschossigen Seitenflügel werden gewerblich genutzt. In den darüber liegenden Geschossen befinden sich Wohnungen. Südwestlich davon befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude, das sich zum Hafen hin auffächert und Wohnnutzung sowie eine Praxis („Therapiezentrum für ganzheitliche Medizin“) beherbergt.

2 Anlass und Ziel

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

Im Jahr 2006 wurde hierzu der städtebauliche Ideenwettbewerb „Schulauer Hafen“

durchgeführt. Der Siegerentwurf schlug die Verkürzung des Hafenbeckens zugunsten einer markanten Hafenkopfbebauung vor. Aufbauend auf dieser Idee ist das Hafenbecken im Rahmen des Sanierungsverfahrens „Stadthafen Wedel“ teilverfüllt worden und ein neues Grundstück (der Hafenkopf) entstanden. Entsprechend der Darstellungen im Rahmenplan „Stadthafen Wedel / Schulauer Hafen“ (gemäß 2. Änderung aus 2015) soll die Fläche mit einem städtebaulich markanten und attraktiven Gebäude bebaut und als Hotel mit Gastronomie genutzt werden, um für die Öffentlichkeit nutzbar zu werden.

Die Stadt Wedel hat Anfang 2015 für dieses neu entstandene Grundstück eine Ausschreibung durchgeführt. Das Grundstück wurde für eine Bebauung mit einem Hotel angeboten. Aufgrund dieser Ausschreibung wurde ein Hotelbetreiber gefunden, der die Vorgaben von Seiten der Stadt erfüllen möchte. Für eine Realisierung dieses Hotelgebäudes ist die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20a erforderlich.

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

3 Übergeordnete Plangrundlagen

3.1 Raumordnung

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

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



Abbildung 3: Ausschnitt aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998, ohne Maßstab)

3.2 Flächennutzungsplan

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

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

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



Abbildung 4: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Wedel (ohne Maßstab)

Der Flächennutzungsplan wird im Wege der Berichtigung angepasst. Der Geltungsbe-
reich der Anpassung ist deckungsgleich mit dem der 1. Änderung des Bebauungsplans
Nr. 20a. In der Berichtigung ist gemäß den mit dieser Änderung beschriebenen Zielen
die Darstellung von Sonderbauflächen (Hotel und Hafen) vorgesehen.



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

3.3 Landschaftsplan

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



Abbildung 6: Ausschnitt des verbindlichen Landschaftsplans 2010 der Stadt Wedel (ohne Maßstab)

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



Abbildung 7: zukünftige Darstellung bei Anpassung des Landschaftsplans (ohne Maßstab)

3.4 Rahmenplan

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

Der Schulauer Hafen soll als Mittelpunkt der Maritimen Meile zum Stadthafen Wedel

werden und mit hoher Aufenthaltsqualität und verbesserter Nutzbarkeit wieder ein Anziehungspunkt am Wedeler Elbufer werden

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

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

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



Abbildung 8: Fortschreibung Rahmenplan „Stadthafen Wedel / Schulauer Hafen“, Januar 2015 (ohne Maßstab)

4 Städtebauliche Festsetzungen

4.1 Städtebauliches Konzept

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

Das runde Hauptgebäude umfasst ca. 100 Doppelzimmer. Die runde Bauform soll aus möglichst vielen Zimmern einen Elbblick ermöglichen. Zu beiden Seiten sind dreigeschossige Erweiterungsbauten mit jeweils ca. 24 Zimmern vorgesehen. Insgesamt werden somit bis zu ca. 300 Betten und ca. 30 neue Arbeitsplätze geschaffen. Das Hotel soll in der Drei-Sterne-Kategorie liegen und damit alle Bevölkerungsschichten und Berufsgruppen ansprechen.

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

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

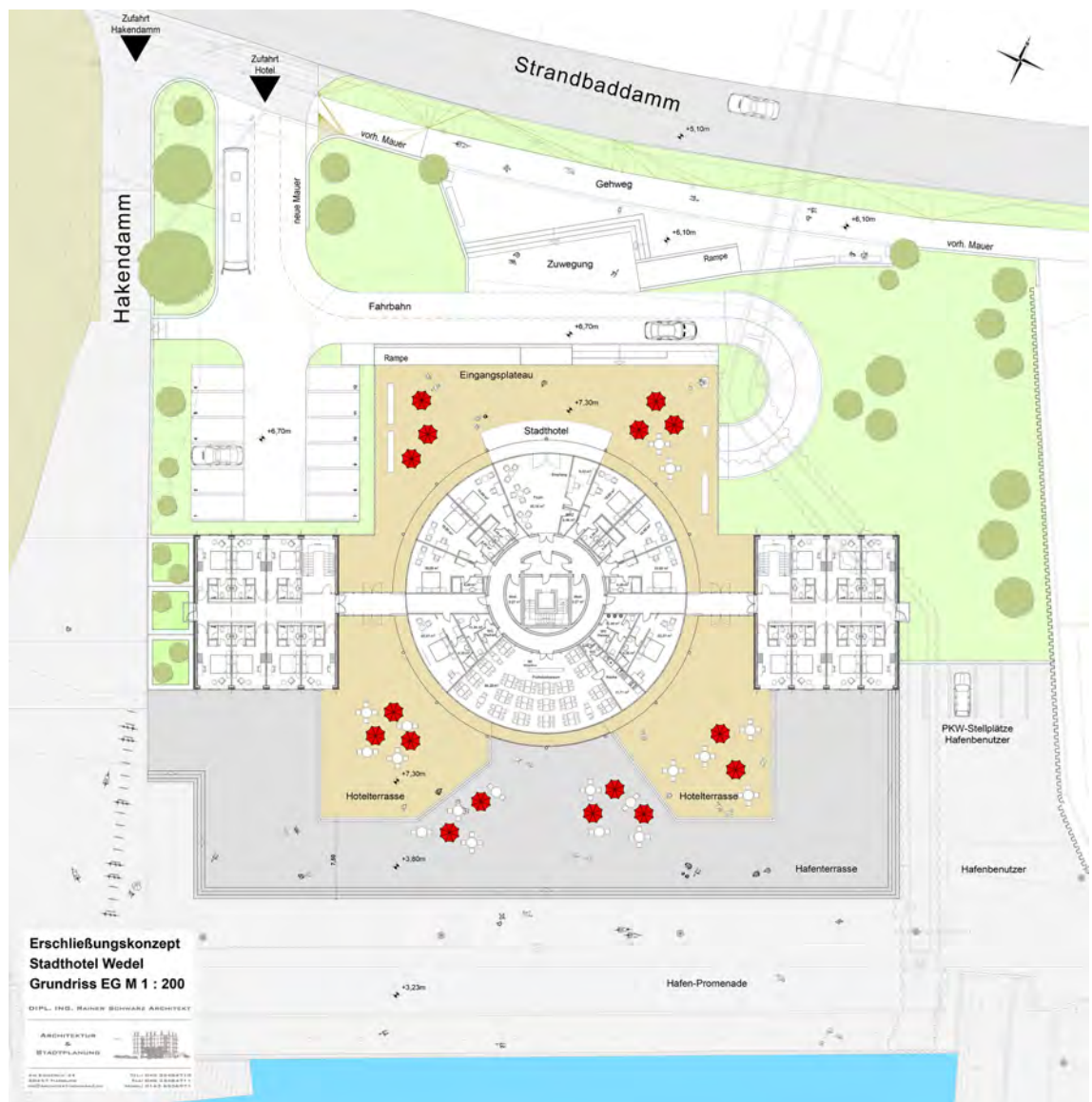


Abbildung 1: Grundriss Hotel Stadthafen Wedel, Stand 23.11.2016
Büro für Architektur & Stadtplanung Dipl.-Ing. Rainer Schwarz Architekt



Abbildung 2: Perspektive Hotel Stadthafen Wedel, Ansicht vom Hafenbecken. Stand: 23.11.2016
Büro für Architektur & Stadtplanung Dipl.-Ing. Rainer Schwarz Architekt



Abbildung 3: Perspektive Hotel Stadthafen Wedel, Ansicht vom Strandbaddamm. Stand: 23.11.2016
Büro für Architektur & Stadtplanung Dipl.-Ing. Rainer Schwarz Architekt

4.2 Art der baulichen Nutzung

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

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

Im **Sondergebiet Hafen** sind zur Umsetzung des geplanten Sportboothafens dem Sportboothafen dienende Anlagen und Einrichtungen zulässig. Dazu zählen u. a.

Steganlagen, Sanitäreinrichtungen, Slipanlagen, Rettungseinrichtungen, Schiffversorgungseinrichtungen etc. Der rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 20a wird nur für ein Teilgebiet im Bereich des Hafenkopfs geändert. Die Änderung fügt sich in die bestehenden Festsetzungen des Ursprungsplans ein, ändert jedoch die Zielrichtung von gewerblich-hafenbezogenen Nutzungen zu Sportboothafen.

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

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

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

4.3 Maß der baulichen Nutzung

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

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

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

Der untere Bezugspunkt für die festgesetzte maximale Gebäudehöhe liegt mit 7,30 m über NHN auf dem Niveau des flutsicheren Bereiches und damit etwas über dem des Strandbaddamms, über den die Zufahrt zum Hotel erfolgt. Diese Höhe ist gleichzeitig Bemessungshöhe für Hochwasserereignisse. Die Geschossigkeit und die maximale Gebäudehöhe werden somit von der Straßenseite (Strandbaddamm) aus gemessen. Das Gelände fällt vom Strandbaddamm bis zu den Wasserflächen des Schulauer Hafens ab.

Das sechsgeschossige Hotel wird daher vom Wasser aus gesehen auf einem Sockel errichtet, der auch aus Hochwasserschutzgründen erforderlich ist (vgl. Abschnitt 5.5). Das Sockelgeschoss wird gem. § 2 Abs. 6 LBO Schleswig-Holstein als Untergeschoss („Minus-Eins-Ebene“) festgesetzt, da seine Deckenoberkanten im Mittel weniger als 1,40 m über die festgelegte Geländeoberfläche hinausragen.

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

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

4.4 Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

Zur Ausgestaltung der großzügigen Außenterrasse am Wasser ist für Terrassen eine Überschreitung der überbaubaren Flächen zulässig. Aufgrund der stark an dem Vorhaben orientierten überbaubaren Flächen ist die Festsetzung einer Bauweise nicht erforderlich. Die Grenzabstände regeln sich nach der Landesbauordnung.

4.5 Flächen für den Hochwasserschutz

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

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

Weitere tieferliegende Flächen, die sich wasserseitig des Landesschutzdeichs befinden, sind durch die städtischen Hochwasserschutzanlagen von 7,30 m Höhe vor Überflutung

gen geschützt. Dieser Objektschutz besteht aus Deich, Spundwänden und Betonmauern mit schließbaren Toröffnungen. Der überwiegende Teil des Plangebiets liegt im überflutungsgefährdeten Bereich.¹

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

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

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

5 Verkehr

Erschließung

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

Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sollen durch die sich unter dem Hotel erstreckende Tiefgarage und die zwölf oberirdischen Stellplätze nordwestlich des Hotels nachgewiesen werden. Eine Absicherung erfolgt über den Städtebaulichen Vertrag. Darüber hinaus sind gem. Vorhabenplanung sechs Stellplätze zum Kurzzeit-Parken für Hafennutzer östlich des Hotelgebäudes im SO Hafen, in direkter Nähe zur Slipanlage im Nordosten des Hafenbeckens, angeordnet. Darüber hinaus befindet sich am Ende des Strandbaddamms der neu angelegte öffentliche Parkplatz mit 200 öffentlichen Parkplätzen.

ÖPNV

Das Plangebiet ist durch die Buslinie 594 an die S-Bahn-Station Wedel angebunden. Die Haltestelle Strandbaddamm liegt in einer Entfernung von ca. 50 m.

Fuß- und Radverkehr

Nach der Vorhabenplanung wird das Hotelgebäude für Fußgänger durch eine Freitreppe vom Strandbaddamm aus erschlossen. Daneben befindet sich eine Rampe, so dass das

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

geplante Hotel auch barrierefrei erreichbar ist.

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

Die öffentliche Nutzung der Hafenterrasse soll gewährleistet werden. Die Hafenpromenade und die Hafenterrasse sollen gestalterisch einheitlich wirken und mit den gleichen Materialien gestaltet werden. Beides wird im städtebaulichen Vertrag geregelt.

6 Umweltbelange, Artenschutz und Freiflächengestaltung

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

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

6.1 Artenschutz

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

Die durch die vorliegende Bebauungsplan-Änderung vorbereitete Bebauung ergänzt mit ihren Außenräumen die bereits fertiggestellten, das Hafenbecken umlaufenden Promenaden. Das Füllmaterial besteht aus Sand und Schotter. Zur Vermeidung von Sandverwehungen wurde die Oberfläche mit einer handelsüblichen Anspritzbegrünung versehen. Dementsprechend besteht die heutige Vegetationszusammensetzung überwiegend aus wenigen Gräserarten ergänzt durch typische Schotterflächenvegetation. Brutvorgänge konnten bisher auf der Fläche nicht festgestellt werden.

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

Die Untersuchungen zu Fledermäusen und Vögeln sowie die faunistische Potenzialanalyse kamen zu dem Ergebnis, dass fünf nach BNatSchG streng geschützte Fledermausarten (= Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie), deren Erhaltungszustand der Populationen in Schleswig-Holstein für vier Arten als günstig (Breitflügelfledermaus, Zwergfle-

dermaus, Großer Abendsegler, Wasserfledermaus) und für eine Spezies als unbekannt (Rauhautfledermaus) eingestuft wird, von dem Vorhaben betroffen sind. Eine Spezies gilt nach der Roten Liste Schleswig-Holsteins als gefährdet (Rauhautfledermaus) und eine weitere ist auf der Vorwarnliste (Breitflügelfledermaus) verzeichnet. Außerdem flossen 27 erfasste und 31 hier potenziell vorkommende Vogelarten in die artenschutzrechtliche Prüfung ein. Für nur eine Art wurde der Erhaltungszustand der Population mit ungünstig (Wacholderdrossel) angegeben, für vier Spezies mit dem Zwischenstadium zwischen günstig und ungünstig (Dohle, Grünspecht, Mauersegler, Sturmmöwe). Eine Art gilt in Schleswig-Holstein als gefährdet (Wacholderdrossel) und drei weitere sind auf der Vorwarnliste verzeichnet (Dohle, Grünspecht, Sturmmöwe).

Aufgrund der Untersuchungen der Potenzialanalyse und der anschließenden artenschutzrechtlichen Prüfung treten innerhalb des Vorhabens keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und für europäische Vogelarten ein. Dies trifft unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungsmaßnahmen (Entfernung der Gehölze in der Zeit zwischen 1. November bis 14. März sowie Baufeldräumung, Baustelleneinrichtung und Rückbaumaßnahmen außerhalb der Brutzeit der Vögel zu.²

6.2 Sonstige Umweltbelange

Schutzgut Mensch

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

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

Schutzgut Boden / Schutzgut Grundwasser

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

Schutzgut Klima / Schutzgut Luft

Das großräumige Klima wird durch die Meeresnähe geprägt. Starke Winde, hohe Niederschläge und relative Luftfeuchtigkeit, milde Winter und kühle Sommer sowie eine relativ lange Vegetationszeit sind für Wedel kennzeichnend innerhalb des Klimabezirkes Schleswig-Holsteinisches Flachland. Die mittlere tägliche Temperaturschwankung April

² Faunistische Untersuchungen, Floristische und Faunistische Potenzialanalyse sowie Artenschutzfachbeitrag zur geplanten Umgestaltung des Schulauer Hafens in der Stadt Wedel in Schleswig-Holstein, Eggers Biologische Gutachten, Hamburg, Oktober 2011

bis Oktober im Stromtal ist gegenüber der Geest um 1 bis 2,5 °C geringer. Dies führt zu einer Verringerung der Eistage und Frosttage.

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

Schutzgut Arten und Biotope / Schutzgut Fauna

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

Landschaftsbild und Erholung

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

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

Der Bebauung und Gestaltung des Hafenkopfes kommt in diesem Gesamt-Konzept zentrale Bedeutung zu. Sie trägt durch die Erhöhung der Aufenthaltsqualität und die Verbindung der Wegeführung erheblich zum Schutzgut Landschaftsbild und Erholung bei.

7 Emissionen und Immissionen

In der Nachbarschaft des Geltungsbereichs befinden sich unterschiedlich emittierende und schutzbedürftige Nutzungen. Nördlich angrenzend, auf der gegenüberliegenden Seite des Strandbaddamms, befindet sich ein Versand- und Online-Handel. Östlich befindet sich an der Ecke Strandbaddamm / Schulauer Straße ein viergeschossiges Turm-

gebäude mit zweigeschossigen Seitenflügeln, das in den beiden unteren Geschossen gewerblich genutzt wird. In den darüber liegenden Geschossen sind Wohnungen angeordnet. Südwestlich davon befindet sich ein dreigeschossiges Gebäude, das sich zum Hafen hin auffächert und Wohnnutzung sowie eine Therapiepraxis beherbergt. Im Zusammenhang mit dem Sondergebiet Hafen und dem Schiffsverkehr auf der Elbe hat der Stadtraum insofern insgesamt den Charakter einer Gemengelage.

Zur Ermittlung der Geräuschbelastung durch den Verkehr und das Gewerbe wurde eine Schalltechnische Untersuchung durchgeführt.³

Auf Empfehlung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Abteilung Technischer Umweltschutz, wurde die Schutzwürdigkeit für das geplante Sondergebiet Hotel (den Nutzungen des Sondergebiets Hafen folgend) vergleichbar dem eines Gewerbegebiets definiert.⁴

Verkehrslärm

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

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

Gewerbelärm

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

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

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

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

Die prognostizierten Beurteilungspegel liegen zwischen 47 bis 57 dB(A) am Tag und 37

³ Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 20a „Schulauer Hafen“, 1. Änderung „Teilbereich Hafenkopf“ der Stadt Wedel, Lärmkontor GmbH Hamburg, 09.11.2016

⁴ Stellungnahme des LLUR, Abteilung Technischer Umweltschutz, vom 15.09.2016

bis 50 dB(A) in der lautesten Nachtstunde. Die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Gewerbegebiete von 65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts werden somit tagsüber deutlich unterschritten und in der lautesten Nachtstunde teilweise erreicht, jedoch nicht überschritten.

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

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

8 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung / Grundwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt.

Drainagen sollten ausgeschlossen und Keller konstruktiv (z.B. Weiße Wanne) gegen Druckwasser abgedichtet werden.

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

Oberflächenentwässerung / Schmutzwasser

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

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

Schmutzwasser wird durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet. Die Entsorgung des Schmutzwassers ab Grundstücksgrenze erfolgt durch die Stadtentwässerung Wedel (SEW). Der Anschluss des Grundstücks zieht die Veranlagung von Beiträgen nach sich.

Strom und Gas

Strom und Gas wird durch die Stadtwerke Wedel GmbH zur Verfügung gestellt.

Brandschutz

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

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

Müllentsorgung

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

Telekommunikation

Das Telekommunikationsnetz wird von der T-COM zur Verfügung gestellt. Die Erschließung ist über den Strandbaddamm gesichert.

9 Sonstige Hinweise

9.1 Schifffahrt

Im Plangebiet dürfen außer den nach den schifffahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasser- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen keine Zeichen und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern. Aus diesem Grund wurde unter den gestalterischen Festsetzungen Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sowie die direkte Lichteinstrahlung auf die Bundeswasserstraße Elbe ausgeschlossen.

9.2 Hinweise zu Kampfmittel, Denkmalschutz und Altlasten

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

Im Zuge der Verfüllung wurde das Hafenbecken auf Kampfmittel untersucht.

Vor diesem Hintergrund kann sichergestellt werden, dass die Fläche von Kampfmitteln,

Altlasten und/oder Bodendenkmalen frei ist. Sollten bei Erdarbeiten für das Planvorhaben Hinweise auf schädliche Bodenveränderungen / Altablagerungen angetroffen werden, ist die untere Bodenschutzbehörde umgehend zu informieren (§ 2 LBodSchG).

10 Bodenordnung

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

11 Flächenangaben

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

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

Wedel, den (Siegel)

.....
(Bürgermeister)