

<u>öffentlich</u>	
Verantwortlich: Fachdienst Stadt- u. Landschaftsplanung	BESCHLUSSVORLAGE

Geschäftszeichen 2-61/TK	Datum 05.02.2026	BV/2026/011
-----------------------------	---------------------	--------------------

Beratungsfolge	Zuständigkeit	Termine
Planungsausschuss	Entscheidung	10.03.2026

Vorhabenbezogener Bebauungsplan Nr. 20f "Hafenstraße"
hier: Entwurfsbeschluss und Beschluss über die Beteiligung der
Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 2 BauGB) und der Behörden (§ 4 Abs. 2 BauGB)

Beschlussvorschlag:

Der Planungsausschuss beschließt,

1. den Entwurf des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans Nr. 20f „Hafenstraße“, bestehend aus der Planzeichnung, dem Vorhaben- und Erschließungsplan sowie der Begründung,
2. die erneute Durchführung der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2 BauGB und
3. die erneute Durchführung der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 2 BauGB

Ziele

1. Strategischer Beitrag des Beschlusses (Bezug auf Produkt / Handlungsfeld / Oberziele)

Handlungsfeld 3: Stadtentwicklung

Wedel fördert den Wohnungsbau entsprechend des Bedarfs.

Handlungsfeld 3: Stadtentwicklung

Wedel hat lebenswerte Quartiere.

Handlungsfeld 5: Wirtschaft

Die Attraktivität des Wirtschaftsstandortes Wedel ist hoch

2. Maßnahmen und Kennzahlen für die Zielerreichung des Beschlusses

Darstellung des Sachverhaltes

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

Anlass für die Aufstellung des Vorhabenbezogenen Bebauungsplans 20f „Hafenstraße“ ist das Interesse des Grundstückseigentümers und Vorhabenträgers, den Standort zu sanieren und weiterzuentwickeln. Zum einen wird der Bestand entlang der Hafenstraße saniert, die ortsansässigen gewerblichen Einheiten erhalten und um das Aufstocken von Wohneinheiten ergänzt. Außerdem sollen die gewerblichen Gebäude im rückwärtigen Grundstücksbereich für Wohnungsbau weichen.

Neben den o.g. privaten Interessen wird durch diese Entwicklung auch das im Rahmenplan „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“ definierte Ziel erreicht. Für den Geltungsbereich dieses Bebauungsplanes sieht der Rahmenplan den Erhalt des Bestands entlang der Hafenstraße sowie eine Neubebauung der hinterlegenden Grundstücke mit fünf Gebäudekörpern vor. Als Ziel ist der „Bau von Wohnungen“ definiert. Zwischen den bebaubaren Bereichen sind private Grünflächen zu entwickeln.

Das städtebauliche Konzept sieht für den rückwärtigen Bereich eine vier- bis fünfgeschossige Mehrfamilienhausbebauung vor, die in der Höhenentwicklung die topografischen Gegebenheiten des Elbhangs berücksichtigt. Für die beiden nördlichen Gebäude sowie das Gebäude im Osten ist jeweils ein Staffelgeschoss vorgesehen; das westliche und das südliche Gebäude werden ohne Staffelgeschoss ausgeführt.

Es sollen Mietwohnungen für vielfältige Nutzergruppen (bspw. Familien, Senioren, Menschen mit Behinderungen, Alleinstehende, Paare) sowie barrierefreie und rollstuhlgerechte Wohnungen entstehen. Insgesamt sind rd. 75 Wohneinheiten geplant. In den Häusern drei und fünf sollen durch das DRK betreute Wohnungen entstehen. Insgesamt ist vorgesehen mindestens 15 und bis zu 30 barrierefreie sowie vier bis acht rollstuhlgerechte Wohnungen zu errichten. In dem neu entstehenden Quartier soll eine besondere soziale Qualität durch die vielfältigen Begegnungsflächen, die im Zusammenhang mit den Bewohnenden des Betreuten Wohnens entstehen, geschaffen sowie die aktive Quartiersgestaltung gefördert und die Vernetzung der Bewohnenden gestärkt werden.

Auf Grundlage dieses Beschlusses sollen die erneute Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 2

BauGB sowie die erneute Beteiligung der Behörden gemäß § 4 Abs. 2 BauGB durchgeführt werden.

Begründung der Verwaltungsempfehlung

Die Verwaltung unterstützt das Bebauungsplanverfahren, um die Ziele der 3. Fortschreibung des Rahmenplans „Stadthafen Wedel/Schulauer Hafen“ und die damit verbundene städtebauliche Weiterentwicklung des Standortes zu erreichen. Hierdurch werden gewerbliche Flächen am Standort erhalten sowie attraktive Wohnnutzungen geschaffen, die das Angebot an dringend benötigtem Wohnraum erweitern.

Darstellung von Alternativen und deren Konsequenzen mit finanziellen Auswirkungen

Die Realisierung dieses Bauvorhabens ist ohne die Aufstellung des Bebauungsplans nicht vollumfänglich möglich. Sollte der Beschluss nicht gefasst werden, wird auf dem rückwärtigen Grundstück in absehbarer Zeit keine Entwicklung stattfinden. Die Kosten für die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens sowie für die hierfür erforderlichen Fachgutachten werden vom Vorhabenträger getragen.

Finanzielle Auswirkungen

Der Beschluss hat finanzielle Auswirkungen:

☐ ja ☒ nein

Mittel sind im Haushalt bereits veranschlagt

☐ ja ☐ teilweise ☐ nein

Es liegt eine Ausweitung oder Neuaufnahme von freiwilligen Leistungen vor:

☐ ja ☐ nein

Die Maßnahme / Aufgabe ist

- ☐ vollständig gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ teilweise gegenfinanziert (durch Dritte)
☐ nicht gegenfinanziert, städt. Mittel erforderlich

Aufgrund des Ratsbeschlusses vom 21.02.2019 zum Handlungsfeld 8 (Finanzielle Handlungsfähigkeit) sind folgende Kompensationen für die Leistungserweiterung vorgesehen:

(entfällt, da keine Leistungserweiterung)

Ergebnisplan						
Erträge / Aufwendungen	2026 alt	2026 neu	2027	2028	2029	2030 ff.
		in EURO				
*Anzugeben bei Erträge, ob Zuschüsse / Zuweisungen, Transfererträge, Kostenerstattungen/Leistungsentgelte oder sonstige Erträge Anzugeben bei Aufwendungen, ob Personalkosten, Sozialtransferaufwand, Sachaufwand, Zuschüsse, Zuweisungen oder sonstige Aufwendungen						
Erträge*						
Aufwendungen*						
Saldo (E-A)						

Investition	2026 alt	2026 neu	2027	2028	2029	2030 ff.
	in EURO					
Investive Einzahlungen						
Investive Auszahlungen						
Saldo (E-A)						

Anlage/n

- 1 Planzeichnung_B_Plan_20f
- 2 Begründung_B_Plan_20f
- 3 Begründung_Anlage1_Schalltechnische_Untersuchung
- 4 Begründung_Anlage2_Artenschutzfachbeitrag
- 5 Begründung_Anlage3_Historische_Erkundung
- 6 Begründung_Anlage4_Wasserwirtschaftliches_Konzept

BEGRÜNDUNG

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



2. Entwurf

10.03.2025 (Planungsausschuss)

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

Anlagen:

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

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

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

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als **Plangrundlage** für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterkarte (ALKIS oder ALK) ergänzt durch weitere topografische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing Martin Felshart, Uetersen im Maßstab 1:250 mit Stand Juni 2014, ergänzt und aktualisiert am 06.05.2024.

1.2 Hinweise zum Verfahren

Vorhabenbezogener Bebauungsplan

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

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

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

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

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

Bebauungsplan der Innenentwicklung

Die Änderung wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung im beschleunigten Verfahren nach § 13a Abs. 1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (zulässige Grundfläche von weniger als 20.000 m²) aufgestellt. Der Geltungsbereich liegt im bebauten Innenbereich. Dem Plangebiet soll durch die Überplanung eine neue Nutzung zugeführt werden. Es handelt sich um eine Maßnahme der Innenentwicklung.

Mit dem Bebauungsplan wird weder die Zulässigkeit eines Vorhabens begründet, das einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung unterliegt, noch bestehen Anhaltspunkte, dass die in § 1 Abs. 6 Nr. 7 Buchstabe b BauGB genannten Schutzgüter (Schutzgebiete gemeinschaftlicher Bedeutung (FFH-Gebiete) und Europäische Vogelschutzgebiete) beeinträchtigt werden oder dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung oder Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen¹ nach § 50 Satz 1 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) zu beachten sind.

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

Aufgrund der Zuordnung des Bebauungsplanes zu den Fällen nach § 13a Abs.1 Satz 2 Nr. 1 BauGB (weniger als 20.000 m² Grundfläche) gelten gemäß § 13a Abs. 2 Nr. 4 BauGB mögliche Eingriffe, die aufgrund der Aufstellung des Bebauungsplanes zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Abs. 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig. Eine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt somit nicht.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen bisher keine Bebauungspläne.

2. Entwurf

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

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

1.3 Projektbeteiligte Planer

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

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

1.4 Geltungsbereich, Bestand und Umgebung

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

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

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

Der Geltungsbereich wird begrenzt

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

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

Die Grundstücke im Plangebiet befinden sich in Privateigentum des Vorhabenträgers.

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



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

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

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

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

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

Im Nordosten sind zwei- bis dreigeschossige Wohngebäude vorhanden.

2 Anlass und Ziele

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

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

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

Ziele

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

Die Ziele des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes sind:

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

3 Übergeordnete Planungen

Raumordnung

Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) sowie dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 (LEP 2010).

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

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

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



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

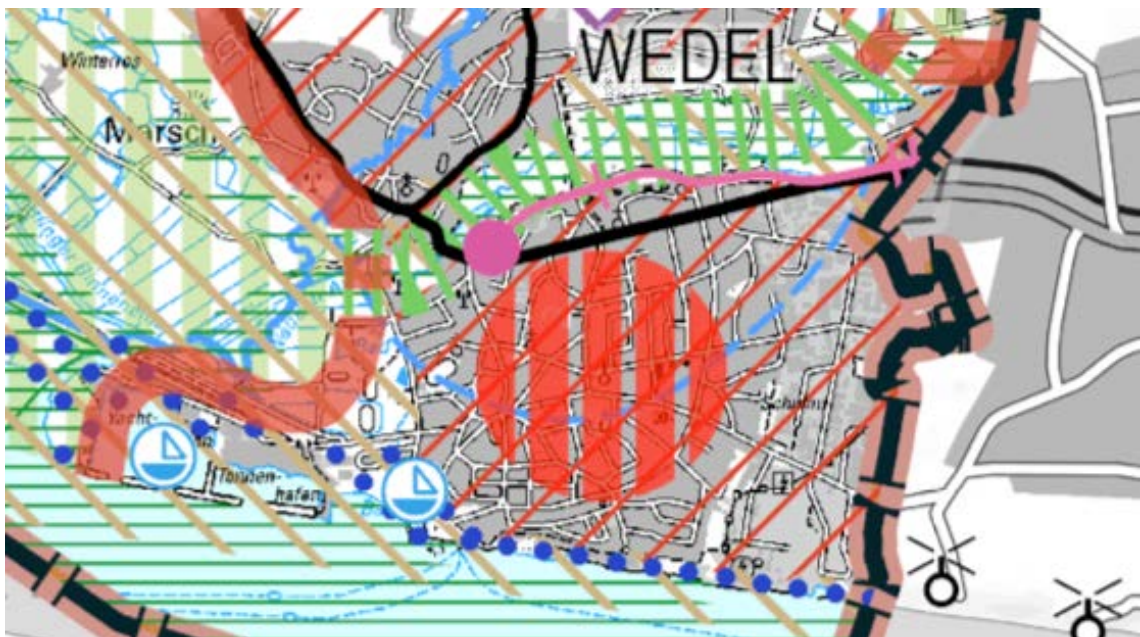


Abb. 3: Ausschnitt aus dem 2. Entwurf Regionalplan für den Planungsraum III (ohne Maßstab)

Landschaftsrahmenplan

In der Neuaufstellung des Landschaftsrahmenplans 2020 für den Planungsraum III (bekannt gemacht im Amtsblatt Nr. 29 vom 13.07.2020 für Schleswig-Holstein) ist der Bereich des Plangebietes nicht weiter kategorisiert.

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

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

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

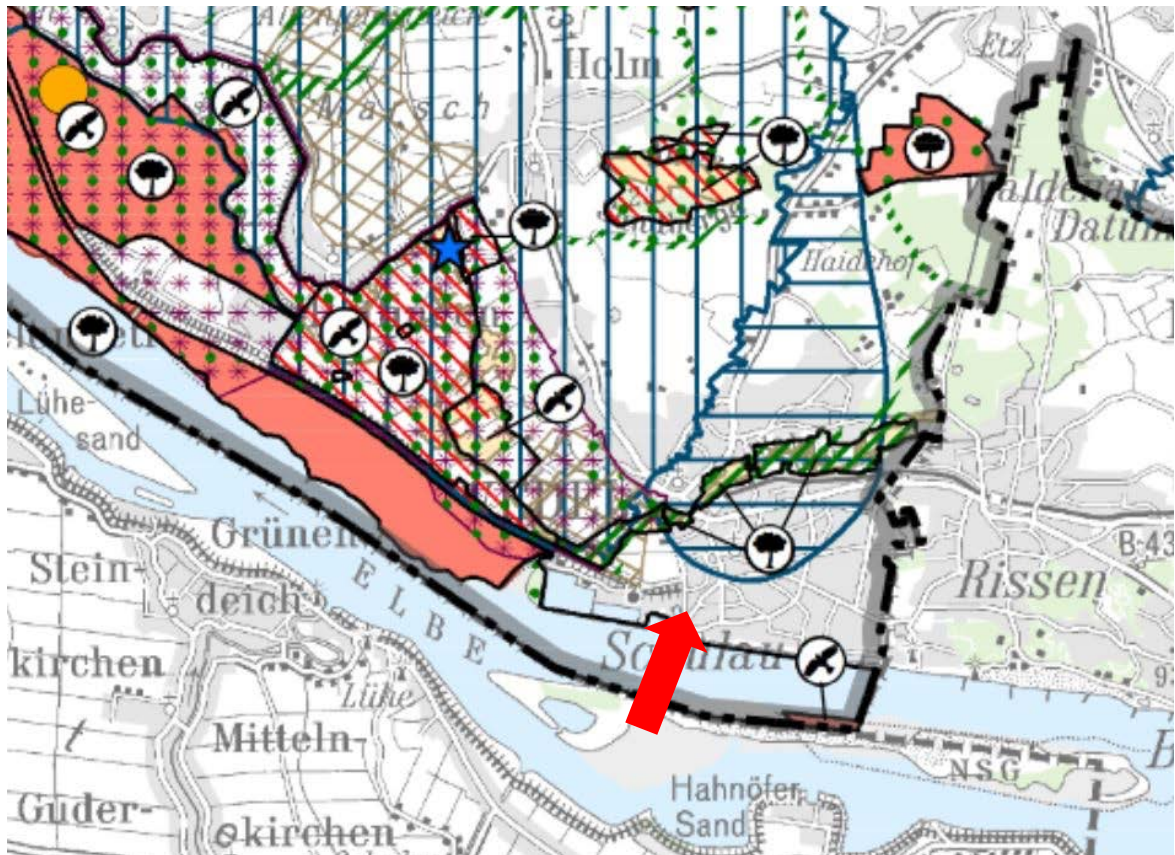


Abb. 4: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan (ohne Maßstab)

Flächennutzungsplan

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

Mit dem Bebauungsplan Nr. 20 f soll eine wohnbauliche sowie entlang der Hafenstraße eine bestandsorientierte Mischgebietsentwicklung vorgenommen werden, die eine Anpassung des Flächennutzungsplans notwendig macht.

Der Bebauungsplan wird im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt. Gem. § 13a (2) 2 BauGB ist eine parallele Änderung des Flächennutzungsplans für Bebauungspläne der Innenentwicklung nicht erforderlich. Die geordnete städtebauliche Entwicklung des Stadtgebiets darf dabei nicht beeinträchtigt werden. Eine entsprechende Beeinträchtigung besteht nicht: Die Gewerbeflächen im rückwärtigen Bereich (inklusive der Sheddach-Halle) werden in ihrer ursprünglichen Funktion nicht mehr benötigt. Eine bedarfsorientierte Umnutzung als Wohnquartier entspricht den im Rahmenplan formulierten Zielen der Stadtentwicklung.



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

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

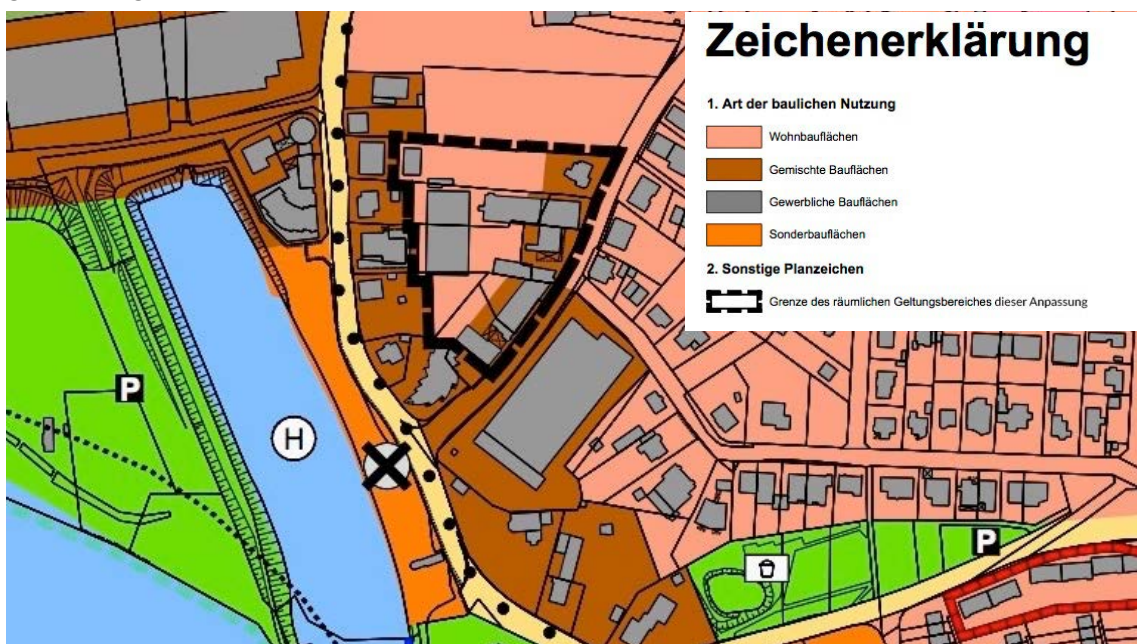


Abb. 6: zukünftige Darstellung bei Anpassung des Flächennutzungsplanes (ohne Maßstab)

Landschaftsplan

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



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

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



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

Rahmenplan „Stadthafen Wedel/ Schulauer Hafen“

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

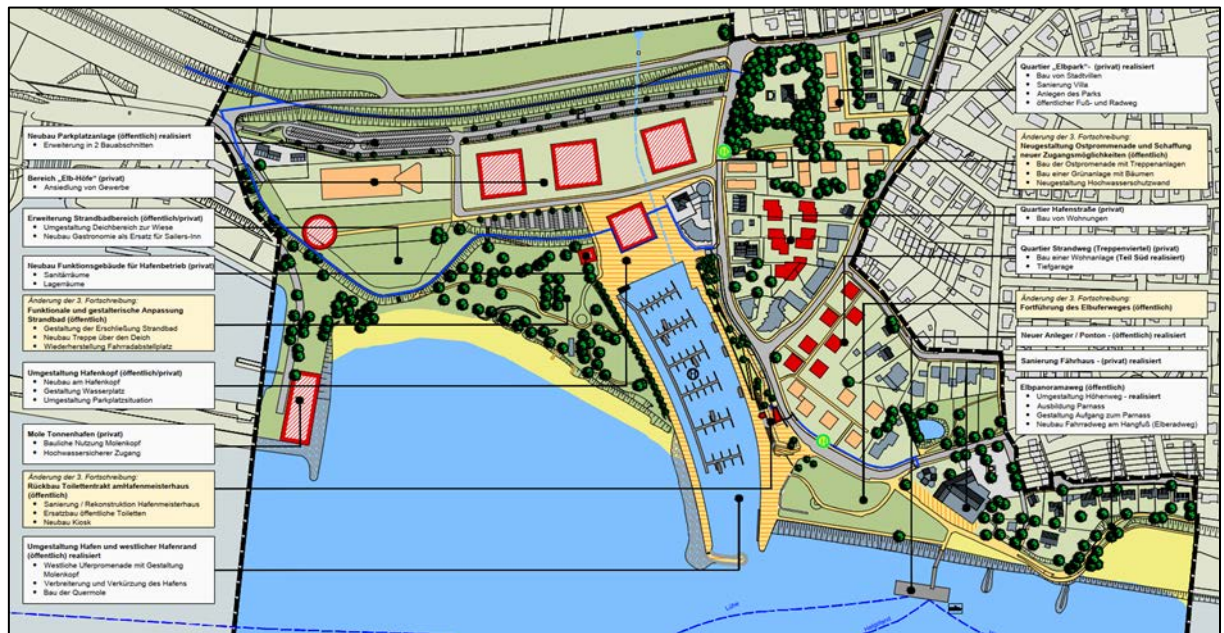


Abb. 9: zukünftige Darstellung bei Anpassung des Landschaftsplans (ohne Maßstab)

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

3.1 Sanierungsgebiet „Stadthafen Wedel“

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

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

4 Städtebauliche Begründung

4.1 Städtebauliches Konzept

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

4.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten

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

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

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

4.3 Städtebauliche Festsetzungen

Art der baulichen Nutzung

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

Damit soll entsprechend dem Planungsziel ein neues Wohnungsangebot an dem gut erschlossenen Standort zur Verfügung gestellt werden. Mit der Festsetzung als allgemeines Wohngebiet wird sichergestellt, dass das Wohnen die Hauptnutzung bildet. Die Festsetzung eines allgemeinen Wohngebiets schließt zudem nicht aus, dass einzelne Räume in Wohnungen gewerblich bzw. freiberuflich genutzt werden. Grundsätzlich sind freie Berufe, die im häuslichen Arbeitszimmer (zum Beispiel als Telearbeitsplatz) ausgeübt werden, im Sinne einer Nutzungsmischung denkbar. Somit kann der wachsenden Bedeutung von Dienstleistungen, die in enger Verzahnung mit der Wohnnutzung ausgeübt werden können (z.B. Grafikdesign, Mediation, Coaching etc.) sowie von Telearbeitsplätzen, mit denen Unternehmen es ihren Mitarbeitern ermöglichen, ihre Arbeit vollständig oder zeitweise von zu Hause zu erledigen, Rechnung getragen werden. Die freiberufliche Nutzung ist jedoch untergeordnet auf einzelne Räume innerhalb einer Wohnung beschränkt.

Um das abgestimmte städtebauliche Konzept zweifelsfrei planungsrechtlich abzusichern und um Fehlentwicklungen zu verhindern, werden aus dem in einem allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungsspektrums Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Ferienwohnungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen ausgeschlossen.

Diese Nutzungen werden hier ausgeschlossen, da sie den Charakter des Wohngebietes stören könnten, durch Zu- und Abfahrtsverkehr das Wohngebiet beeinträchtigen bzw. durch ihre Flächeninanspruchnahme den Wohnflächenanteil in dieser zentralen Lage stark verringern könnten und damit städtebaulich nicht oder nur schwer in ein Wohnquartier integrationsfähig sind.

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

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

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

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

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

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

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

Maß der baulichen Nutzung / überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

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

Grundflächenzahl / Geschossflächenzahl

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

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

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

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

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

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

Geschossigkeit / Gebäudehöhe

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

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

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

Bauweise und überbaubare Grundstücksfläche

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

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

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

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

Gestalterische Festsetzungen

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

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

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

4.4 Grünordnung, Natur und Landschaft, Artenschutz

Bäume und grünordnerische Festsetzungen

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

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

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

Eine Buche bleibt erhalten.

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

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

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

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

Artenschutz / Artenschutzrechtliche Prüfung

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

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

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

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

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

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

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

4.5 Verkehr

Erschließung

Das Plangebiet wird über die östlich verlaufende Hafenstraße erschlossen.

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

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

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

Ruhender Verkehr

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

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

Geh- und Fahrrechte

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

ÖPNV

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

4.6 Emissionen und Immissionen

Gewerbe- und Verkehrslärm

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

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

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

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

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

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

Festsetzungen zum Schallschutz sind im Bebauungsplan nicht zu treffen.

Geruchsimmissionen

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

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

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

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

4.7 Ver- und Entsorgung

Wasserversorgung / Grundwasser

Die Trinkwasserversorgung wird durch die Stadtwerke Wedel GmbH sichergestellt.

Oberflächenentwässerung / Schmutzwasser

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

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

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

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

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

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

Fernwärme

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

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

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

Brandschutz

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

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

Müllentsorgung

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

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

Telekommunikation

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

4.8 Altlasten / Kampfmittel / Denkmalschutz

Historische Erkundung

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

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

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

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

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

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

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

Kampfmittel

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

Denkmalschutz

Für den Geltungsbereich sind keine Denkmale oder Bodendenkmale bekannt

Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich der oberen Denkmalschutzbehörde mitzuteilen. Die Verpflichtung besteht ferner für die Eigentümerin oder den Eigentümer und die Besitzerin oder den Besitzer des Grundstücks oder des Gewässers, auf oder in dem der Fundort liegt, und für die Leiterin oder den Leiter der Arbeiten, die zur Entdeckung oder zu dem Fund geführt haben. Die Mitteilung einer oder eines der Verpflichteten befreit die Übrigen. Die nach Satz 2 Verpflichteten haben das Kulturdenkmal und die Fundstätte in unverändertem Zustand zu erhalten, soweit es ohne erhebliche Nachteile oder Aufwendungen von Kosten geschehen kann. Diese Verpflichtung erlischt spätestens nach Ablauf von vier Wochen seit der Mitteilung. Archäologische Kulturdenkmale sind nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

4.9 Sonstige Hinweise

Schifffahrt

Im Plangebiet dürfen außer den nach den schifffahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasser- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen keine Zeichen

und Lichter angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer durch Blendwirkungen, Spiegelungen oder anders irreführen oder behindern.

5 Kosten

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

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

Wedel, den

.....

(Die Bürgermeisterin)

Schalltechnische Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 20f in Wedel, 1. Änderung

Auftraggebende
Stelle: Stadt Wedel
Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung
Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

Projektnummer: LK 2025.182
Berichtsnummer: LK 2025.182.1
Berichtsstand: 17.11.2025
Berichtsumfang: 28 Seiten sowie 6 Anlagen

Projektleitung: Dipl.-Ing. Mirco Bachmeier
Bearbeitung: Jennifer Frese, M.A.



LÄRMKONTOR GmbH • Altonaer Poststraße 13 b • 22767 Hamburg
Bekannt gegebene Stelle nach § 29b BImSchG - Prüfbereich Gruppe V - Ermittlung von Geräuschen
Messstellenleiter Frank Heidebrunn • AG Hamburg HRB 51 885
Geschäftsführung: Mirco Bachmeier (Vorsitz) / Bernd Kögel / Ulrike Krüger (kfm.)
Telefon: 0 40 - 38 99 94.0
E-Mail: Hamburg@laermkontor.de • <http://www.laermkontor.de>

Berichtsversionen

Index	Bemerkung	Datum	Bearbeiter	Geprüft
1	Gutachten nach Anmerkungen	17.11.2025	JF	MBa

Inhaltsübersicht

1	Aufgabenstellung.....	4
2	Arbeitsunterlagen	5
3	Beurteilungsgrundlagen	6
3.1	TA Lärm.....	6
3.2	Verkehrslärm	8
4	Berechnungsgrundlagen	10
5	Eingangsdaten	11
5.1	Gewerbe.....	11
5.1.1	Gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets	11
5.1.2	Trioptics GmbH.....	13
5.1.3	Schulauer Hafen	14
5.1.4	Hotel Hafen Wedel.....	14
5.2	Geräuschspitzen	19
5.3	Verkehr.....	20
6	Berechnungsergebnisse und Bewertung	21
6.1	Gewerbe.....	21
6.2	Verkehr.....	22
7	Qualität der Prognose	23
8	Zusammenfassung und Fazit	24
9	Anlagenverzeichnis	26
10	Quellenverzeichnis	27

1 Aufgabenstellung

Die Stadt Wedel plant die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20f – mit dem Bauvorhaben „Elbhöfe Hafenstraße“.

Das Plangebiet befindet sich im Sanierungsgebiet des Stadthafens Wedel. Der Änderungsbereich wird im Norden durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20c (Teilbereich „Ladiges Elbpark“ der Stadt Wedel), im Osten und Südosten durch die Hafenstraße sowie im Westen und Südwesten durch die Schulauer Straße und das angrenzende Schulauer Hafenbecken begrenzt.

Das für den Bebauungsplan vorgesehene städtebauliche Konzept orientiert sich am Leitbild des Rahmenplans zur Umstrukturierung des Wedeler Stadthafen-Areals. Ziel des Entwicklungsprojekts ist es, das Potenzial der Wasserlagen in Wedel zu nutzen und bestehende funktionale, gestalterische sowie städtebauliche Missstände zu beheben.

Im Geltungsbereich des in dieser schalltechnischen Untersuchung begutachteten Bebauungsplans ist die Errichtung von insgesamt fünf neuen Wohngebäuden vorgesehen. Zudem werden die Bestandgebäude entlang der Hafenstraße saniert und aufgestockt. Diese sollen zukünftig für gewerbliche wie auch Wohnzwecke genutzt werden.

Für das geplante Vorhaben wird eine schalltechnische Untersuchung durchgeführt. Dabei wird zum einen die Geräuschbelastung durch den Straßenverkehr und zum anderen durch gewerbliche Nutzungen ermittelt. Bei den gewerblichen Nutzungen sind sowohl Geräuschquellen innerhalb des Geltungsbereichs als auch in der relevanten Umgebung außerhalb zu berücksichtigen.

Ziel der Untersuchung ist es, mögliche schalltechnische Konflikte mit der geplanten (Wohn)Nutzung aufzuzeigen und – sofern erforderlich – Vorschläge für den bauleitplanerischen Umgang mit den ermittelten Lärmkonflikten zu erarbeiten. Im Ergebnis werden nach Beurteilung der Berechnungsergebnisse bei Bedarf Formulierungsvorschläge für Festsetzungen zum Schallschutz im Bebauungsplan zur Vermeidung von Schallimmissionskonflikten unterbreitet.

2 Arbeitsunterlagen

Die in der Tabelle 1 aufgeführten Unterlagen wurden für die Bearbeitung der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung zur Verfügung gestellt:

Tabelle 1: Bereitgestellte Unterlagen

Art der Unterlagen	Datei-format	Bereitgestellt		
		per	von	am
Planstand B-Plan Geltungsbereich Mai 2025	PDF	E-Mail	Stadt Wedel Fachbereich Bauen und Umwelt Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung	25.06.2025
Vorhabenplan/ Angebotsplan Entwurf	PDF	E-Mail		24.07.2025
Geländemodell – DGM1	XYZ	Download	LVemGeo SH Landesamt für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein URL	12.09.2025
Gebäudemodell – LoD2	XML			
Flurstücke – ALKIS	XML			
Bebauungspläne der Umgebung	PDF	Download	Geoportal Kreis Pinneberg URL	12.09.2025
Verkehrsgutachten (LK-Projekt 2023.158)	PDF	E-Mail	ARGUS Stadt und Verkehr	06.02.2024, 12.08.2024
Vermessungsdaten des Bestandes – Trauf- und Firsthöhen- dokumentation, Lage- und Höhenplan	PDF, DWG	E-Mail	AP ArchitektenPartner Behrend Schaaf Guzielski	06.10.2025

3 Beurteilungsgrundlagen

3.1 TA Lärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen aus dem im Plangebiet und um das Plangebiet herum vorhandene gewerblichen Nutzungen ist aus schallschutzfachlicher Sicht nach der „Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz – der „Technischen Anleitung zum Schutz gegen Lärm, TA Lärm“ /1/ – durchzuführen.

Diese technische Anleitung dient dem Schutz der Allgemeinheit und der Nachbarschaft vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche sowie der Vorsorge gegen schädliche Umwelteinwirkungen durch Geräusche von Anlagen, die als genehmigungsbedürftige oder nicht genehmigungsbedürftige Anlagen den Anforderungen des zweiten Teils des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG /2/) unterliegen. Der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Geräusche ist sichergestellt, wenn die Schallbelastung durch Gewerbeanlagen am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Tabelle 2 nicht überschreitet.

Die TA Lärm findet hier als konkretisierende Vorschrift zur DIN 18005:2023-07 /3/ Anwendung. Die Richtwerte der TA Lärm entsprechen für den hier konkret geprüften Bebauungsplan den Orientierungswerten der DIN 18005:2023-07. Zudem fordert die TA Lärm die schallschutzfachliche Berücksichtigung der einen lautesten Nachtstunde und eine Beurteilung der zu erwartenden Spitzenpegel. Wird dies so bei ausschließlicher Berücksichtigung der DIN 18005:2023-07 nicht im Bauleitplanverfahren durchgeführt, können später nach Inbetriebnahme aller Nutzungen, bei einer konkreten Beschwerdelage, erhebliche Probleme bei der Bewältigung des identifizierten Konfliktes (dann ist die TA Lärm zwingend anzuwenden) auftreten.

In der TA Lärm wird bei der Beurteilung der prognostizierten Schallimmissionen zwischen dem Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) und dem Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr) unterschieden, wobei für die Nacht die „lauteste Nachtstunde“ maßgeblich ist. Für einen Schutz der Wohnnachbarschaft vor Lärm sollen hiernach die folgenden Immissionsrichtwerte aus Tabelle 2 eingehalten werden. Die für diese Untersuchung beurteilungsseitig relevanten Nutzungen sind dort **hervorgehoben**.

Bei der Ermittlung des Beurteilungspegels an Immissionsorten in Kurgebieten, reinen und allgemeinen Wohngebieten sowie an Krankenhäusern und Pflegeanstalten muss zusätzlich ein Zuschlag für Geräuscheinwirkungen in den Tageszeiten mit erhöhter Empfindlichkeit (werktags 6:00 – 7:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr, sonn- und feiertags 6:00 – 9:00 Uhr, 13:00 – 15:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr) erteilt werden.

Tabelle 2: Beurteilungsgrundlage Gewerbe (Auszug)

Nutzung	Immissionsrichtwerte TA Lärm			
	Beurteilungspegel		kurzzeitige Geräuschspitzen	
	Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)	Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)
Kurgebiete, Krankenhäuser und Pflegeanstalten	45 dB(A)	35 dB(A)	75 dB(A)	55 dB(A)
Reine Wohngebiete	50 dB(A)	35 dB(A)	80 dB(A)	55 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete	55 dB(A)	40 dB(A)	85 dB(A)	60 dB(A)
Kern-, Dorf- und Mischgebiete	60 dB(A)	45 dB(A)	90 dB(A)	65 dB(A)
Urbane Gebiete	63 dB(A)	45 dB(A)	93 dB(A)	65 dB(A)
Gewerbegebiete	65 dB(A)	50 dB(A)	95 dB(A)	70 dB(A)

Anmerkungen:

- **Beurteilungszeiträume**

Tag: 6:00 – 22:00 Uhr

Nacht (volle Nachtstunde mit dem höchsten Beurteilungspegel): 22:00 – 6:00 Uhr

- **Tageszeiten mit besonderer Empfindlichkeit**

Für folgende Zeiten ist in reinen Wohngebieten, allgemeinen Wohngebieten, Kleinsiedlungsgebieten und Kurgebieten sowie für Krankenhäuser und Pflegeanstalten bei der Ermittlung des Beurteilungspegels die erhöhte Störwirkung von Geräuschen durch einen Zuschlag zu berücksichtigen:

- an Werktagen: 6:00 – 7:00 Uhr und 20:00 – 22:00 Uhr
- an Sonn- und Feiertagen: 6:00 – 9:00, 13:00 – 15:00 und 20:00 – 22:00 Uhr

Der Zuschlag beträgt 6 dB(A). Von der Berücksichtigung des Zuschlags kann abgesehen werden, soweit dies wegen der besonderen örtlichen Verhältnisse unter Berücksichtigung des Schutzes vor schädlichen Umwelteinwirkungen erforderlich ist.

- **Seltene Ereignisse**

Bei seltenen Ereignissen (an nicht mehr als 10 Tagen oder Nächten eines Kalenderjahres und an nicht mehr als jeweils zwei aufeinander folgenden Wochenenden) betragen die Immissionsrichtwerte für den Beurteilungspegel

- tags 70 dB(A)
- nachts 55 dB(A)

- **Einzelne Geräuschspitzen**

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

Bei seltenen Ereignissen dürfen die hierfür geltenden Immissionsrichtwerte durch einzelne, kurzzeitige Geräuschspitzen ...

- in Kern-, Dorf- und Mischgebieten sowie in urbanen Gebieten, in reinen und allgemeinen Wohngebieten bzw. Kleinsiedlungsgebieten sowie in Kurgebieten und für Krankenhäuser und Pflegeanstalten am Tag um nicht mehr als 20 dB und in der Nacht um nicht mehr als 10 dB

... überschritten werden.

- **Verkehrsgeräusche**

Zudem sind die Auswirkungen der Verkehrsgeräusche des An- und Abfahrtverkehrs auf die Nachbarschaft aufgrund von Gewerbeanlagen auf öffentlichen Verkehrsflächen in einem Abstand von bis zu 500 Metern von dem Betriebsgrundstück zu berücksichtigen. Diese sollen durch Maßnahmen organisatorischer Art so weit wie möglich vermindert werden, soweit

- sie den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB erhöhen,
- keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr erfolgt ist und
- die Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erstmals oder weitergehend überschritten werden.

3.2 Verkehrslärm

Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen auf die Planung durch den Straßenverkehrslärm auf öffentlichen Straßen erfolgt auf Grundlage der DIN 18005:2023-07 /3/ sowie unter Betrachtung der Vorgaben der „Sechzehnten Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV)“ /4/. Letztere stellt dabei einen Abwägungsspielraum hinsichtlich einer möglichen Zulässigkeit von Überschreitungen der Orientierungswerte der DIN 18005:2023-07 dar. Darüber sind dann Maßnahmen zum Schallschutz nach gutachterlicher Auffassung geboten.

Im Sinne einer lärmoptimierten Planung sollen die in der Tabelle 3 dargestellten Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005:2023-07 eingehalten werden. Die in Tabelle 3 **fett** hervorgehobenen Nutzungen (allgemeines Wohngebiet, Mischgebiet) stellen die für die vorliegende Untersuchung zu Grunde gelegten Bewertungsstandards und damit anzusetzenden Orientierungswerte dar.

Tabelle 3: Orientierungswerte nach DIN 18005 (Auszug) für Verkehrsgeräusche

Nutzung	Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)
Reine Wohngebiete (WR)	50 dB(A)	40 dB(A)
Allgemeine Wohngebiete (WA) , Kleinsiedlungsgebiete (WS), Wochenendhausgebiete, Ferienhausgebiete, Campingplatzgebiete	55 dB(A)	45 dB(A)
Dorfgebiete (MD), Dörfliche Wohngebiete (MDW), Mischgebiete (MI), Urbane Gebiete (MU)	60 dB(A)	50 dB(A)
Kerngebiete (MK)	63 dB(A)	53 dB(A)
Gewerbegebiete (GE)	65 dB(A)	55 dB(A)

Anmerkung: Bei Beurteilungspegeln über 45 dB(A) ist selbst bei nur teilweise geöffnetem Einfachfenster ungestörter Schlaf häufig nicht mehr möglich.

Idealerweise ist die Einhaltung der Orientierungswerte des Beiblattes 1 der DIN 18005:2023-07 anzustreben. Aus Sicht des Schallschutzes handelt es sich

hierbei um gewünschte Zielwerte, jedoch nicht um Grenzwerte. Der Belang des Schallschutzes ist bei der Abwägung, welche Maßgaben bei der Bewertung verbindlich gesetzt werden, als ein wichtiger Planungsgrundsatz neben anderen Belangen, z. B. dem Gesichtspunkt der Erhaltung bestehender Stadtstrukturen und / oder Maßnahmen der Innenentwicklung, zu verstehen. Dies bedeutet, dass die Orientierungswerte lediglich als Anhalt dienen und dass von ihnen sowohl nach oben als auch nach unten abgewichen werden kann.

Die Grenzwerte der 16. BImSchV werden im Gutachten als Obergrenze dieses Ermessensspielraumes zur Bewertung von Verkehrslärm herangezogen. In Tabelle 4 sind die Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV aufgeführt sowie die zugrunde gelegte Nutzung für die vorliegende Untersuchung **fett** hervorgehoben.

Tabelle 4: Grenzwerte nach 16. BImSchV (Auszug)

Nutzung	Tag (6:00 – 22:00 Uhr)	Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)
Krankenhäuser, Schulen, Altenheime	57 dB(A)	47 dB(A)
Reine und Allgemeine Wohngebiete	59 dB(A)	49 dB(A)
Kern-, Dorf-, Misch- und Urbane Gebiete	64 dB(A)	54 dB(A)
Gewerbegebiete	69 dB(A)	59 dB(A)

Nach Quellen der Lärmwirkungsforschung kann davon ausgegangen werden, dass Lärmbelastungen durch Straßenverkehr oberhalb von 65 dB(A) (Mittelungspegel, tags) mit hoher Wahrscheinlichkeit eine Risikoerhöhung für Herz-Kreislauf-Erkrankungen bewirken /5/. Oberhalb der Grenze von 70 dB(A) tags und 60 dB(A) nachts vor Fenstern von Aufenthaltsräumen, Schlaf- und Kinderzimmern ist die Schwelle der Gesundheitsgefährdung nach geltender Rechtsauffassung erreicht /6/.

Ein Rechtsurteil der jüngeren Vergangenheit /7/ deutet an, dass die Lärmsanierungswerte für Straßen als Bewertungsgrundlage für eine neue Gesundheitsgefährdungsschwelle in Betracht gezogen werden könnten. Dabei erfolgte der Bezug noch auf die gültigen Sanierungswerte vor der erneuten Absenkung am 01.08.2020. Dies hat aber bisher mehr einen empfehlenden Charakter, verbindlich anzuwenden sind die niedrigeren Werte als anerkannte Gesundheitsgefährdungsschwelle bisher nicht.

4 Berechnungsgrundlagen

Alle Berechnungen wurden mit dem Programm SoundPLAN in der Version 9.1 der SoundPLAN GmbH durchgeführt. Das Plangebiet und seine für die schalltechnischen Berechnungen maßgebliche Nachbarschaft wurden in einem 3-dimensionalen Geländemodell digital erfasst. In diesem Modell sind die vorhandenen und geplanten Gebäude sowie sonstige für Abschirmung und Reflexion relevante Elemente und die jeweiligen Schallquellen in ihrer Lage und Höhe aufgenommen (vgl. Anlage 1 und 3).

Die Ausbreitungsberechnung der **gewerblichen Schallimmissionen** wurden für die maßgeblichen Immissionsorte im untersuchten Vorhaben auf Grundlage der TA Lärm /1/ in Verbindung mit der DIN ISO 9613-2:1999-10 „Dämpfung des Schalls bei Ausbreitung im Freien“ /8/ und unter Berücksichtigung einer Mitwindwetterlage (konservative Annahme) durchgeführt.

Die Berechnung der Beurteilungspegel durch den **Straßenverkehrslärm** an den vorhandene wie auch geplanten Gebäuden erfolgt nach den Vorgaben der Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV /4/ bzw. nach dem Teilstückverfahren der „Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen – Ausgabe 2019“ – RLS-19 /9/.

Zur Beurteilung der Schallimmissionen aus Gewerbe und Verkehr wurden Immissionsorte an allen Gebäuden über alle Geschosse berücksichtigt und berechnet. Die Gebäudehöhen wurden der von der Stadt Wedel zur Verfügung gestellten Vorhabenplanung entnommen.

Das in dieser Untersuchung verwendete Gebäudemodell des Landesamts für Vermessung und Geoinformation Schleswig-Holstein (Stand: 30.06.2023) bildet aufgrund der jüngsten baulichen Maßnahmen in der näheren Umgebung des Plangebiets nicht mehr den aktuellen Gebäudebestand ab. Daher wurden die Neubauten östlich der Hafenstraße, südlich der Elbstraße sowie nördlich des Strandwegs im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 20g „Strandweg“ – Teilbereich Treppenviertel, Nord – anhand der dort verzeichneten Baugrenzen digital nacherfasst. Der Grundriss des sich derzeit im Bau befindlichen Gebäudes an der Schulauer Straße 9 wurde der Vorhabenplanung des Auftraggebers entnommen (vgl. Anlage 1 und 3).

Die Lage der maßgeblichen Immissionsorte ist den Anlagen 1 und 3 zu entnehmen.

5 Eingangsdaten

5.1 Gewerbe

5.1.1 Gewerbliche Nutzungen innerhalb des Plangebiets

Zurzeit befinden sich im Geltungsbereich des Bebauungsplans 20f das Hotel Senator-Marina, ein Jobcenter sowie weitere gewerbliche Nutzungen, die nur zum Teil durch die geplante Wohnbebauung ersetzt werden sollen. Das Hotel wird zukünftig aufgegeben, oberhalb des Jobcenters werden Wohnungen entstehen.

Die im Rahmen dieses Gutachtens berücksichtigten Lärmquellen innerhalb des Plangebiets werden im Folgenden aufgeführt. Da keine detaillierten Angaben zu schallrelevanten Vorgängen sowie zur genauen Nutzung nach Umsetzung des Planvorhabens vorlagen, wurden dabei allgemeine und konservative Annahmen getroffen.

Parkplätze

Die Lage, der in dieser schalltechnischen Untersuchung berücksichtigten Parkplätze, ist der Anlage 1 zu entnehmen. Bei der Nutzung der einzelnen Parkplätze wird in Hinblick auf die schallschutzfachliche Bewertung zwischen Stellplätzen die von Anwohnern der im Plangebiet gelegenen Wohnungen genutzt werden und Stellplätzen die gewerblich genutzt werden, unterschieden.

Grundsätzlich sind die Stellplätze dezentral über das Plangebiet verteilt, wodurch die von den Parkplätzen ausgehenden Schallemissionen je Platz verringert werden. Die Zufahrt zu den Stellplätzen ist über verschiedene Zufahrten über die Hafenstraße vorgesehen (vgl. Anlage 2a / 2b).

Die beschriebenen Stellplatzanlagen werden gemäß § 12 BauNVO (Baunutzungsverordnung, Stand 10/2025), Abs. 1 als in allen Baugebieten zulässig eingestuft, soweit sich aus den Absätzen 2 bis 6 nichts anderes ergibt. Gemäß Abs. 2 sind in allgemeinen Wohngebieten Stellplätze und Garagen für den durch die zugelassene Nutzung verursachten Bedarf zulässig. Daraus wird die Prüfung der nur gewerblich genutzten Stellplätze in Bezug auf ihre immissionsschutzrechtliche Verträglichkeit mit der geplanten Nachbarschaft abgeleitet.

Unvermeidbare Pkw-Geräusche in Wohngebieten gelten im Allgemeinen als sozialadäquat, da es eine alltagsübliche Erscheinung ist. Dazu vertritt auch das Hamburgische Obergerverwaltungsgericht in einem Beschluss vom 8. November 2012 /10/ die Auffassung, dass sogar Nachbarn, die von Stellplätzen und Garagen einer rechtlich zulässigen Wohnbebauung ausgehenden Belästigungen oder Störungen im Regelfall hinzunehmen haben, soweit nicht ausnahmsweise besondere örtliche Verhältnisse Veranlassung geben, diese als unzumutbar zu bewerten.

Darüber hinaus werden auf solchen kurzen und recht engen Wohngebietsfahrwegen erfahrungsgemäß Geschwindigkeiten von weniger als 20 km/h gefahren, wodurch die vom Pkw ausgehenden Geräusche als gering anzusehen sind.

Da nicht bekannt ist inwieweit durch gewerbliche Nutzungen Parkplätze in Anspruch genommen werden, wurde die Frequentierung der südlichen Parkplätze (3, 6 und 15, vgl. Anlagen 2a/b) pauschal mit einer Wechselfrequenz von 0,5 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde belegt (worst-case). Es wurde eine durchgehende Nutzung der Stellplätze von 7:00 – 20:00 Uhr angenommen.

Für die nördlichen Stellplätze im Bereich des heutigen Hotels Senator-Marina (8 und 16) wurde ebenfalls eine Wechselfrequenz von 0,5 Bewegungen pro Stellplatz und Stunde angesetzt. Die Einwirkzeit wurde jedoch aufgrund der nicht auszu-schließenden Fahrten nach 20:00 Uhr auf den Zeitraum von 7:00-22:00 Uhr erweitert (Tanzschule, mögl. Fitnesscenter etc.). Eine regelhafte gewerbliche nächtliche Nutzung der Parkplätze ist nicht berücksichtigt worden.

Für das Türemschlagen der Pkw auf den Stellplätzen wurde gemäß den aktuellen Hinweisen zur Verwendung der Parkplatzlärmstudie /11/ ein Spitzenpegel $L_{WA,max}$ von 95,5 dB(A) angesetzt.

Gemäß Parkplatzlärmstudie /12/ wurden alle Parkplätze mit asphaltierten Fahrgassen und einem Zuschlag für die Impulshaltigkeit K_I von 4 dB modelliert.

Die Eingangsdaten der jeweiligen Parkplätze sind in Tabelle 5 zusammengefasst.

Tabelle 5: Emissionsdaten Parkplätze innerhalb des Geltungsbereichs

Quelle	Zeitraum	Anzahl Stellplätze	Bewegungen pro Stellplatz und Stunde	Dauer in h	Oberfläche	$L_{WA,r}$ in dB(A)
Parkplatz 3	7:00-20:00 Uhr	3	0,5	13	Asphalt	68
Parkplatz 6		6				71
Parkplatz 15		15				77
Parkplatz 8	7:00-20:00 Uhr	8	0,5	13	Asphalt	73
Parkplatz 16	20:00-22:00 Uhr	16		2		78

Erläuterungen:

$L_{WA,r}$: beurteilter Schallleistungspegel
(Anzahl der Ereignisse und Einwirkzeit berücksichtigt)

Die Berechnung der Emissionen der Zu- und Abfahrten auf bzw. von den Parkplätzen durch die Pkw wurde gemäß RLS-19 /9/ durchgeführt. Hiernach kann für die Fahrt eines Pkw ein auf eine Stunde umgerechneter, längenbezogener Schallleistungspegel $L'_{WA,1h}$ von 49,5 dB(A) angesetzt werden (laute Ansatz, da von einer Geschwindigkeit von 30 km/h ausgegangen wird).

Die detaillierten Eingangsdaten der Parkplatz-Zu- und Abfahrten sind in Tabelle 6 zusammengestellt.

Tabelle 6: Eingangsdaten Pkw-Fahrt Parkplatz

Quelle	Beurteilungs- zeitraum	L'w,1h	KStro	Bewegungen	Höhe	L'wa,r
		in dB(A)	in dB		in m	in dB(A)
Pkw-Fahrt Parkplatz 3	7:00-20:00 Uhr	49,5	0	20	0,5	50
Pkw-Fahrt Parkplatz 6				39		53
Pkw-Fahrt Parkplatz 15				98		57
Pkw-Fahrt Parkplatz 8	7:00-20:00 Uhr	49,5	0	52	0,5	55
	20:00-22:00 Uhr			8		
Pkw-Fahrt Parkplatz 16	7:00-20:00 Uhr			104		58
	20:00-22:00 Uhr			16		

Erläuterungen:

L'wA,1h längenbezogener Schallleistungspegel auf eine Stunde umgerechnet, pro Ereignis

L'wA,r beurteilter längenbezogener Schallleistungspegel im Zeitraum, ohne Ruhezeitenzuschläge

5.1.2 Trioptics GmbH

Westlich vom Plangebiet liegt in ca. 350 m Entfernung am Strandbaddamm der Betrieb der Trioptics GmbH. Im Rahmen der Bearbeitung der schalltechnischen Untersuchung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20a „Schulauer Hafen“ – 2. Änderung, Teilbereich Strandbaddamm in Wedel aus dem Jahre 2023 durch die LÄRMKONTOR GmbH (LK 2023.158) wurde zur Einschätzung der gewerblichen Schallemissionen mit der Trioptics GmbH Kontakt aufgenommen und die Betriebsabläufe abgefragt. Im Ergebnis konnte festgestellt werden, dass die Betrachtung einer maximal zulässigen Emissionssituation auf Grundlage eines pauschalen Flächenansatzes auf dem Betriebsgelände den ungünstigsten, also den sogenannten Worst Case, abbildet und dieser hier zur sicheren Seite hin angenommen wird.

Für die Untersuchung wurden pauschale flächenbezogenen Schallleistungspegeln von **60 dB(A)** für den Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) und von **45 dB(A)** für den Nachtzeitraum (lauteste Nachtstunde) in einer Höhe von 1 m über Gelände modelliert. Auf dem Betriebsgelände befinden sich Büro- und Parkplatzflächen sowie eine Fläche, auf der Boote vom Segelverein Wedel Schulau abgestellt werden. Südlich angrenzend befindet sich das Restaurant Elbe 1. Die Außensitzmöglichkeiten sind dabei nach Süden ausgerichtet und durch das nördlich angrenzende Gebäude abgeschirmt.

Der gewählte Ansatz stellt nach gutachterlicher Auffassung damit einen eher lauten Ansatz dar.

Für den besonders beurteilungssensiblen Nachtzeitraum kommt es auf dem Firmengelände von Trioptics nach Informationen des Unternehmens zu keinerlei Fahraktivitäten durch Lkw oder Pkw. Produktion oder vergleichbares findet in der Nacht nicht statt.

5.1.3 Schulauer Hafen

Westlich der Schulauer Straße befindet sich das Schulauer Hafenbecken.

Die Zukunft des Hafens in Hinblick auf seine Nutzung ist aktuell nicht bekannt. Ein eher lautes Szenario stellt die Nutzung als Sportboothafen dar. Eine solche Nutzung ist für die schallschutzfachliche Bewertung entsprechend berücksichtigt.

Die Kapazität eines Sportboothafens ist auf ca. 100 Boote ausgelegt. Messungen an Bootsmotoren ergaben Schallleistungspegel von maximal 100 dB(A) für Sportboothäfen dieser Größe. Für den Tageszeitraum (6:00 – 22:00 Uhr) wurde bei der Berechnung eine Volllastung des Hafens zugrunde gelegt. Für die lauteste Nachtstunde (z.B. 22:00 – 23:00 Uhr) wurde die Annahme getroffen, dass maximal 10 Boote gleichzeitig den Motor in Betrieb haben. Somit wurde bei der Berechnung für die lauteste Nachtstunde ein Schallleistungspegel von 90 dB(A) angesetzt.

Die verwendeten Emissionen des Schulauer Hafens sind in Tabelle 7 zusammengefasst.

Tabelle 7: Emissionsdaten Schulauer Hafen

Quelle	Zeitraum	L _{WA} in dB(A)	Einwirkzeit in h	Fläche in m ²	L _{WA,r} in dB(A)
Schulauer Hafen	6:00-7:00 Uhr	100	1	23.375	56
	7:00-20:00 Uhr		13		
	20:00-22:00 Uhr		2		
	LSN	90	1		56

Erläuterungen:

L_{WA} Schallleistungspegel
L_{NS} lauteste Nachtstunde
L_{WA,r} beurteilter flächenbezogener Schallleistungspegel

5.1.4 Hotel Hafen Wedel

Vom Hotel Hafen Wedel ist aufgrund der Entfernung zum Vorhabengebiet und bereits dichter liegender und für die Beurteilung maßgeblicher Immissionsorte kein relevanter Schalleintrag auf den Geltungsbereich des B-Plans zu erwarten.

Dennoch ist das sich westlich vom Plangebiet befindliche Hotel Hafen Wedel am Strandbaddamm 3 im Schallausbreitungsmodell berücksichtigt. Folgende

schallemissionsseitig relevanten Quellen wurden im Zusammenhang mit dem Hotelbetrieb identifiziert und in der vorliegenden Untersuchung berücksichtigt:

- Tiefgarage (Zufahrt über Rampe und Tiefgaragentor) – 40 Stellplätze
- Oberirdischer Parkplatz mit 20 Stellplätzen
- Außengastronomie mit ca. 50 Sitzplätzen

Dabei lag der Schwerpunkt der Betrachtungen in den Aktivitäten im Nachtzeitraum, da nur in dieser Zeit (in der einen lautesten Nachtstunde) Schallimmissionskonflikte mit der Nachbarschaft möglich erscheinen. Dies ist begründet in der Annahme, dass auch das Hotel seinen Betrieb möglichst geräuscharm ausführen wird, um die eigenen Gäste nicht zu stören und die Richtwerte im Tagzeitraum 15 dB über denen im Nachtzeitraum liegen.

Tiefgarage

Im nordöstlichen Bereich des Hotels im Untergeschoss befindet sich eine Tiefgarage mit 40 Stellplätzen. Die Zufahrt zur Tiefgarage erfolgt über den Strandbadamm über eine Tiefgaragenrampe.

Als Ansatz für die Bewegungshäufigkeit der Tiefgaragennutzung wurde entsprechend der Tabelle 33 der Parkplatzlärmstudie /12/ eine Wechselfrequenz für die Parkplatzart „Hotel“ angesetzt, deren Bezugsgröße die Anzahl der vorhandenen Betten im Hotel darstellt. Das Hotel verfügt über 110 Betten. Es wird zur sicheren Seite angenommen, dass alle Zimmer besetzt sind und dass pro Zimmer einer der Hotelgäste mit einem Auto angereist ist. Daraus ergeben sich Wechselfrequenzen von 0,07 Bewegungen pro Zimmer/Bett und Stunde am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und 0,06 Bewegungen pro Zimmer/Bett innerhalb der lautesten Nachtstunde.

Gemäß Tabelle 20 der Parkplatzlärmstudie ist für das Fahrgeräusch auf einer offenen, nicht eingehausten Rampe im Rampenbereich für die Einfahrt in die Tiefgarage ein auf eine Stunde gemittelter längenbezogener Schallleistungspegel $L'_{WA,1h}$ von 51,0 dB(A) und für die Ausfahrt aus der Tiefgarage von 52,1 dB(A) anzusetzen. Für die Einfahrt außerhalb der Rampe gibt die Studie einen Schallleistungspegel von 46,1 dB(A) und für die Ausfahrt von 47,2 dB(A) an. Die aus Schallpegelmessungen ermittelten Schallleistungspegel beinhalten geriffelte bzw. gepflasterte Oberflächen sowie für Tiefgaragenrampen typische Steigungen. Aufgrund der gemeinsamen Ein- und Ausfahrten wurde zur sicheren Seite hin jeweils der höhere Schallleistungspegel angesetzt.

Zusätzlich wurde für den Fahrweg im Rampenbereich ein Spitzenpegel $L_{WA,max}$ von 94 dB(A) gemäß Anhang A 3.1.3 der Parkplatzlärmstudie berücksichtigt.

Die Lage der Tiefgaragenzufahrt ist der Anlage 1 zu entnehmen. Die in der Berechnung relevanten Schallemissionsdaten sind in der nachfolgenden Tabelle 8 aufgelistet.

Tabelle 8: Eingangsdaten Zu-/ Abfahrt Tiefgarage

Quelle	Beurteilungs- zeitraum	L'w,1h	Bewegungen	Höhe	L'wa,r
		in dB(A)		in m	in dB(A)
Pkw Zu-/ Abfahrt TG außerhalb der Rampe	6:00 - 7:00 Uhr	47,2	8	0,5	56
	7:00 - 20:00 Uhr		100		
	20:00 - 22:00 Uhr		15		
	LNS		7		55
Pkw Zu-/ Abfahrt TG innerhalb der Rampe	6:00 - 7:00 Uhr	52,1	8	0,5	61
	7:00 - 20:00 Uhr		100		
	20:00 - 22:00 Uhr		15		
	LNS		7		60

Erläuterungen:

L'w,1h längenbezogener Schallleistungspegel auf eine Stunde umgerechnet, pro Ereignis

L'wa,r beurteilter längenbezogener Schallleistungspegel im Zeitraum, ohne Ruhezeitenzuschläge

LNS lauteste Nachtstunde

Für die Tiefgarage ist zudem die Schallabstrahlung über das geöffnete Tiefgaragentor bei der Ein- bzw. Ausfahrt der Pkw auf der Garagenzufahrt zu berücksichtigen. Nach Kapitel 8.3.2 der Parkplatzlärmstudie /12/ werden die Emissionen des Garagentors als flächenbezogener Schallleistungspegel wie folgt berechnet:

$$L'_{w,1h} = 50 \text{ dB(A)} + 10 \lg(B \cdot N)$$

$$B \cdot N = \text{Anzahl der Fahrzeugbewegungen je Stunde}$$

Die Garagentore bzw. die Öffnung der Einhausung werden als vertikale Flächenschallquellen berücksichtigt. Hierbei wird eine Schallabstrahlung über ein ständig geöffnetes Garagentor simuliert. Die Schallabstrahlung wird gemäß Abschnitt 8.3.2 der Parkplatzlärmstudie mit einer Richtcharakteristik bestimmt. Gegenüber der senkrechten Abstrahlungsrichtung zur Schallquelle wird seitlich der Schallquelle (90° zur senkrechten Richtung) ein um 8 dB geringerer Schallpegel modelliert.

Erfahrungsgemäß können insbesondere das Überfahren einer Regenrinne sowie die Betätigung eines elektrischen Garagentores relevant zum Gesamtpegel beitragen. Die Parkplatzlärmstudie führt dazu aus, dass ...

- ... auf die schalltechnische Berücksichtigung einer Regenrinne verzichtet werden kann, wenn diese lärmarm ausgebildet wird. Das bedeutet eine eventuell vorgesehene Regenrinne ist zum Beispiel mit verschraubten Gusseisenplatten auszuführen, so dass sie akustisch nicht auffällig ist.
- ... auf die schalltechnische Berücksichtigung eines elektrischen Garagentores verzichtet werden kann, wenn dieses dem Stand der Lärminderungstechnik entspricht.

Bei den Schallimmissionsprognosen wird dieser Stand der Technik grundsätzlich vorausgesetzt, was auch durch die Erfahrungen bei Inbetriebnahme neuer Tiefgaragen bestätigt wird. Daher werden weder die Regenrinne noch ein schallemissionsseitig auffälliges elektrisches Garagentor bei den Prognoseberechnungen mitberücksichtigt.

Die Emissionsdaten zum Garagentor der Tiefgarage sind in der Tabelle 9 dargestellt.

Tabelle 9: Eingangsdaten zur Schallemissionsermittlung des Tiefgaragentors

Quelle	Zeitraum	Anzahl Zimmer	$L'_{WA,r}$ in dB(A)
Tiefgaragentor Hotel	7:00-20:00 Uhr	110	59
	RZ		
	LNS		58

Erläuterungen:

RZ Ruhezeiten (6:00-7:00 Uhr und 20:00-22:00 Uhr)

LNS lauteste Nachtstunde

$L'_{WA,r}$ beurteilter flächenbez. Schallleistungspegel im Zeitraum, ohne Ruhezeitenzuschlag

Oberirdischer Parkplatz

Im nordwestlichen Bereich des Hotelgeländes ist zudem ein Parkplatz mit 20 Pkw-Stellplätze vorhanden.

Die Anzahl der Pkw-Fahrten ergibt sich, wie bereits im Abschnitt zur Tiefgarage erläutert, ebenfalls aus dem Ansatz der Parkplatzlärmstudie /12/ für Hotelparkplätze. Es wurden demnach Wechselfrequenzen von 0,07 Bewegungen pro Stunde und Zimmer/Bett am Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und 0,06 Bewegungen pro Zimmer/Bett in der lautesten Nachtstunde berücksichtigt. Die Zu- und Ausfahrt erfolgt über den Strandbaddamm. Die Fahrten wurde gemäß der RLS-19 /9/ modelliert. Hiernach ist für die Fahrt eines Pkw ein auf eine Stunde umgerechneter, längenbezogener Schallleistungspegel $L'_{WA,1h}$ von 49,5 dB(A) zuzüglich eines Zuschlags für die Fahrgassenoberfläche von 1,5 dB (Betonsteinpflaster mit Fugen >3 mm) anzusetzen.

Die Berechnung der Geräuschemissionen des Parkplatzes erfolgte anhand der Parkplatzlärmstudie. Danach werden Parkplätze an Hotels mit einem Zuschlag für die Parkplatzart K_{PA} von 0 dB und einem Zuschlag für die Impulshaltigkeit K_I von 4 dB berücksichtigt. Zudem wurde ein Zuschlag für die Oberfläche der Fahrgassen K_{Stro} von 1 dB bei Betonsteinpflaster mit Fugen >3 mm berücksichtigt. Für das Türenschlagen der Pkw auf den Stellplätzen wurde ein Spitzenpegel $L_{WA,max}$ von 95,5 dB(A) laut der aktuellen Hinweise zur Verwendung der Parkplatzlärmstudie /11/ angesetzt.

Die Lage des oberirdischen Hotel-Parkplatzes sowie die der entsprechende Pkw-Zufahrt zu den Stellplätzen ist der Anlage 1 zu entnehmen.

Die Emissionsdaten sind der Tabelle 10 und der Tabelle 11 zu entnehmen.

Tabelle 10: Eingangsdaten Pkw-Fahrt Parkplatz

Quelle	Beurteilungs- zeitraum	$L'_{w,1h}$	K_{StrO}	Bewegungen	Höhe	$L'_{wA,r}$
		in dB(A)	in dB		in m	in dB(A)
Pkw Zu-/ Abfahrt Parkplatz	6:00 - 7:00 Uhr	49,5	1,5	8	0,5	62
	7:00 - 20:00 Uhr			100		
	20:00 - 22:00 Uhr			15		
	LNS			7		58

Erläuterungen:

$L'_{wA,1h}$ längenbezogener Schalleistungspegel auf eine Stunde umgerechnet, pro Ereignis

$L'_{wA,r}$ beurteilter längenbezogener Schalleistungspegel im Zeitraum, ohne Ruhezeitenzuschläge

LNS lauteste Nachtstunde

Tabelle 11: Schallemissionsdaten Parkplatz Hotel

Quelle	Beurteilungs-zeit- raum	Anzahl Zimmer	Einwirkzeit	Bewegungen pro Stellpl. & Std.	$L_{wA,r}$
			in h		in dB(A)
Parkplatz	7:00 - 20:00 Uhr	110	13	0,07	81
	6:00 - 7:00 Uhr; 20:00 - 22:00 Uhr	110	3	0,07	
	LNS	110	1	0,06	80

Erläuterungen:

$L_{wA,r}$ beurteilter Schalleistungspegel
(Anzahl der Ereignisse und Einwirkzeit berücksichtigt)

LNS lauteste Nachtstunde

pro Stellpl./h Die Angabe der Pkw-Bewegungen bezieht sich auf 1 Stellplatz innerhalb 1 Stunde

Außengastronomie

Südlich des Hauptgebäudes der Hotelanlage ist eine beurteilungsrelevante Außenterrasse mit ca. 50 Sitzplätzen vorhanden. Diese wurde in den Berechnungen mitberücksichtigt.

Die Berechnung der durch die Gäste verursachten Geräusche im Außensitzbereich erfolgte gemäß der VDI 3770 „Emissionskennwerte technischer Schallquellen, Sport und Freizeitanlagen“ /13/. Diese enthält unter anderem Emissionsansätze für Gartenlokale und andere Freisitzflächen, die als Grundlage für die schalltechnische Bewertung herangezogen wurden.

Als maßgebliche Geräuschquelle im Außensitzbereich wird das Sprechen der anwesenden Personen angesetzt. Dabei wird angenommen, dass etwa die Hälfte der Personen spricht, während die andere Hälfte zuhört. Für die schalltechnische

Bewertung wird dieser sprechende Anteil der Anwesenden mit einem Emissionswert für gehobene Sprache von 70 dB(A) modelliert.

Als maßgebliche Spitzenschallquelle $L_{WA,max}$ im Bereich der Außengastronomie wird vereinzelt normales Rufen durch die anwesenden Gäste mit einem Schallleistungspegel von 86 dB(A) laut VDI 3770 berücksichtigt.

In Tabelle 12 sind die verwendeten Schallleistungspegel dargestellt.

Tabelle 12: Schallemissionen der Außengastronomie

Quelle	Zeitraum	L_{WA} in dB(A)	Anzahl sprechen- der Personen	K_I in dB(A)	Einwirk- zeit in h	$L''_{WA,r}$ in dB(A)
Außenterrasse ca. 287 m ²	7:00-20:00 Uhr	70	25	3,2	12	62
	20:00-22:00 Uhr				2	
	LNS				1	63

Erläuterung:

L_{WA} : Schallleistungspegel

$L''_{WA,r}$: beurteilter flächenbezogener Schallleistungspegel (Anzahl der Ereignisse und Einwirkzeit berücksichtigt)

K_I : Impulshaltigkeitszuschlag

5.2 Geräuschspitzen

Gemäß den Regelungen der TA Lärm /1/ sind auch kurzzeitige Geräuschspitzen in den Untersuchungen des Gewerbelärms zu berücksichtigen. Einzelne kurzzeitige Geräuschspitzen dürfen die Immissionsrichtwerte der TA Lärm tags um bis zu 30 dB (vgl. Tabelle 2) überschreiten.

Die maßgeblichen Spitzenschallquellen wurden bereits in den jeweiligen Abschnitten zu den in dieser Untersuchung berücksichtigten Gewerbeschallquellen beschrieben, sollen der Übersicht halber jedoch hier noch einmal zusammengefasst werden.

Im Bereich der Parkplätze wird das Türeenschlagen der Pkw mit einem Schallleistungspegel von 95,5 dB(A) erfasst. Für das Überfahren der Rampe zur Tiefgarage des Hotel Hafen Wedels wurde ein Maximalpegel von 94 dB(A) in Ansatz gebracht. Das vereinzelt normale Rufen der Gäste auf der gastronomisch genutzten Außenterrasse des Hotels wird mit einem Spitzenpegel von 86 dB(A) berücksichtigt.

Die Werte sind der Parkplatzlärmstudie 2007 /12/ und den aktuellen ergänzenden Hinweisen /11/ entnommen. Die Emissionsansätze zur Nutzung der Außengastronomie stammen aus der VDI 3770 /13/.

Die ermittelten Geräuschspitzen sind in Tabelle 13 zusammengefasst.

Tabelle 13: Maßgebliche Geräuschspitzen

Vorgang	Maximale Geräuschspitzen $L_{WAF,max}$ in dB(A)
Türenschiagen Pkw, Parkplätze	95,5
Rampenüberfahrt Tiefgarage, Hotel	94,0
Normales Rufen, Außengastronomie	86,0

5.3 Verkehr

Als Straßenverkehrsquellen wurden die öffentlichen Verkehrswege um das Plan-
gebiet berücksichtigt. Dazu zählen die Schulauer Straße und die Hafenstraße.

Der durchschnittliche tägliche Verkehr (DTV) auf der Schulauer Straße entstammt
einer verkehrlichen Vorstudie zum Bauvorhaben Strandhöfe aus dem Jahr 2024
von der Fa. ARGUS Stadt und Verkehr. Die angesetzte tägliche Verkehrsbelas-
tung der Hafenstraße basiert auf dem Verkehrsmodell der Stadt Wedel für den
Status Quo 2005. Zur Berücksichtigung der seitherigen Verkehrsentwicklung, ins-
besondere des zusätzlichen Anwohnerverkehrs infolge der Realisierung neuer
Wohnbauprojekt im Umfeld, wurden die Verkehrszahlen für die vorliegende Unter-
suchung um 20 % beaufschlagt.

Der DTV wurde gemäß den Umrechnungsfaktoren der RLS-19 /9/ auf die Zeit-
räume Tag (6:00 – 22:00 Uhr) und Nacht (22:00 – 6:00 Uhr) aufgeteilt. Da für die
Schulauer Straße und die Hafenstraße keine Angaben zu den Schwerverkehrsan-
teilen (Lkw1 und Lkw2) vorlagen, wurden die pauschalen Lkw-Anteile gemäß Ta-
belle 2 der RLS-19 für Gemeindestraßen angesetzt.

Gemäß den Tabellen 4a und 4b der RLS-19 wurden Korrekturwerte für die Fahr-
bahnoberflächen berücksichtigt. Für beide hier betrachteten Straßen wurde As-
phaltbeton (AC11) als Deckschichttyp angesetzt. Dementsprechend wurden Stra-
ßendeckschichtkorrekturen von -2,7 dB für Pkw und -1,9 dB für Lkw bei einer Ge-
schwindigkeit ≤ 60 km/h in Ansatz gebracht.

Für die schalltechnische Berechnung wurden die zulässigen Höchstgeschwindig-
keiten der beurteilungsrelevanten Straßenabschnitte berücksichtigt.

Im näheren relevanten Umfeld des Plangebiets befinden sich keine zuschlags-
pflichtigen Knotenpunkte gemäß den Vorgaben der RLS-19.

Die Lage der in dieser schalltechnischen Untersuchung berücksichtigen Straßen
ist Anlage 3 zu entnehmen.

Die in der Modellierung angesetzten Verkehrsdaten und zugehörigen Schallleis-
tungspegel sind in Tabelle 14 zusammengefasst.

Tabelle 14: Eingangsdaten Straße

Straße	DTV	Lkw-Anteil in %				v _{zul} in km/h	L _{w'} in dB(A)	
	Kfz/24 h	Tag		Nacht			Tag	Nacht
		p1	p2	p1	p2			
Schulauer Straße Nördlich Strandbaddamm	4.490	3,0	4,0	3,0	4,0	50	76	69
Schulauer Straße Südlich Strandbaddamm	4.210	3,0	4,0	3,0	4,0	50	76	68
Hafenstraße Schulauer Straße bis Elbstraße	2.100	3,0	4,0	3,0	4,0	30	65	57
Hafenstraße Elbstraße bis Mozartstraße	2.304	3,0	4,0	3,0	4,0	30	61	53

Erläuterungen:

- DTV durchschnittliche tägliche Verkehrsstärke
L_{w'} längenbezogener Schalleistungspegel
V_{zul} zulässige Höchstgeschwindigkeit
p1 Anteil Lkw1 (Lkw und Busse)
p2 Anteil Lkw2 (Lkw mit Anhänger und Sattel-Kfz)

6 Berechnungsergebnisse und Bewertung

6.1 Gewerbe

Die Beurteilungspegel aus dem Gewerbelärm sind in geschossgenauen Fassadenpegelplänen in den Anlage 2a (Teil des allgemeinen Wohngebiets) und 2b (Teile des Mischgebiets) abgebildet.

Allgemeines Wohngebiet, Anlage 2a

Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr)

Am **Tag** wurden die höchsten Beurteilungspegel von 54 dB(A) im allgemeinen Wohngebiet an der südlichen Fassade von Haus 1 im Erdgeschoss [EG] sowie an der östlichen Fassade von Haus 4, ebenfalls im EG, ermittelt. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) wird damit **eingehalten**.

Der höchste Maximalpegel wird tagsüber mit 76 dB(A) ebenfalls im EG von Haus 1 an der südlichen Fassade erreicht. Damit wird der Richtwert der TA Lärm für Spitzenpegel von 85 dB(A) um mindestens 9 dB **unterschritten**.

Lauteste Nachtstunde

Innerhalb der **lautesten Nachtstunde** wurden die höchsten Beurteilungspegel von 36 dB(A) in den oberen Stockwerken (3., 4., 5. Obergeschoss [OG]) von Haus 1

berechnet. Damit wird der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ von 40 dB(A) für allgemeine Wohngebiete um bis zu 4 dB **unterschritten**.

Die höchsten Maximalpegel innerhalb der lautesten Nachtstunde wurden mit bis zu 39 dB(A) in den oberen Geschossen (3., 4., 5. OG) von Haus 3, 4 und 5 ermittelt. Der Richtwert der TA Lärm für Spitzenpegel von 60 dB(A) wird damit deutlich **unterschritten**. Spitzenpegelkonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Mischgebiet, Anlage 2b

Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr)

Im Mischgebiet wurden die höchsten Beurteilungspegel von 60 dB(A) an der nord-östlichen Fassade am Immissionsort an der Hafenstraße 26 im EG berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ für Mischgebiete von 60 dB(A) wird damit **eingehalten**.

Der höchste Maximalpegel wird mit 82 dB(A) an der westlichen Fassade in der Hafenstraße 28 im EG prognostiziert. Der Richtwert der TA Lärm für Spitzenpegel von 90 dB(A) für Mischgebiete wird damit um mindestens 8 dB **unterschritten**.

Lauteste Nachtstunde

Innerhalb der lautesten Nachtstunde wurden im Mischgebiet die höchsten Beurteilungspegel von 31 dB(A) im 4. OG in der Hafenstraße 32 an der nordwestlichen Fassade berechnet. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm /1/ von 45 dB(A) für Mischgebiete wird damit um bis zu 14 dB **unterschritten**.

Die höchsten Maximalpegel innerhalb der lautesten Nachtstunde wurden mit bis zu 35 dB(A) im 3. OG an der westlichen Fassade an der Hafenstraße 28 ermittelt. Der Richtwert gemäß TA Lärm von 65 dB(A) wird somit deutlich **unterschritten**. Spitzenpegelkonflikte sind daher nicht zu erwarten.

Hinweis: Haustechnische Anlagen wie Klimageräte oder Wärmepumpen sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum B-Planverfahren nicht in die Betrachtungen mit eingestellt worden. Eine Verträglichkeit entsprechender Geräternutzungen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

6.2 Verkehr

Die Beurteilungspegel aus dem Straßenverkehrslärm sind in geschossgenauen Fassadenpegelplänen in den Anlagen 4a (allgemeines Wohngebiet) und 4b (Mischgebiet) dargestellt.

Allgemeines Wohngebiet, Anlage 4a

Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr)

Im Tagzeitraum wurden die höchsten Beurteilungspegel von 50 dB(A) jeweils an der Westseite von Haus 3 (3., 4. OG), Haus 2 (3. OG) sowie Haus 1 (5. OG)

ermittelt. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005:2023-07 /3/ für allgemeine Wohngebiete von 55 dB(A) und damit auch der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /4/ von 59 dB(A) **eingehalten** und sogar um 5 dB bzw. 9 dB **unterschritten**.

Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr)

Im Nachtzeitraum wurden ebenfalls an den Westfassaden von Haus 3 (2., 3., 4.OG), Haus 2 (3.OG) und Haus 1 (4., 5.OG) die höchsten Beurteilungspegel von 42 dB(A) berechnet. Der Orientierungswert der DIN 18005:2023-07 für allgemeine Wohngebiete von 45 dB(A) wird somit eingehalten und um bis zu 3 dB **unterschritten**. Infolgedessen liegt auch keine Überschreitung des relevanten Immissionsgrenzwertes der 16. BImSchV von 49 dB(A) vor.

Die Schwellen der Gesundheitsgefährdung laut Rechtsauffassung /7/ von 70 dB(A) tags und von 60 dB(A) nachts werden an allen Immissionsorten im Geltungsbereich deutlich **unterschritten**.

Mischgebiet, Anlage 4b

Tagzeitraum (6:00 – 22:00 Uhr)

Der höchste Beurteilungspegel für den Tag wurde mit 60 dB(A) an der straßenzugewandten Fassade der Hafenstraße 32 im EG ermittelt. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005:2023-07 /3/ für Mischgebiete von 60 dB(A) **eingehalten** und der Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV /4/ von 64 dB(A) sogar um bis zu 4 dB **unterschritten**.

Nachtzeitraum (22:00 – 6:00 Uhr)

In der Nacht wurden die höchsten Beurteilungspegel mit 52 dB(A) im Erdgeschoss und 51 dB(A) in den darüber liegenden 1. und 2. OG an der südöstlichen Fassade der Hafenstraße 32 berechnet. Damit wird der Orientierungswert der DIN 18005:2023-07 für Mischgebiete von 50 dB(A) um 1-2 dB **überschritten**. Der relevante Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV von 54 dB(A) wird jedoch **eingehalten** und sogar um bis zu 2 dB **unterschritten**. Im Erdgeschoss findet hier keine lärmempfindliche Nachtnutzung statt (gewerblich genutzt).

7 Qualität der Prognose

Die verwendeten Eingangsdaten, bezogen auf die Art und Anzahl der Schallquellen und schalltechnisch relevanten Vorgänge, für diese Untersuchung stellen Maximalwerte dar.

In der Betrachtung der Betriebsabläufe werden alle relevanten Schallemissionsquellen kumulativ in der Berechnung zur „sicheren Seite“ im Sinne der schützenswerten Nachbarschaft berücksichtigt. Es handelt sich dabei um den akustisch

schlechtesten Fall („worst-case“), der aufgrund der Gleichzeitigkeit der Betriebsabläufe im Einwirkzeitraum voraussichtlich nur selten eintreten wird.

Die verwendeten Schallleistungspegel sind aus der aktuellen wissenschaftlichen Literatur und den technischen Datenblättern der geplanten Geräte entnommen. Die Topographie und die baulichen Anlagen der gewerblichen Nutzung leiten sich aus den übersandten Vermessungsdaten und den Planungen, mit für Architekten und für diese Untersuchung ausreichender Genauigkeit ab. Die Ausbreitungsrechnung für die geplanten Betriebsabläufe folgt der dem Stand der Technik entsprechenden DIN ISO 9613-2 „Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien“ /8/ und birgt die dort genannte Genauigkeit. Dabei werden alle baulichen Gegebenheiten, die nach ISO 9613-2 einen relevanten Einfluss auf die Schallausbreitung haben können, berücksichtigt.

Aus den Eingangsdaten sowie aufgrund der angewendeten Berechnungsverfahren enthält die Geräuschimmissionsprognose dieser schalltechnischen Untersuchung somit eine für die betriebliche Genehmigung bzw. gewerbliche Standortplanung begründete Kausalität und Vorhersagbarkeit.

8 Zusammenfassung und Fazit

Die Stadt Wedel plant die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 20f – mit dem Bauvorhaben „Elbhöfe Hafenstraße“.

Im Geltungsbereich des in dieser schalltechnischen Untersuchung begutachteten Bebauungsplans ist die Errichtung von insgesamt fünf neuen Wohngebäuden vorgesehen. Zudem werden die Bestandgebäude entlang der Hafenstraße saniert und sollen zukünftig für gewerbliche wie auch Wohnzwecke genutzt werden.

Innerhalb der Grenzen des Bebauungsplans Nr. 20f sowie in dessen unmittelbarer Umgebung befinden sich verschiedene gewerbliche Nutzungen. Neben den Geräuscheinwirkungen durch den Straßenverkehr – hier die Schulauer Straße und die Hafenstraße – wurden im Rahmen der vorliegenden schalltechnischen Untersuchung auch die von diesen Gewerbebetrieben ausgehenden Geräuschimmissionen auf das Plangebiet bzw. die geplanten Nutzungen ermittelt und hinsichtlich ihrer Zulässigkeit gemäß TA Lärm /1/ fachgutachterlich beurteilt.

Die Berechnung der Beurteilungspegel durch den Straßenverkehrslärm an den maßgeblichen Immissionsorten der geplanten Wohnneubauten zeigt, dass sowohl die Orientierungswerte der DIN 18005:2023-07 /3/ als auch die maßgeblichen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV /4/ für allgemeine Wohngebiete an allen fünf geplanten Gebäuden eingehalten werden. Im Mischgebiet (an der Bestandsbebauung) kam es an der straßenzugewandten Fassadenseite an der Hafenstraße 32 zu einer Überschreitung des Orientierungswerts der DIN 18005:2023-07 um bis zu 1 dB (nächtliche Beurteilungsrelevanz ab 1. OG). Der maßgebliche

Immissionsgrenzwert der 16. BImSchV wird sicher eingehalten. Aufgrund der sehr geringen Überschreitung des Orientierungswertes der DIN 18005 nachts an nur wenigen Immissionsorten werden keine Maßnahmen zum Schallschutz empfohlen. Der notwendige bauliche Schallschutz wird über die Standardbauweise auch aufgrund der Vorhaben die sich durch das Gebäudeenergiegesetz (GEG) ergeben, sicher erreicht.

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

Im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung wurden ebenfalls die gewerblich bedingten Geräuschimmissionen an den relevanten Immissionsorten im Plangebiet berechnet und beurteilt. Die ermittelten Beurteilungspegel halten sowohl für den Tagzeitraum als auch für die lauteste Nachtstunde die einschlägigen Richtwerte der TA Lärm /1/ ein oder unterschreiten diese. Auch die berechneten Spitzenpegel liegen unter den entsprechenden Richtwerten. Somit ist aus schalltechnischer Sicht nicht mit Überschreitungen der zulässigen Immissionsrichtwerte zu rechnen.

Hinweis: Haustechnische Anlagen wie Klimageräte oder Wärmepumpen sind im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum B-Planverfahren nicht in die Betrachtungen mit eingestellt worden. Eine Verträglichkeit entsprechender Geräutenutzungen ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

Daher sind keine Konflikte im Hinblick auf die Geräuschsituation durch das bestehende Gewerbe zu erwarten. Vorgaben zum Schallschutz sind damit im Bebauungsplan nicht zu treffen.

Hamburg, 17.11.2025

Dipl.-Ing. Mirco Bachmeier
LÄRMKONTOR GmbH

i.A. Jennifer Frese, M.A.
LÄRMKONTOR GmbH

9 Anlagenverzeichnis

Anlage 1: Lageplan Gewerbe

Anlage 2a: Fassadenpegelplan Gewerbe – Allgemeines Wohngebiet
Tag (6:00 – 22:00) / lauteste Nachtstunde

Anlage 2b: Fassadenpegelplan Gewerbe – Mischgebiet
Tag (6:00 – 22:00) / lauteste Nachtstunde

Anlage 3: Lageplan Verkehr

Anlage 4a: Fassadenpegelplan Verkehr – Allgemeines Wohngebiet
Tag (6:00 – 22:00) / Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)

Anlage 4b: Fassadenpegelplan Verkehr – Mischgebiet
Tag (6:00 – 22:00) / Nacht (22:00 – 6:00 Uhr)

10 Quellenverzeichnis

- /1/ Sechste allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm - TA Lärm)**
vom 26. August 1998 (GMBI Nr. 26/1998 S. 503), geändert durch Verwaltungsvorschrift vom 01.06.2017 (BA nz AT 08.06.2017 B5)
- /2/ Gesetz zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch Luftverunreinigungen, Geräusche, Erschütterungen und ähnliche Vorgänge (Bundes-Immissionsschutzgesetz – BImSchG)**
in der zur Gutachtenserstellung gültigen Fassung
- /3/ DIN 18005:2023-07 - Schallschutz im Städtebau - Grundlagen und Hinweise für die Planung**
vom Juli 2023, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über DIN Media GmbH
- /4/ Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (Verkehrslärmschutzverordnung - 16. BImSchV) Verkehrslärmschutzverordnung**
vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S.1036), Änderung durch Artikel 1 der Verordnung vom 18. Dezember 2014 (BGBl. I S. 2269) und am 4. November 2020 (BGBl. I S. 2334)
- /5/ Babisch, Dr. Wolfgang, Transportation Noise and Cardiovascular Risk Review and Synthesis of Epidemiological Studies Dose-effect Curve and Risk Estimation, UBA 2006**
- /6/ BVerwG, Urteil vom 23.02.2005 – 4 A 5.04; BVerwG, Urteil vom 13.05.2009 – 9 A 72.079**
- /7/ BVerwG, Urteil vom 25.04.2018 – 9 A 16_16**
- /8/ DIN ISO 9613-2:1999-10 - Dämpfung des Schalls bei der Ausbreitung im Freien - Teil 2: Allgemeines Berechnungsverfahren**
vom Oktober 1999, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über DIN Media GmbH
- /9/ Richtlinien für den Lärmschutz an Straßen - Ausgabe 2019 - RLS-19**
gemäß Änderung der 16. BImSchV vom 4. November 2020, Amtsblatt des Bundesministers für Verkehr, V kBl. 2019, Heft 20, lfd.Nr. 139, S. 698
- /10/ OVG Hamburg, Beschluss vom 08.11.2012 - 2 Bs 230/12**
- /11/ Hinweise zur Anwendung der Parkplatzlärmstudie (6. Auflage) des Bayerischen Landesamtes für Umwelt – hier: Maximalpegelkriterium, Bayerisches Landesamt für Umwelt, 2025**

/12/ Parkplatzlärmstudie: Empfehlungen zur Berechnung von Schallemissionen aus Parkplätzen, Autohöfen und Omnibusbahnhöfen sowie von Parkhäusern und Tiefgaragen

Bayerisches Landesamt für Umweltschutz, 6. überarbeitete Auflage, August 2007

/13/ VDI-Richtlinie 3770:2012-09 - Emissionskennwerte von Schallquellen Sport- und Freizeitanlagen

vom September 2012; Normenausschuss Akustik, Lärminderung und Schwingungstechnik (NALS) im DIN und VDI, zu beziehen über DIN Media GmbH

**B-PLAN 20F „HAFENSTRASSE“ IN DER STADT WEDEL:
AKTUALISIERUNG DER MAUERSEGLER- UND
FLEDERMAUSUNTERSUCHUNGEN SOWIE ARTENSCHUTZFACHBEITRAG**



Auftraggeberin



- Fachdienst Bauverwaltung und öffentliche Flächen –
Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

Auftragnehmer



**Friedensallee 63
22763 Hamburg
Tel.: 0 40 / 4 30 11 31
Fax: 0 40 / 4 30 73 77
E-Mail: eggers@biologische-gutachten.de**

**Aufgestellt:
Hamburg, 09. Oktober 2025**

Bearbeitung:

Dipl. Biol. F. Eggers, EGGERS BIOLOGISCHE GUTACHTEN (Avifauna, Artenschutzfachbeitrag und Projektleitung)

Dipl. Biol. H. Reimers, UIN, Büro für Umweltkartierung – Informationsverarbeitung - Naturbewertung (Fledermäuse, Artenschutzfachbeitrag, Kartenerstellung)

INHALT

1	Einführung	4
2	Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes	4
3	Vorgehen	5
3.1	Aktualisierung der Mauerseglerkartierung	5
3.2	Fledermäuse	6
4	Beschreibung und Bewertung des biologischen Inventars	6
4.1	Avifauna	6
4.2	Fledermäuse	9
5	Artenschutzfachbeitrag	11
5.1	Rechtliche Grundlagen	11
5.2	Kurzbeschreibung der Auswirkungen des Vorhabens	11
5.3	Relevanzprüfung	11
5.4	Prüfung der Verbotstatbestände	12
5.4.1	Avifauna	12
5.4.1.1	Tötungsverbot	12
5.4.1.2	Störungsverbot	12
5.4.1.3	Verbot der Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten	13
5.4.2	Fledermäuse	14
5.4.2.1	Tötungsverbot	14
5.4.2.2	Störungsverbot	15
5.4.2.3	Verbot der Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten	15
6	Zusammenfassung	16
7	Literatur	16

Anhang

Karte 1: Brutvogelreviere

Titelfoto: Junge Mehlschwalben im Nest 1

1 Einführung

Im Jahr 2014/15 wurden im Bereich des B-Plans 20f in der Stadt Wedel faunistische Untersuchungen (Avifauna und Fledermäuse) durchgeführt (PLANULA 2015). Das Verfahren hat zwischenzeitlich geruht und soll nun wieder aufgenommen werden. Da seit der letzten Bestandsaufnahme inzwischen zehn Jahre vergangen sind, war eine Aktualisierung der Untersuchungen und auch des Artenschutzfachbeitrags angezeigt.

Im Februar 2025 beauftragte die Stadt Wedel EGGERS BIOLOGISCHE GUTACHTEN mit der Wiederholungskartierung der Mauersegler und Gebäudebrüter sowie der Fledermäuse und mit der Aktualisierung des Artenschutzfachbeitrags.

2 Kurzbeschreibung des Untersuchungsgebietes

Das B-Plan Gebiet 20f in der Stadt Wedel liegt westlich der Hafenstraße und östlich der Schulauer Straße (s. Abb. 1). Die Fläche ist zum überwiegenden Teil versiegelt und wird von verschiedenen Gebäudekomplexen sowie Parkplätzen geprägt.



Abbildung 1: Lage des Untersuchungsgebietes (rot umrandet), abgerissener Gebäudeteil (rotes Kreuz), Gebäude bis auf zwei Stockwerke abgetragen (gelbe Kreuze) (Kartengrundlage: Geoportal Hamburg vom 02.05.25)

Zum Zeitpunkt der ersten Begehung am 05. Mai 2025 waren ein Gebäude im Norden vollständig (= Hafenstraße 32b, BT-C, s. Abb. 1 rotes Kreuz) und ein weiteres Gebäude im Süden bis zum 2. Stock bereits abgetragen (= Hafenstraße 32b, BT-A, s. Abb. 1 gelbe Kreuze). Außerdem waren zum Teil auch schon Gerüste an den Gebäuden angebracht.



Abbildung 2: Gebäude an der Hafenstraße (Jobcenter, Hafenstraße 32) nördlicher Abschnitt Hinteransicht mit Sicht auf das abgerissene Gebäude (Hafenstraße 32b) im Norden (oben links, Hafenstraße 32, 32a, BT-C und BT-B), Gebäude an der Hafenstraße (Jobcenter) Hinteransicht südlicher Abschnitt mit Blick auf das Teilabrissgebäude im Süden (rot markiert, oben rechts, Hafenstraße 32, 32b, BT-B und BT-A), Ansicht der Gebäudekomplexes von der südlichen Hafenstraße aus (unten links, BT-A und BT-B), Hinteransicht der Sheddach-Halle im Westen der Plangebietes (unten rechts)

3 Vorgehen

3.1 Aktualisierung der Mauerseglerkartierung

Da die Mauersegler (*Apus apus*) erst später im Brutgebiet ankommen, wurden die Kontrollen der möglichen Mauerseglerbruten im Plangebiet von Anfang Mai bis Ende Juni 2025 durchgeführt (05.05., 16.05., 30.05., 10.06., 25.06.2025). Die Begehungen wurden jeweils am Abend bis zum Sonnenuntergang ausgeführt, da zu dieser Zeit die Hauptaktivität der Tiere liegt (SÜDBECK et al. 2025). Dabei ist das Plangebiet abgegangen und alle Gebäude auf einen möglichen Besatz bzw. mögliche Aktivitäten der Mauersegler kontrolliert worden. Dabei kamen ein Fernglas und ein Spektiv zum Einsatz.

Darüber hinaus wurde auch brutrelevantes Verhalten aller weiteren Vogelarten, vor allem der Gebäudebrüter, im Gebiet aufgenommen.

Bei der ersten Begehung Anfang Mai stellte sich heraus, dass ein Gebäude im Norden des Plangebietes vollständig und ein zweites Gebäude im Süden bis zum 2. Stock bereits abgerissen waren (s. Abb. 1). In diesem Gebäude wurden im Jahr 2025 sechs Mauerseglerbruten nachgewiesen (PLANULA 2015). Außerdem waren weitere Bauarbeiten in vollem Gange.

Im Rahmen schon der ersten Untersuchung wurden mehrere Mehlschwalbennester (*Delichon urbicum*) an der hinteren Fassade des Gebäudes Hafenstraße 32 festgestellt. Dies führte dazu, dass alle baulichen Aktivitäten an dem Gebäude vor allem in der Nähe der Mehlschwalbennester ruhen mussten (vgl. § 44 BNatSchG). Daraufhin wurden über den zunächst beauftragten Untersuchungsumfang hinaus weitere Begehungen durchgeführt (28.07., 28.08., 15.09.2025), um den Fortgang der Brutaktivitäten zu beobachten und deren Abschluss zu dokumentieren. Nach jeder Begehung wurden alle Beteiligten (Stadt Wedel und der projektleitende Architekt) jeweils über den Stand der Brutaktivitäten und daraus resultierende Maßnahmen per Mail informiert (17.05., 26.06., 28.07., 28.08., 15.09.2025).

3.2 Fledermäuse

Für die Ermittlung der Habitatnutzung von Fledermäusen bezüglich Fortpflanzungs- und Ruhestätten wurden drei Detektor-Durchgänge im Zeitraum Juni bis August 2025 durchgeführt. Zwei Begehungen wurden in der zweiten Nachthälfte frühmorgens bis etwa zum Sonnenaufgang durchgeführt, um über das Schwärmverhalten von Fledermäusen vor Quartieren oder der Nutzung von Flugrouten Hinweise auf Fortpflanzungsstätten zu ermitteln. Eine weitere Begehung erfolgte nach Sonnenuntergang in der ersten Nachthälfte zur Hauptaktivitätszeit balzender Fledermäuse für Anzeichen von Paarungsquartieren im Umfeld.

Die Begehungen früh morgens erfolgten am 18.06. und 04.07.2025, die Erfassung am Abend wurde am 26.08.2025 durchgeführt.

Alle Erfassungen wurden bei optimalen Witterungsbedingungen ohne Niederschlag, geringem Wind und Temperaturen über 10°C durchgeführt.

Die Fledermausuntersuchungen wurden von Dipl. Biol. Holger Reimers durchgeführt (UIN, Büro für Umweltkartierung – Informationsverarbeitung – Naturbewertung).

4 Beschreibung und Bewertung des biologischen Inventars

4.1 Avifauna

Im Rahmen der avifaunistischen Untersuchungen, die vor allem den Mauersegler und die Gebäudebrüter im Blick hatten, konnten insgesamt 11 Spezies für das Plangebiet aufgenommen werden, für fünf Arten gelang ein Brutnachweis (s. Tab. 1). In Schleswig-Holstein sind zwei Spezies auf der Vorwarnliste verzeichnet und eine Art gilt darüber hinaus deutschlandweit als gefährdet (KIEKBUSCH et al. 2021, RYSLAVY et al. 2020). Alle Vogelarten sind nach BNatSchG als besonders geschützt eingestuft.

Zu Beginn der Untersuchungen stellte sich heraus, dass das Gebäude Hafenstraße 32b im Süden des Plangebiets bereits bis zum zweiten Stock abgerissen war und damit waren auch die im Jahr 2015 kartierten sechs **Mauerseglerquartiere** (PLANULA 2015) nicht mehr vorhanden (s. Abb. 1 und Abb. 2 oben rechts). Diese Arbeiten erfolgten nach Auskunft der Stadt Wedel im Februar 2025 (Mail vom 19. Mai 2025). Außerdem wurde nach Aussage der Stadt Wedel das Dach des Gebäudes im Winter 2017/18 aufgrund eines Sturm- und Wasserscha-

dens saniert und abgedichtet (Mail vom 19. Mai 2025). Da seit 2015 hier keine weiteren Untersuchungen stattgefunden haben, kann nicht abschließend geklärt werden, ob die Brutplätze der Mauersegler im Frühjahr 2025 noch bestanden.

Im Rahmen der aktuellen Untersuchungen konnten zahlreiche in Schleswig-Holstein auf der Vorwarnliste verzeichnete Mauersegler (*Apus apus*) fliegend und nahrungssuchend um die Gebäude im Plangebiet gesichtet werden (KIEKBUSCH et al. 2021). Eine Brut wurde demgegenüber in diesem Bereich nicht festgestellt (s. Tab. 1).

Anders sieht es für die bundesweit als gefährdet eingestuften **Mehlschwalben** (*Delichon urbicum*) aus (RYS LAVY et al. 2021). Insgesamt konnten an dem Gebäudekomplex Hafenstraße 32, 32a und 32b vier Bruten aufgenommen werden (s. Abb. 3, Tab. 1 und Karte 1).

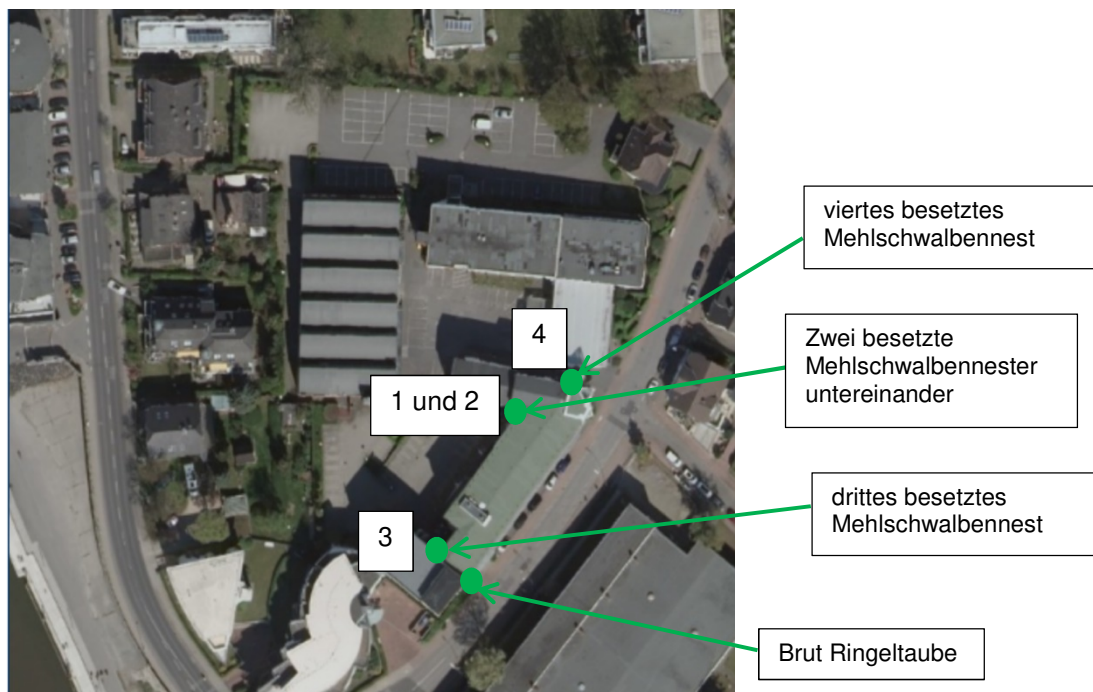


Abbildung 3: Lage der Mehlschwalbennester und der Ringeltaubenbrut im Plangebiet (Kartengrundlage aus einer Karte aus dem Geoportal Hamburg vom 02.05.25)

Neben den Mehlschwalbennestern wurde noch ein Ringeltaubennest (*Columba palumbus*) am Gebäude Hafenstraße 32 im Süden zur Straßenseite hin registriert (s. Abb. 3 und Karte 1). Außerdem brütete auch ein Hausrotschwanz (*Phoenicurus ochruros*) im Gebäude (s. Tab. 1 und Karte 1). Darüber hinaus gelang je ein Brutnachweis der Amsel (*Turdus merula*) und der Kohlmeise (*Parus major*), allerdings in einer Hecke am nördlichen Rand des Untersuchungsgebietes (s. Tab. 1 und Karte 1).

Die weiteren hier registrierten fünf Arten nutzen das Plangebiet als Teilnahrungshabitat (s. Tab. 1). Dies gilt auch für den in Schleswig-Holstein auf der Vorwarnliste verzeichneten Austernfischer (*Haematopus ostralegus*) (KIEKBUSCH et al. 2021).

Tabelle 1: Liste der nachgewiesenen Vogelarten 2025 im B-Plangebiet 20f in Wedel

RL SH, RL D = Rote Liste Schleswig-Holstein (KIECKBUSCH et al. 2021), Rote Liste Deutschland (RYSILAVY et al. 2020): **3** = gefährdet, **V** = Vorwarnliste, ***** = derzeit keine Gefährdung;

BNatSchG: Schutz nach BNatSchG: **§§** = streng geschützte Art, **§** = besonders geschützte Art;

Anhang I: ● Art des Anhangs I der EU-Vogelschutzrichtlinie;

Status: **B** = Brutvogel, **G** = Nahrungsgast

Art	RL SH	RL D	BNatSchG	Anhang I	Status	Anmerkung
Amsel <i>Turdus merula</i>	*	*	§	-	B	Brut am Rand des UG
Austernfischer <i>Haematopus ostralegus</i>	V	*	§	-	G	
Grünfink <i>Carduelis chloris</i>	*	*	§	-	G	
Hausrotschwanz <i>Phoenicurus ochruros</i>	*	*	§	-	B	
Kohlmeise <i>Parus major</i>	*	*	§	-	B	Brut am Rand des UG
Mauersegler <i>Apus apus</i>	V	*	§	-	G	
Mehlschwalbe <i>Delichon urbicum</i>	*	3	§	-	B	4 Bruten
Rabenkrähe <i>Corvus corone</i>	*	*	§	-	G	
Ringeltaube <i>Columba palumbus</i>	*	*	§	-	B	
Rotkehlchen <i>Erithacus rubecula</i>	*	*	§	-	G	
Zilpzalp <i>Phylloscopus collybita</i>	*	*	§	-	G	



Abbildung 4: Mehlschwalbennester am Gebäudekomplex Hafenstraße 32, Nest 1 mit Jungen (oben links), Nest 2 (oben rechts), Nest 3 (unten links), Nest 4 (unten rechts)

4.2 Fledermäuse

Im Untersuchungsgebiet konnten durch die Erfassungen von Mai bis September 2025 zwei Fledermausarten nachgewiesen werden (vgl. Tab. 2).

Alle Fledermausarten sind im Anhang IV der Richtlinie 92/43/EWG des Rates (FFH-Richtlinie) als „streng zu schützende Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse“ aufgeführt und werden nach dem BNatSchG streng geschützt. Die Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) ist gemäß der Roten Liste der Säugetiere Schleswig-Holsteins (BORKENHAGEN 2014) als gefährdet geführt.

Für das nordwestdeutsche Tiefland wird der Erhaltungszustand von Populationen der Zwergfledermaus (*Pipistrellus pipistrellus*) und Rauhautfledermaus (*Pipistrellus nathusii*) als günstig bewertet (BFN 2019, s. Tab. 2).

Für die atlantische Region in Schleswig-Holstein weisen die Populationen der Zwergfledermaus einen günstigen Erhaltungszustand (FV) auf, für die Rauhautfledermaus ist der Erhaltungszustand der Populationen bisher nicht bekannt (LLUR 2019, s. Tab. 2).

Tabelle 2: Liste der nachgewiesenen Fledermausarten mit Angaben zu Schutzstatus und Ökologie im B-Plangebiet 20f in Wedel

FFH Anhang: EU-Richtlinie 92/43/EWG **IV** = streng zu schützende Tierart von gemeinschaftlichem Interesse, **II** = Tier- und Pflanzenarten von gemeinschaftlichem Interesse, für deren Erhaltung, besondere Schutzgebiete ausgewiesen werden müssen;

EZ-D / EZ-SH = Erhaltungszustand der Arten für das nordwestdeutsche Tiefland (BFN 2020) / Schleswig-Holstein (LLUR 2019): **FV** = günstig, **U1** = Ungünstig - unzureichend, **xx** = unbekannt

RL-D, RL-SH = Rote Liste-Status in Deutschland (MEINIG et al. 2020), Schleswig-Holstein (BORKENHAGEN 2014): **3** = gefährdet, **V** = Vorwarnliste, **D** = Daten unzureichend, * = ungefährdet

Flugrouten: + = selten, ++ = häufig, +++ = sehr ausgeprägt

Quartierpräferenz: ● = Hauptvorkommen, • = Nebenvorkommen

Quartierpräferenz															
								Sommer				Winter			
Art	FFH Anhang IV	FFH Anhang II	EZ-D	EZ-SH	RL-D	RL-SH	Flugrouten	Gebäudespalten	Dachräume	Baumhöhlen, -spalten	Fledermauskästen	Keller, Bunker, Stollen	Gebäudespalten	Dachräume	Baumhöhlen, -spalten
Zwergfledermaus <i>Pipistrellus pipistrellus</i>	✓		FV	FV	*	*	++	●	●	•	•	●	●	•	•
Rauhautfledermaus <i>Pipistrellus nathusii</i>	✓		FV	XX	*	3	++	•	•	●	●	•	●	•	●

Es sind während der drei Begehungen insgesamt lediglich fünf Kontakte mit Fledermäusen registriert worden. Bei den beiden Begehungen früh morgens konnten zwei Kontakte mit Fledermäusen festgestellt werden.

Bei keinem der Kontakte konnte ein näheres Verhalten festgestellt werden, da die Tiere sich nur kurz im Erfassungsbereich aufhielten. Ein- oder Anflüge von Fledermäusen an den Gebäudebestand konnten im Gebiet nicht beobachtet werden, auch keine schwärmenden Fledermäuse, die eine Quartiernutzung durch eine Kolonie anzeigen könnten.

Es kann abschließend davon ausgegangen werden, dass sich in den Gebäuden keine Fortpflanzungsstätte von Fledermäusen befindet, Tagesverstecke sind an den Gebäuden im Jahresverlauf allerdings möglich.

Es konnten ferner keine Balzrufe der Zwerg- oder Rauhautfledermaus erfasst werden, Hinweise auf eine Nutzung der Gebäude oder der Bäume im Gebiet als Paarungsquartier ergaben sich damit ebenfalls nicht.

5 Artenschutzfachbeitrag

5.1 Rechtliche Grundlagen

Nach § 44 BNatSchG ist es verboten:

- „...wild lebende Tiere der besonders geschützten Arten nachzustellen, sie zu fangen, zu verletzen oder zu töten oder ihre Entwicklungsformen aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (**Tötungsverbot**). Sind im unmittelbaren Zusammenhang mit der Zerstörung und Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten Tötungen nicht vermeidbar, liegt kein Verstoß gegen das Tötungsverbot vor, wenn die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird.
- „...wild lebende Tiere der streng geschützten Arten und der europäischen Vogelarten während der Fortpflanzungs-, Aufzucht-, Mauser-, Überwinterungs- und Wanderungszeiten erheblich zu stören; eine erhebliche Störung liegt vor, wenn sich durch die Störung der Erhaltungszustand der lokalen Population einer Art verschlechtert...“ (**Störungsverbot**)
- „...Fortpflanzungs- oder Ruhestätten der wild lebenden Tiere der besonders geschützten Arten aus der Natur zu entnehmen, zu beschädigen oder zu zerstören...“ (**Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten**). Ein Verstoß gegen das Verbot liegt nicht vor, wenn die ökologische Funktion der von dem Eingriff oder Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird. Dies bedeutet, dass sich die ökologische Gesamtsituation des vom Vorhaben betroffenen Bereichs im Hinblick auf seine Funktion als Fortpflanzungs- und Ruhestätte nicht verschlechtern darf.

Nach der Novelle des BNatSchG gelten für die Berücksichtigung des Artenschutzes bei Eingriffen im Bereich des Bau- und Fachplanungsrechts die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände nicht mehr für die national geschützten Spezies, sondern nunmehr für die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und alle europäischen Vogelarten. Bei der artenschutzrechtlichen Betrachtung sind die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie grundsätzlich auf Artniveau zu behandeln.

5.2 Kurzbeschreibung der Auswirkungen des Vorhabens

Neben dem bereits abgerissenen Gebäude im Norden des Plangebiets (Hafenstraße 32b) und dem teilabgerissenen Gebäude im Süden (Hafenstraße 32a) mit den 2015 festgestellten Mauerseglerbruten (PLANULA 2025) sollen auch noch das Gebäude des Hotels Senator sowie die Sheddach-Halle abgerissen werden. Außerdem werden die oberen zwei Stockwerke des Gebäudes Hafenstraße 32 parallel zur Straße abgebrochen, um dann weitere Stockwerke zu ergänzen. Damit gehen alle Vogelbrutplätze und auch mögliche Tagesquartiere für Fledermäuse in dem Gebäudekomplex Hafenstraße 32, 32a und 32b verloren.

5.3 Relevanzprüfung

Im Artenschutzfachbeitrag sind alle Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und die europäischen Vogelarten zu berücksichtigen (LBV-SH 2016). Nach den vorliegenden Ergebnissen gilt dies für die fünf als Brutvögel im Plangebiet nachgewiesenen Spezies sowie für die Mau-

ersegler, für die nicht abschließend geklärt werden konnte, ob in den Abrissgebäuden noch Brutplätze vorhanden waren. Außerdem sind hier die nachgewiesenen zwei Fledermausarten zu betrachten. Letztere sind von dem Vorhaben allerdings nur bedingt betroffen, da im Gebiet keine Fledermausquartiere nachgewiesen werden konnten, aber vermutlich Teiljagdgebiete oder Tagesverstecke betroffen sind.

5.4 Prüfung der Verbotstatbestände

5.4.1 Avifauna

5.4.1.1 Tötungsverbot

Im Rahmen der avifaunistischen Untersuchungen konnten insgesamt vier Bruten der Mehlschwalben und je eine Brut des Hausrotschwanzes und der Ringeltaube an dem Gebäudekomplex an der Hafenstraße nachgewiesen werden. Die Brutplätze von Amsel und Kohlmeise liegen am nördlichen Rand des Plangebietes und sind durch die Baumaßnahme wenn überhaupt nur am Rande betroffen.

Das Tötungsverbot nach § 44 BNatSchG bezieht sich vor allem auf Brut- und Aufzuchtzeiten aller genannten Vogelarten. Um eine baubedingte Tötung der Tiere auszuschließen, wurde die Bautätigkeit nach der Feststellung der Nester Anfang Mai 2025 vor allem im Bereich der Nester eingestellt bzw. deutlich reduziert. Erst nach Abschluss der Brut- und Aufzuchtaktivitäten und nachdem keine Vögel mehr an den Nestern zu beobachten waren, wurden die Bauarbeiten ab Mitte September 2025 fortgeführt.

Um eine baubedingte Tötung auch im weiteren Bauverlauf auszuschließen, sollten alle weiteren Abrissarbeiten u. a. außerhalb der Brutzeit der Vögel im Winterhalbjahr erfolgen (Bauzeitenregelung: zwischen dem 1. Oktober und dem 28. bzw. 29. Februar).

Unter Berücksichtigung dieser Vermeidungsmaßnahme kann eine Verletzung und Tötung aller betrachteten Vogelarten ausgeschlossen werden und damit die ökologische Funktion der betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang gewahrt werden.

5.4.1.2 Störungsverbot

Der Hausrotschwanz und die Ringeltaube gehören zu den weit verbreiteten und häufigen Vogelspezies. Beide sind in weiten Teilen der Stadt Wedel anzutreffen. Damit kann für diese zwei Arten davon ausgegangen werden, dass keine erhebliche Störung vorliegt und sich der Erhaltungszustand der lokalen Population der betrachteten Arten nicht verschlechtert. Gleiches gilt für die zwei Brutvorkommen am nördlichen Rand der Plangebietes (Amsel und Kohlmeise).

Die Brutplätze der Mehlschwalben, des Hausrotschwanzes und der Ringeltaube gehen demgegenüber durch den Teilabriss der Gebäude vollständig verloren. Störungen, die in dem betrachteten Bereich zum dauerhaften Verlust der Funktionsfähigkeit einer Fortpflanzungs- und Ruhestätte führen, werden artenschutzfachlich nicht den Störungsverboten sondern dem Verbot der Zerstörung oder Beschädigung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten zugeordnet (s. LBV-SH 2016 und folgendes Kapitel 5.4.1.3).

5.4.1.3 Verbot der Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Die vier Brutplätze der Mehlschwalben gehen mit dem Teilabriss des Gebäudekomplexes an der Hafenstraße vollständig verloren. Gleiches gilt für den Brutplatz des Hausrotschwanzes und der Ringeltaube sowie für die sechs Brutplätze des Mauerseglers aus dem Jahr 2015 (PLANULA 2015).

Die bundesweit als gefährdet geltenden **Mehlschwalben** (RYSILAVY et al. 2020) gehören zu den Brutplatztreuen Arten, die über mehrere Jahre dasselbe Nest nutzen. Daher sollten für diese Spezies mindestens fünf Ersatznester (komplette Nester oder auch sogenannte Anbaunester) an der hinteren Fassade möglichst nahe an den alten Standorten angebracht werden. Da das neue Gebäude nach Aussage des projektleitenden Architekten (Büro Behrend Schaaf Guzielski) keinen Dachüberstand haben wird, sollten sogenannte Mehlschwalben-Fassadennester (s. z. B. Fa. Schwegler) verwendet werden, die neben den Nestern auch eine Überdachung bieten. Das Nest Nr. 2 (s. Abb. 3) befindet sich unter einem Vorsprung (s. Abb. 4 oben rechts) am angrenzenden Teilabrissgebäude. Hier könnte nach Aussage des Architekten nach Anbringen der Dämmung wieder ein Mehlschwalbennest angebracht werden. Auch wäre es möglich an der aus statischen Gründen an der hinteren Fassade zu installierenden Stahlkonstruktion Nester anzubringen. Als andere mögliche Standorte für Mehlschwalbennester kämen auch ein Überstand am Treppenhaus des Jobcenters oder auch ein Vorsprung am Gebäude der Tanzschule in Frage.

Dabei ist sehr wichtig, dass die Ersatznester unabhängig vom Fortgang des Baus bis zur nächsten Brutsaison spätestens ab Anfang April 2026 zur Verfügung stehen. Sollte der Bau bis dahin noch nicht so weit fortgeschritten sein, dass die Nester schon an dem Gebäude in der Hafenstraße 32 wieder angebracht werden können, ist auf die beschriebenen Ersatzstandorte auszuweichen. Alle vorgesehenen Standorte sollten im Rahmen einer biologischen Begleitung der Maßnahme mit einer fachkundigen Person abgestimmt werden.

Da nicht abschließend geklärt werden konnte, ob zu Beginn der Abrissarbeiten die Neststandorte der in Schleswig-Holstein auf der Vorwarnliste verzeichneten **Mauersegler** (KIEKBUSCH et al. 2021) noch vorhanden waren, wurde nach der ersten Begehung empfohlen sofort mindestens zehn Mauerseglerkästen als mögliche Ersatzquartiere zu installieren (s. Mail vom 17.05.25). Am 2. Juni 2025 erfolgte die Installation von insgesamt zehn Brutkammern für Mauersegler verteilt auf vier Kästen zunächst an der Nordfassade der Sheddach-Halle (s. Abb. 5). Diese Kästen sollten nach Abschluss der Bauarbeiten an dem südlichen Teilabrissgebäude an der Nordfassade, wo auch die Mauerseglerbruten im Jahr 2015 registriert wurden (PLANULA 2015), angebracht oder in die Fassade eingebaut werden. Dabei ist darauf zu achten, dass die Kästen einen ca. 1m breiten Abstand voneinander haben (SCHAUB et al. 2015). Das Umhängen der Kästen kann immer nur außerhalb der Brutsaison geschehen (zwischen September und April) und sollte ebenfalls durch eine fachkundige Person begleitet werden.

Der Hausrotschwanz und die Ringeltaube gehören zu den weit verbreiteten Vogelarten, die keine speziellen Ansprüche an ihren Brutplatz stellen und auch jedes Jahr einen neuen Brutplatz aufsuchen. Damit ist für diese Spezies davon auszugehen, dass die Tiere auf benachbarte Flächen ausweichen und nach Abschluss der Arbeiten auch wieder ins Gebiet zurückkehren.

Die Brutvorkommen der Amsel und der Kohlmeise am nördlichen Rand des Plangebietes sind von dem Vorhaben ohnehin nur am Rande betroffen und können ebenfalls auf Nachbarflächen ausweichen.



Abbildung 5: Die zehn Mauerseglerbrutkammern verteilt auf vier Kästen an der Nordfassade der Sheddach-Halle (links), Detailaufnahme der zwei linken Kästen mit je zwei Brutkammern

Mit Umsetzung der beschriebenen Maßnahmen ist für die zu betrachtenden Vogelarten davon auszugehen, dass die ökologische Funktion der vom Vorhaben betroffenen Fortpflanzungs- und Ruhestätten im räumlichen Zusammenhang weiterhin erfüllt wird und damit können Verbotstatbestände vermieden werden.

5.4.2 Fledermäuse

Es werden die Fortpflanzungs- und Ruhestätten für Fledermäuse je nach Funktion und Nutzung während des Jahresverlaufes in Tagesquartiere, Wochenstuben, Paarungs- und Winterquartiere unterschieden. Besonders zu beachten sind dabei die Wochenstuben- und Winterquartiere, da diese Standorte oft einer tradierten Nutzung unterliegen und relativ hohe Ansprüche der Arten erfüllen, während Tages- und Paarungsquartiere häufig gewechselt werden und bei Verlusten dieser Standorte kurzfristig auf andere Quartiere ausgewichen werden kann.

An Winterquartiere stellen Fledermäuse demgegenüber hohe Ansprüche. Sie dürfen nicht zu warm und trocken sein (geheizte Keller o.ä.), dürfen andererseits aber auch nicht durchfrieren (z. B. dünne Verkleidungen an Gebäuden wie Zinkbleche o.Ä.). Im relativ modernen Gebäudebestand des Plangebiets mit seiner intensiven Nutzung können Winterquartiere für größere Kolonien ausgeschlossen werden.

5.4.2.1 Tötungsverbot

Fledermäuse finden in den betroffenen Gebäuden mehrere Möglichkeiten für Tagesverstecke, eine Nutzung als Ruhe- oder Fortpflanzungsstätte wird ausgeschlossen. Die Nutzung zur Überwinterung kann für Einzeltiere ebenfalls nicht vollständig ausgeschlossen werden.

Um eine Tötung von Individuen zu verhindern, sind Abriss- und Sanierungsarbeiten in kritischen Bereichen (Dachräume, Dachübergänge, Verkleidungen etc.) außerhalb der Aktivitätszeit von Fledermäusen durchzuführen.

Als konfliktärmster Zeitraum für die Eingriffe in den Gebäudebestand ist die Periode von Anfang Oktober bis Ende Februar anzusehen (LBV-SH 2011). Letztendlich kann die Überwinterung einzelner Tiere in oberirdischen Gebäudespalten nie mit völliger Sicherheit ausgeschlossen werden. Diese aufzuspüren ist in der Praxis jedoch nicht, bzw. nur mit unverhältnismäßigem Aufwand möglich.

Wenn zumutbare Vermeidungsmaßnahmen ergriffen worden sind (jahreszeitliche Beschränkung der Abriss bzw. Sanierungsmaßnahmen), gelten unvermeidbare Verluste von Einzeltieren bei der Umsetzung von Eingriffsprojekten gemäß § 44 Abs. 1 Nr. 1 BNatSchG nicht als artenschutzrechtlicher Verbotstatbestand.

Unter Einhaltung der Vermeidungsmaßnahme können Verbotstatbestände des § 44 (1) Nr. 1 BNatSchG durch das Vorhaben für Fledermäuse wirksam vermieden werden.

5.4.2.2 Störungsverbot

Gegenüber Störungen zeigen sich Fledermäuse im Jahresverlauf und je nach Störquelle unterschiedlich empfindlich.

Besonders störungsempfindlich sind Fledermäuse grundsätzlich während des Winterschlafs, wobei insbesondere Arten betroffen sind, die in unterirdischen Quartieren überwintern, wo Störungen jeglicher Art im Winterhalbjahr grundsätzlich selten sind. Weniger betroffen sind Fledermausarten, die in Gebäuden überwintern, da sich die Arten aufgrund einer höheren Toleranz an die Grundbelastung von Lärm und Erschütterungen gewöhnen, die durch eine menschliche Nutzung in oder bei Bauwerken gegeben ist.

Während der Fortpflanzungs- und Aufzuchtzeit, die sich von der Besetzung der Wochenstuben ab März/April über die Geburt und Aufzucht im Frühjahr/Sommer bis zur Paarung im Herbst erstreckt, sind Störungen möglich, soweit diese unmittelbar an den Wochenstuben- oder Paarungsquartieren erfolgen und eine Nutzung der Quartiere in der Folge vermieden wird.

Lärm, Erschütterungen sowie die Anwesenheit von Menschen und Fahrzeugen/Maschinen, die aus der weiteren Umgebung einwirken, haben nur geringen Einfluss auf die Nutzung der Quartiere, sodass aus diesen baubedingten Merkmalen des Vorhabens keine relevanten Störungen auf mögliche Wochenstuben in der Umgebung resultieren.

Eine Gefahr der Verletzung des Verbots nach § 44 (1) Nr. 2 BNatSchG besteht daher nicht.

5.4.2.3 Verbot der Schädigung oder Zerstörung von Fortpflanzungs- und Ruhestätten

Es ist grundsätzlich möglich, dass im Bestand zumindest gelegentlich Tagesverstecke durch Fledermäuse aufgesucht werden. Eine Nutzung im Gebäudebestand als Wochenstuben- oder Winterquartier kann ausgeschlossen werden. Fledermäuse sind in der Wahl der Tagesverstecke flexibel und kennen gewöhnlich zahlreiche Möglichkeiten und wechseln solche Standorte häufig. Der Verlust von einzelnen (potenziellen) Paarungsquartieren oder Tagesverstecken löst kein Zugriffsverbot aus, da vergleichbare Habitatstrukturen in der Umgebung

in ausreichendem Umfang vorhanden sind und die Funktion entsprechender Quartiere im räumlichen Zusammenhang gewahrt bleibt.

Wesentliche Voraussetzung der Vermeidung ist, dass eine Beschädigung oder Zerstörung entsprechender Strukturen nicht in der Zeit geschieht, in der die Wahrscheinlichkeit hoch ist, dass Fledermäuse anwesend sein können. Die zum Tötungsverbot genannten Maßnahmen der Vermeidung sind daher auch in Bezug auf das Beschädigungs- und Zerstörungsverbot von Lebensstätten zu beachten.

Die zuvor genannte Maßnahme zur Vermeidung für den potenziell betroffenen Bestand wird als ausreichend angesehen, um die Bestimmungen der § 44 Abs. 1 Nr. 3 i.V. m. § 44 Abs. 5 BNatSchG bei Umsetzungen des B-Plans einzuhalten.

6 Zusammenfassung

Im Jahr 2014/15 wurden im Bereich des B-Plans 20f in der Stadt Wedel faunistische Untersuchungen (Avifauna und Fledermäuse) durchgeführt. Da das Verfahren nun wieder aufgenommen wurde und die letzte Bestandsaufnahme inzwischen zehn Jahre alt ist, beauftragte die Stadt Wedel EGGERS BIOLOGISCHE GUTACHTEN mit der Aktualisierung der Untersuchungen (Mauersegler und Fledermäuse) und auch des Artenschutzfachbeitrags.

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

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

Nach Abschluss der Untersuchungen sowie der Relevanzprüfung waren für die fünf Brutvogelarten, den Mauersegler und für die zwei Fledermausarten eine Prüfung der Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG durchzuführen. Allerdings sind die Fledermäuse nur bedingt vom Vorhaben betroffen, da im Plangebiet keine geeigneten Quartiere identifiziert wurden, aber vermutlich Tagesquartiere betroffen sind.

Unter Einhaltung der beschriebenen Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen (Anbringen von Fassadennestern für Mehlschwalben, Anbringen von Mauerseglerkästen, Bauzeitenregelung) können Verbotstatbestände vermieden werden.

7 Literatur

BORKENHAGEN, P. (2014): Die Säugetiere Schleswig-Holsteins, Rote Liste. – Ministerium für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein (MELUR) (Hrsg.), 121 S.

- BFN (2020): Nationaler Bericht nach Art. 17 FFH-Richtlinie in Deutschland. – BFN, Bonn, <https://www.bfn.de/themen/natura-2000/berichte-monitoring/nationaler-ffh-bericht/berichtsdaten.html>, Abrufdatum 02.01.2021.
- FFH-Richtlinie – Richtlinie 92/43/EWG des Rates vom 21. Mai 1992 zur Erhaltung der natürlichen Lebensräume sowie der wildlebenden Tiere und Pflanzen (ABl. L 206 vom 22.7.1992, S. 7), zuletzt geändert durch die Richtlinie 2006/105/EG des Rates vom 20. November 2006 zur Anpassung der Richtlinien 3/239/EWG, 74/557/EWG und 2002/83/EG im Bereich Umwelt anlässlich des Beitritts Bulgariens und Rumäniens (ABl. L 363 vom 20.12.2006, S. 368).
- KIECKBUSCH, J., B. HÄLTERLEIN & B. KOOP (2021): Die Brutvögel Schleswig-Holsteins – Rote Liste. – 6. Fassung, 2 Bände, Schriftenreihe des LLUR Schleswig-Holstein (Hrsg.) – RL 31, 114 S., 230 S.
- LLUR-SH - LANDESAMT FÜR LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME DES LANDES SCHLESWIG-HOLSTEIN (2019): Erhaltungszustand der Arten der Anhänge II, IV und V der FFH-Richtlinie Ergebnisse in Schleswig-Holstein für den Berichtszeitraum 2013 – 2018 Gesamterhaltungszustand. 3 S.
- LBV-SH - LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (2016): Beachtung des Artenschutzrechtes bei der Planfeststellung – Aktualisierung mit Erläuterungen und Beispielen. – In Zusammenarbeit mit dem Kieler Institut für Landschaftsökologie und dem Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein, 85 S.
- LBV-SH - LANDESBETRIEB STRAßENBAU UND VERKEHR SCHLESWIG-HOLSTEIN (Hrsg.) (2011): Fledermäuse und Straßenbau.- Arbeitshilfe zur Beachtung der artenschutzrechtlichen Belange bei Straßenbauvorhaben in Schleswig-Holstein. Kiel. 63 S. + Anhang.
- MEINIG, H., BOYE, P., DÄHNE, M., HUTTERER, R. & J. LANG (2020): Rote Liste und Gesamtartenliste der Säugetiere (Mammalia) Deutschlands. – Naturschutz und Biologische Vielfalt 170 (2), 73 S.
- PLANULA (2015): B-Plan Wedel 20f „Hafenstraße“: Artenschutzfachlicher Beitrag. unveröff. Gutachten i. Auftr. der Stadt Wedel, 17S.
- RYSLAVY, T., H.-G. BAUER, B. GERLACH, O. HÜPPPOP, J. STRAHMER, P. SÜDBECK & C. SUDFELDT (2020): Rote Liste der Brutvögel Deutschlands. – 6. Fassung, 30. September 2020, Berichte zum Vogelschutz 57, 13-112.
- SCHAUB, T., P. MEFFERT, G.KERTH (2016): Nest-boxes for common swifts *Apus apus* as compensatory measures in the context of building rebovation: Efficacy and predictors of occupancy. – Bird Conservation International, 26(2), 164-176.
- SÜDBECK, P., H. ANDRETZKE, S. FISCHER, K. GEDEON, C. PERTL, T.J. LINKE, M. GEORG, C. KÖNIG, T. SCHIKORE, K. SCHRÖDER, R. DRÖSCHMEISTER & C. SUDFELDT (2025): Methodenstandards zur Erfassung der Brutvögel Deutschlands. -1. Überarbeitete Auflage, Münster, 736 S.

BERICHT

B-Plan 20f Wedel

Historische Erkundung

Projekt-Nr.: 46339674

Datum: 31.03.2016

Erstellt für:
Stadt Wedel

Erstellt von:
URS Deutschland GmbH
ein AECOM-Unternehmen
Schweriner Str. 8-12
22143 Hamburg



Bericht: B-Plan 20f Wedel
Titel: Historische Erkundung
Projekt-Nr.: 46339674
Status: Endbericht
Datum: 31.03.2016
Auftraggeber: Stadt Wedel
Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

Erstellt von: URS Deutschland GmbH
ein AECOM-Unternehmen
Schweriner Str. 8-12
22143 Hamburg

DOKUMENTERSTELLUNG/PRÜFVERMERK

	Name	Unterschrift	Position
Erstellt durch:	Susanne Langewische		Projektleiterin
Geprüft durch:	Dr. Christine Bahr	_____	Dipl.-Geol.
Genehmigt durch:	Rolf Heykes	_____	Teamleiter Boden & Grundwasser Hamburg

DOKUMENTENÜBERARBEITUNG

Version	Datum	Kommentar
1	27.01.2016	Vorabzug
2	31.03.2016	Endbericht

COPYRIGHT

© Dieses Dokument ist urheberrechtlich geschützt. Jede unerlaubte Vervielfältigung oder Verwendung durch Dritte ist untersagt.

INHALTSVERZEICHNIS

ZUSAMMENFASSUNG.....	1
1. VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG	3
2. INFORMATIONSQUELLEN UND EINGESEHENE UNTERLAGEN	3
3. GEOLOGIE UND HYDROGEOLOGIE	4
3.2.1. Regionalgeologie	4
3.2.2. Lokalgeologie.....	5
3.2.3. Hydrogeologie.....	5
4. STANDORTBESCHREIBUNG UND NUTZUNGSSCHRONOLOGIE.....	6
5. INFORMATIONSDEFIZITE	15
6. BEURTEILUNG DES GEFÄHRDUNGSPOTENTIALS.....	16
7. EMPFEHLUNG FÜR WEITERE UNTERSUCHUNGEN.....	27

TABELLEN

Tabelle 1: Verifizierte Standortnutzungen Hafenstraße 28-28b	10
Tabelle 2: Verifizierte Standortnutzungen Hafenstraße 30	10
Tabelle 3: Verifizierte Standortnutzungen Hafenstraße 32-32b	11
Tabelle 4: Recherchierte Tankanlagen	12
Tabelle 5: Altlastverdachtsflächen	16
Tabelle 6: Beurteilung Gefährdungspotential des östlichen Geltungsbereichs des B-Plans (zugehörnde AVF Nr. 1, 5, 7, 11 und 12).....	17
Tabelle 7: Beurteilung Gefährdungspotential des westlichen Geltungsbereichs des B-Plans (zugehörnde AVF Nr. 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 und 13)	21

ANLAGEN

Anlage 1	Aktueller Lageplan mit Hausnummern und Gebäudebezeichnungen
Anlage 2	Lageplan geplante Nutzungen gemäß B-Plan 20f (Stand: 05.01.2016)
Anlage 3	Lageplan Bebauungs- und Nutzungshistorie
Anlage 4	Aktueller Lageplan mit historischer Entwässerung
Anlage 5	Lageplan Kontaminationsverdachtsflächen und Empfehlungen

ANHÄNGE

Anhang A	Bauchronologie mit Kopien der Bauakten
Anhang B	Protokoll Ortstermin mit Fotodokumentation
Anhang C	Historische Luftbilder
Anhang D	Ausgewählte Bohrprofile im Umkreis des B-Plan-Gebiets

ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS

ALVF	Altlastverdächtige Fläche
BTEX	Benzol, Toluol, Ethylbenzol, Xylol
GOK	Geländeoberkante
GWMS	Grundwassermessstelle
KW	Kohlenwasserstoffe
LAGA	Länderarbeitsgemeinschaft Abfall
LHKW	Leichtflüchtige halogenierte Kohlenwasserstoffe
MKW	Mineralölkohlenwasserstoffe
PAK	Polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe
PCB	Polychlorierte Biphenyle
PCP	Pentachlorphenol

ZUSAMMENFASSUNG

In der Stadt Wedel soll der Bebauungsplan 20f „Hafenstraße“ mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets aufgestellt werden. Gemäß Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt des Kreises Pinneberg wurde eine Erstbewertung nach bodenschutzrechtlichen Kriterien vorgenommen, die die Einstufung des Gebietes als altlastverdächtige Fläche – Altstandort zur Folge hatte. Nach dem Altlastenerlass ist daher durch die Stadt Wedel eine grundstücksspezifische Aufarbeitung der historischen, gewerblichen Nutzungen durchzuführen. Die URS Deutschland GmbH wurde am 16.12.2015 von der Stadt Wedel mit der Erstellung dieser historischen Erkundung inkl. eines Untersuchungskonzepts für notwendige orientierende Untersuchungen beauftragt.

Der Plangeltungsbereich wurde bisher als Gewerbegebiet genutzt und umfasst die Gebäude Hafenstraße 26, 28-28a-28b, 30 und 32-32a-32b. Die Geländehöhe liegt zwischen +7 und +13 m NN. In der Vergangenheit wurde der Standort industriell genutzt. Zwischen 1911 und 1916 war eine Sauerstofffabrik mit Generatoranlage, Schmiede, Dreherei und Lackiererei auf dem Grundstück ansässig. Anschließend wurde der Standort bis 1952 durch verschiedene Nahrungsmittelfabriken genutzt. In diesem Zusammenhang war auch ein Betriebshof vorhanden (Garagen, Kfz-Werkstatt, Betriebstankstelle). Anschließend war zwischen 1955 und 1989 die Firma AEG Telefunken auf dem Grundstück ansässig. Es wurde vor Ort Schiffselektronik produziert (Betriebseinrichtungen u.a.: Lackiererei, Werkzeugbau, Dreherei, Galvanik mit Transformatoren, Betriebstankstelle). 1990 erfolgte eine umfangreiche Sanierung der Gebäude. Die Flächen werden aktuell überwiegend durch Büros- und Lagerräume sowie ein Hotel mit Restaurant genutzt. Zwischen 1990 und 1992 befanden sich verschiedene Maschinenbauunternehmen in einer der Hallen. Weiterhin ist aktuell ein Bootsmotorenservice auf dem Grundstück ansässig.

Unter Versiegelung und Auffüllungsmaterialein ist überwiegend Geschiebemergel anzutreffen (ca. 10 m Mächtigkeit). Teilweise wurden jedoch auch Sandlinsen innerhalb des Geschiebemergels vorgefunden. Unterhalb des Geschiebemergels stehen Sande an. 1996 wurde ein Grundwasserstand von +1,9 m NN (in den Sandlinsen) ermittelt. Die Grundwasserfließrichtung ist vermutlich nach Südwesten bzw. Süden zur Elbe gerichtet.

Insgesamt wurden im Rahmen der historischen Erkundung 15 Altlastverdachtsflächen innerhalb des B-Plan-Bereichs ermittelt. Hierzu gehören die ehemals industriell genutzten Produktionsflächen sowie Werkstatt- und Tankbereiche.

Im Rahmen der aktuellen und geplanten Nutzung mit fast vollständiger Oberflächenversiegelung ist kein Gefährdungspotential für den Wirkungspfad Boden – Mensch (Direktkontakt) ersichtlich. Aufgrund der möglichen Kontaminationen im Boden sollten Aushubmaßnahmen jedoch von einem Fachgutachter begleitet werden. Das anfallende Aushubmaterial ist nach dem Aushub aufzuhalten, zu beproben, gemäß LAGA chemisch zu analysieren und entsprechend der Analyseergebnisse zu verwenden bzw. zu verwerten.

Das Grundwasser ist durch eine ca. 10 m mächtige Geschiebemergelschicht von der Oberfläche getrennt. Es sind jedoch im Geschiebemergel bereichsweise Sandlinsen vorhanden, in denen im direkten Umfeld des Standorts bereits eine LHKW-Kontamination vorgefunden wurde. Eine Gefährdung des Grundwassers ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen. Um den Grundwasserstand, die Grundwasserfließrichtung und eventuelle Kontaminationen des Grundwassers ermit-

teln zu können, sollten im Bereich des B-Plan-Gebiets ca. 8 Grundwassermessstellen errichtet werden. Das Grundwasser sollte auf die Parameter Schwermetalle, KW, BTEX, LHKW, FCKW, PAK, PCB, PCP und Cyanide untersucht werden. Sollten bei den Bohrungen für die Grundwassermessstellen bis zur geplanten Sohltiefe der Tiefgarage durchlässige Bodenschichten vorgefunden werden, sollten aus diesem Bereich zusätzlich Bodenluftproben entnommen und auf BTEX sowie LHKW, FCKW untersucht werden.

1. VERANLASSUNG UND AUFGABENSTELLUNG

In der Stadt Wedel soll der Bebauungsplan 20f „Hafenstraße“ mit der Ausweisung eines allgemeinen Wohngebiets und eines Mischgebiets aufgestellt werden. Gemäß Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt des Kreises Pinneberg wurde eine Erstbewertung nach bodenschutzrechtlichen Kriterien vorgenommen, die die Einstufung des Gebietes als altlastverdächtige Fläche – Altstandort zur Folge hatte. Nach dem Altlastenerlass ist daher durch die Stadt Wedel eine grundstücksspezifische Aufarbeitung der historischen gewerblichen Nutzung durchzuführen.

Die URS Deutschland GmbH wurde am 16.12.2015 von der Stadt Wedel mit der Erstellung dieser historischen Erkundung inkl. eines Untersuchungskonzepts für notwendige orientierende Untersuchungen beauftragt.

2. INFORMATIONSQUELLEN UND EINGESEHENE UNTERLAGEN

Im Folgenden sind die im Rahmen der historischen Erkundung ausgewerteten Quellen und Unterlagen zusammengestellt:

- [1] Satzung der Stadt Wedel über den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 f „Hafenstraße“; Vorentwurf, 23.09.2014.
- [2] Grundlagenplan B-Plan, Berechnung GRZ; Architektenpartner Behrend - Nann - Guzielski; 30.07.2015.
- [3] Stellungnahme des Fachdienstes Umwelt zum B-Plan Nr. 20f der Stadt Wedel (Hafenstraße) Erstfassung; 25.11.2014.
- [4] Landwirtschafts- und Umweltatlas des Landes Schleswig-Holstein
<http://www.umweltdaten.landsh.de/atlas/script/index.php>.
- [5] Geoviewer BGR <https://geoviewer.bgr.de>.
- [6] Geologische Karte von Hamburg 1: 25000 – Blatt 2326 Fuhlsbüttel, Geologisches Landesamt Hamburg, 2011.
- [7] Stadtarchiv der Stadt Wedel: 17 Akten (Bezeichnungen s. Anhang A), Zeitraum: 1879 – 1981.
- [8] Bauverwaltung der Stadt Wedel: 20 Akten (Bezeichnungen s. Anhang A), Zeitraum: 1950 – 2012.
- [9] 2 Standortakten der Unteren Bodenschutzbehörde für die Standorte Hafenstraße 26-32 und Hafenstraße 34-36, Wedel.

- [10] Abbruch Sprinkleranlage Hafenstraße 28 - Orientierende technische Erkundung zur Eingrenzung einer ggf. vorhandenen Bodenverunreinigung sowie Sanierungsüberwachung, LFK Ingenieurgesellschaft, Hamburg, 25.09.2012.
- [11] Ortsbegehung durch URS, 14.01.2016.
- [12] Informationen zu Bohrprofilen im Umfeld des Grundstücks gemäß Auskunft des Geologischen Landesarchivs Schleswig-Holstein.
- [13] Staatsarchiv Hamburg: Luftbilder von 1930, 1952, 1961, 1970 und 1987.
- [14] Altlasten-Leitfaden Schleswig-Holstein Erfassung Band 1 bis 3, Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, 2014.

3. GEOLOGIE UND HYDROGEOLOGIE

3.1. Topografie und Umfeld

Nördlich, westlich und südwestlich grenzen Wohn- und Bürogrundstücke an den B-Plan-Bereich an. Im Südosten wird der Bereich von der Hafenstraße erschlossen. Jenseits der Hafenstraße grenzen wiederum Wohn- und Gewerbegebäude an. Die Geländehöhe liegt im nordöstlichen Teil des B-Plangebiets bei ca. 13 m NN und fällt nach Westen und Süden auf ca. 7 bis 8 m NN ab.

3.2. Geologie / Hydrogeologie

3.1.1. Regionalgeologie

Der oberflächennahe Untergrund im Großraum Hamburg besteht vorwiegend aus pleistozänen, in der Elbeniederung aus nacheiszeitlichen (holozänen) Ablagerungen. Die quartären Sedimente bilden hier meist nur eine dünne Decke über älteren Schichten; im Bereich der tiefen Rinnen, die das Gebiet queren, können sie eine Mächtigkeit von stellenweise mehr als 350 m erreichen.

Während der Eiszeiten des Quartärs ist die Oberfläche Norddeutschlands mehrfach grundlegend umgestaltet worden. Im Zuge dieser Vereisungen sind vor allem zwei Arten von Ablagerungen entstanden: Grundmoränen und Schmelzwassersedimente. Die Grundmoränen sind der Gesteinsschutt, den das Inlandeis - vor allem in seinen basalen Partien - mitgeführt hat. Sie bestehen aus einem unsortierten Gemisch von Ton, Schluff, Sand, Kies und Steinen. Die einzelnen Grundmoränenlagen der Geest sind fast überall durch Schmelzwassersande voneinander getrennt. Im Elbtal, dem ehemaligen Elbe-Urstromtal, finden sich flächenhaft verbreitet Schmelzwassersande der Weichsel-Vereisung, die mehr als 20 m mächtig sein können [6].

Laut geologischer Übersichtskarte 1: 200.000 (GÜK200) ist der Untergrund im Untersuchungsgebiet überwiegend durch Geschiebemergel und -lehme geprägt [5].

3.1.2. Lokalgeologie

Gemäß Bodenübersichtskarte 1: 200.000 (BÜK200) sind im Untersuchungsgebiet Braunerden bis Podsolbraunerden aus Geschiebedecksand über Geschiebesand sowie vereinzelt Pseudogley-Braunerden aus Geschiebedecksand über tiefem Geschiebelehm zu finden [5].

Gemäß [9], [10] und [12] wurden im Bereich bzw. im direkten Umfeld des B-Plan-Gebiets unterhalb der Oberflächenbefestigung folgender Bodenaufbau ermittelt (s.a. Anhang D):

- 0,1 – 0,6 / 2,8 m u. GOK: Auffüllung; Sand, tlw. mit Schlackebruch;
- 0,6 / 2,8 – 2,3 / 4,5 m u. GOK: Fein- bzw. Mittelsand, schluffig, tlw. kiesig; trocken
- 2,3 / 4,5 m u. GOK – mind. 12 m u. GOK (-4 m NN): Geschiebemergel / Geschiebelehm, erdfeucht bis feucht. Die Mächtigkeit dieser Schicht beträgt lt. [9] ca. 10 m. Innerhalb des Geschiebemergels wurden bereichsweise grundwasserführende Sandlinsen festgestellt.
- Unterhalb des Geschiebemergels stehen Sande an.

3.1.3. Hydrogeologie

Gemäß hydrogeologischer Übersichtskarte (HÜK200) wird der obere Grundwasserleiter aus Schmelzwasserablagerungen, Flussschotter sowie Sanden und Kiesen der Elster- und Saalekaltzeit gebildet.

Der Grundwasserleiter gehört zum Grundwasserkörper Krückau - Altmoränengeest Nord, der als gefährdet gilt [4]. Es ist von einem mittleren Schutzpotential der ungesättigten Bodenzone auszugehen [5].

1996 wurde in den bereichsweise vorhandenen Sandlinsen ein Druckwasserstand von 1,9 m NN ermittelt.

Die Grundwasserfließrichtung ist vermutlich nach Südwesten bzw. Süden zur Elbe gerichtet.

3.3. Oberflächengewässer / Schutzgebiete

Die Elbe als nächster Vorfluter befindet sich in ca. 100 m Entfernung südwestlich des B-Plan-Gebiets [4]. Ein Entnahmehrinnen des Wasserwerks Wedel befindet sich ca. 1 km nördlich des Untersuchungsgebiets. Die Höchstfördermenge liegt bei 900.000 m³/a. Das Wasserschutzgebiet Haseldorfer Marsch beginnt ca. 1 km nordwestlich des Standorts [4].

Im Bereich des B-Plans 20f befinden sich keine Schutzgebiete.

4. STANDORTBESCHREIBUNG UND NUTZUNGSSCHRONOLOGIE

4.1. Standortbeschreibung / aktuelle und geplante Nutzung

Der Plangeltungsbereich wurde bisher als Gewerbegebiet genutzt und umfasst die Gebäude Hafenstraße 26, 28-28a-28b, 30 und 32-32a-32b. Die aktuelle Bebauung inklusive der Hausnummern- und Gebäudebezeichnungen ist im Lageplan Anlage 1 dargestellt.

Der B-Plan-Bereich umfasst eine Fläche von ca. 10.000 m². Die Flächen werden aktuell wie folgt genutzt (s. Anhang B - Protokoll Ortsbegehung mit Fotodokumentation):

Hafenstraße 26 („Villa Rosie“): Wohn- und Bürogebäude mit Nutzung durch Büros und Arztpraxen;

Hafenstraße 28-28b („Haus Zeppelin“): Hotel „Senator-Marina“, Restaurant, Tanzschule;

Hafenstraße 30 („Haus Passat“): Gewerbehalle („Shedhalle“); Nutzung durch Tanzschule, als Lager und durch den Bootsmotorenservice Bußmann;

Hafenstraße 32-32b („Haus Luckner“): Nutzung durch verschiedene Büros.

Der unteren Bodenschutzbehörde liegen Informationen über verschiedene gewerbliche Nutzungen für diese Adressen vor. Eine systematische Aufarbeitung der Nutzungszeiten einschließlich einer Ermittlung und Lokalisierung von betrieblichen Abläufen / eingesetzten Stoffen mit Zuordnung zu Gebäudeteilen ist bisher nicht erfolgt. Zum einen unterlagen die Firmendaten der Geheimhaltung als Rüstungsbetriebe und zum anderen sind die bei der Stadt Wedel vorliegenden Bauakten / Abbruchakten im Stadtarchiv von erheblichem Umfang [3].

Mit diesen eingeschränkten Informationen wurde durch den Fachdienst Umwelt eine Erstbewertung nach bodenschutzrechtlichen Kriterien vorgenommen. Die Erstbewertung hatte zum Ergebnis, dass die Flächen als altlastverdächtige Flächen – Altstandort einzustufen sind. Die Flächen werden im Prüfverzeichnis P2 im Boden- und Altlasteninformationssystem der unteren Bodenschutzbehörde geführt. Die nach § 6 Abs. 3 LBodSchG notwendige Eigentümerinformation vor Aufnahme der Flächen in das Boden- und Altlastenkataster steht noch aus [3].

Aufgrund dieser langjährigen gewerblichen Nutzung ist zu erwarten, dass auch mit Schadstoffen umgegangen worden ist, die Boden- und Grundwassergefährdungen hervorrufen können. Die vorliegenden Planungen sehen vor, die vorhandene Bebauung im westlichen Teil des B-Plan-Gebiets abzubauen und durch Wohngebäude zu ersetzen (s. Lageplan Anlage 2). Die Wohngebäude sollen großflächig mit einer Tiefgarage unterkellert werden. Bei diesen Ausführungen ist zu erwarten, dass der derzeit anstehende Boden bis zu einer Tiefe von 3 - 5 m aufgenommen und aus dem Plangeltungsbereich entfernt wird (Schätzung: 15.000 bis 20.000 m³) [3].

4.2. Nutzungsschronologie

Die Nutzungshistorie des B-Plan-Gebiets wurde anhand der ausgewerteten Bauakten ([7], [8]; s. Anhang A), historischer Luftbilder (s. Anhang C) sowie der vorliegenden Informationen den Unteren Bodenschutzbehörde ([9], [10]) ermittelt. Die Bebauungs- und Nutzungsentwicklung auf dem Grundstück ist im Lageplan Anlage 3 dargestellt.

- 1879 – 1911: Landwirtschaftliche Nutzung des Bereichs durch Wohn- und Stallgebäude, ab 1911 mit Ladengeschäft im Wohnhaus.
- 1911: Neubau einer Sauerstofffabrik durch die Heylandt-Gesellschaft mbH (Grundstücksfläche ca. 520 m²). Es wurden ein Fabrikgebäude mit Schmiede (lt. Lageplan auch Kupferschmiede) sowie Verwaltungsgebäude errichtet. In der Schmiede mit einer mit Dreherei wurde auch eine Generatoranlage eingebaut.
- ab 1916: Einrichtung einer Gemüsedörranstalt im Fabrikgebäude der Firma Heylandt durch die Holsteinische Dörrprodukten- und Konservenfabrik Thomas Johannsen. Es wurde auch eine Marmeladenkocherei betrieben. 1918 erfolgte zusätzlich die Einrichtung einer Fischräucherei, Fischbraterei und eines Frischfleisch-Versandgeschäfts. Die Gesamtgröße betrug ca. 600 m².
- ab 1920: Einrichtung eines Betriebshofs mit Autogaragen, Werkstatt und Akkumulatorenraum („Elbmühlenwerke“) mit einer Fläche von ca. 120m². 1930 wurde zusätzlich eine Tankanlage mit einem unterirdischen 5.000 l-Tank eingebaut. Weiterhin erfolgte die Aufstellung von zwei Rohölmotoren im Fabrikgebäude. Die Gesamtfläche der Anlagen betrug ca. 430 m².
- 1943 – 1945: Nutzung des Fabrikgebäudes als Unterkunftsgebäude zur Unterbringung von Arbeitern eines Marinesonderbauvorhabens. Hinweise auf Kriegseinwirkungen liegen in den Bauakten nicht vor.
- 1945 - 1952: Nutzung des Gebäudes durch die Aromax Back- und Nahrungsmittel GmbH (Herstellung von Nahrungsmitteln, Aromen, Kindernahrung inkl. Destillation; ca. 250 Beschäftigte).
- ab 1955: Nutzung durch Firma Telefunken (Belegschaft ca. 500 Personen). In den folgenden Jahren wurden einige Umbauten in den Gebäuden vorgenommen (Einbau Kranbahn und Zwischendecken). Es wurden eine Halle für Werkzeugbau sowie eine Farbspritzerei (im ehemaligen Bürogebäude, ca. 200 m²) und ein Sandstrahlraum eingerichtet. Über Einrichtungen wie Betriebshof bzw. weitere Werkstätten innerhalb der Gebäude liegen keine weiteren Informationen vor.
- 1958: Neubau einer „Shedhalle“ (heute Hafenstraße 30; Haus „Passat“, ca. 1.500 m²): Im Kellergeschoss wurden Werkstätten für Werkzeugbau und Galvanik (u.a. Entfettungsbad, Zinkbad, Kupfer-, Nickel und Zinkglocke, Beizbad, etc.) eingerichtet. Im Obergeschoss befand sich die Gerätemon-

tage. Später sollten hier auch eine Dreherei, Schleiferei und ein Rohstofflager eingerichtet werden.

- 1961: Übernahme von Telefunken Wedel durch AEG-Schiffbau.
- ab 1962: Nutzung durch AEG-Schiffbau (Fachbereich Marinetechnik) mit Neubau einer Montagehalle mit Labor und Büroteil. Vorgesehen war die Montage feinmechanischer Geräte (elektrotechnische, elektronische und feinmechanische Tätigkeiten) zur Herstellung der Elektroausrüstung für die Marine. Es wurden weiterhin Torpedos entwickelt und gefertigt sowie Stabilisierungs- und Antriebssysteme für Panzer und weitere elektronische Apparate [9].
- 1966: Errichtung einer Selbstverbrauchertankanlage mit einem zweiteiligen 13.000 l-Tank (unterirdisch) und 2 Zapfsäulen durch die Esso AG für AEG.
- 1968 / 69: Erweiterung der Betriebsgebäude durch AEG (Kantine, Labor, Dampfkesselanlage, Zentrifuge, Bürobaracken).
- 1973: Aufstellung von 3 oberirdischen Heizöltanks zu je 50.000 l im Freien durch AEG. Weiterhin waren in den Gebäuden ein 30 und ein 20 m³ Heizöltank vorhanden, die 1973 erstmals geprüft wurden.
- 1975 - 1982: Neubau einer Sprinklerzentrale (mit Generator und 1.000 l Dieseltank, ca. 120 m²) und eines Wasserbehälters durch AEG sowie eines Lagers für Abfallstoffe, eines Verbindungsgangs, einer Kranbahn in der Fabrikhalle sowie eines Bürogebäudes.
- 1983: Lt. Schreiben der Bauaufsichtsbehörde waren zu diesem Zeitpunkt in der Shedhalle zwei Transformatoren mit PCB-haltigem Öl vorhanden.
- 1985 - 1988: Abbruch einiger kleinerer Gebäudeteile durch AEG-Telefunken. Die Nutzung durch AEG endete 1988.
- ab 1989: Umnutzung der ehemaligen AEG-Betriebsräume durch verschiedene Nachnutzer: Büro- und Lagernutzungen, Hotel mit Restaurant, Tanzschule, Labor (Firma Biospa), Maschinenreparaturbetrieb (Firma Nati GmbH), Maschinen- und apparatebaubetrieb (Gawlick GmbH; 1990 - 1991), eine Werkstatt für Glühlampenproduktion und Maschinenvertrieb (Firma CE-TEM) und eine Werkstatt für Modellbau (1995).
- 2012: Rückbau der Sprinklerzentrale (s.a. Kap. 4.5).
- Aktuell: Neben Hotel, Restaurant, Tanzschule und Büronutzungen befindet sich aktuell vor Ort ein Bootsmotorenservice (Bußmann; Hafenstraße 30).

Zur Klärung der Grundstücksentwässerung konnten die Unterlagen der Stadtentwässerung der Stadt Wedel eingesehen werden. Die vorliegenden Informationen sind lückenhaft. So ist nicht zu bestimmen, wann das Grundstück an das Abwassernetz angeschlossen wurde. Gemäß Hinweis von Frau Jebavy (Stadtentwässerung Stadt Wedel) sind die vorliegenden Pläne nicht immer korrekt, d. h. dass Leitungen nicht unbedingt gemäß Planunterlagen verlaufen. Die vorliegenden Informationen sind nachfolgend chronologisch zusammengefasst.

- 1955: Abwasser wird in 2 Klärgruben gesammelt. Ableitung in das öffentliche Netz (Mischwasserkanal in der Hafenstraße).
- 1968: Genehmigung Grundstücksentwässerung (Bauschein), AEG, Hafenstraße 32.
- 1969: Bau Grundstücksentwässerung Hafenstraße 32.
- 1989: Entwurf Parkplatznachweis Büro- und Gewerbezentrum Schulau, Wedel.
Antrag (und Genehmigung?) zum Bau einer Grundstücksentwässerungsanlage Haus 26 („Villa Rosie“).
- 1990: Antrag und Genehmigung zum Bau einer Grundstücksentwässerung, Hafenstraße 32 („Haus Luckner“) bzw. Haus 28 („Haus Zeppelin“).
- 2000: Fertigstellung Entwässerungsanlage Hafenstraße 30 (Haus Passat“); erbaut ohne Genehmigung bzw. Entwässerungsantrag.
- 2012: Ölunfall auf dem Grundstück Hafenstraße 28 (durch umgestürztes Notstromaggregat). Aufnahme vom 7 m³ kontaminiertes Wasser („Ölwasser“) und 6,08 t belasteten Boden (dazu auch [10]).

Die Lage der Entwässerungsleitungen und Schächte ist in Anlage 5 zusammengefasst. Da sich nicht zu differenzieren war, wann welche Leitungen verlegt wurden, wurden die Informationen in einem Plan zusammengefasst. Die Lage von Abscheidern, Domschächten von Tanks, Entwässerungsleitungen von Betriebstankstellen ließ sich nicht mehr nachvollziehen.

Zusammenfassend kann die Nutzungschronologie nach derzeitigem Kenntnisstand wie folgt dargestellt werden:

Hafenstraße 26 („Villa Rosie“)

Bei dem Altbau handelt es sich um ein Wohnhaus mit Büros / Praxen, früher war auch ein Ladengeschäft vorhanden. Ehemalige altlastrelevante Nutzungen konnten für dieses Gebäude nicht ermittelt werden.

Hinter dem Gebäude befanden sich jedoch um 1973 drei Heizöltanks zu je 50.000 l. Im rückwärtigen Grundstücksteil befand sich zudem zwischen 1975 und 2012 eine Sprink-

leranlage mit Generator und 1.000 l Dieseltank. Die Sprinkleranlage wurde unter guter Begleitung ausgebaut und die Sanierung dieses Grundstücksbereiches ist dokumentiert. Der sanierte Grundstücksbereich und die Altlastenverdachtsfläche kann Anlage 3 entnommen werden.

Hafenstraße 28-28b („Haus Zeppelin“)

Im Rahmen der historischen Erkundung konnten folgende altlastrelevante, historische Nutzungen ermittelt werden:

Tabelle 1: Verifizierte Standortnutzungen Hafenstraße 28-28b

Branche	Betreiber	von	bis	Bemerkungen
Nahrungsmittelfabrik	Petersen & Johanssen GmbH	1930	1943	Betriebshof mit Garage- und Werkstattgebäude sowie Betriebs-tankstelle (Diesel, 5.000 l, unterirdisch)
Elektrotechnische Fabrik	AEG Telefunken	1955	1989	Betriebstankstelle (unterirdischer Dieseltank, 13.000 l), feinmechanische Montage

Die weiteren Nutzungen ab 1990 (Hotel, Tanzschule, Restaurant) sind als altlastirrelevant einzustufen. Die historische Standortnutzung und die Altlastenverdachtsflächen der Hafenstraße 28-28b können den Anlagen 3 und 4 entnommen werden.

Hafenstraße 30 („Haus Passat“, „Shedhalle“)

Im Rahmen der historischen Erkundung konnten folgende altlastrelevante Nutzungen ermittelt werden:

Tabelle 2: Verifizierte Standortnutzungen Hafenstraße 30

Branche	Betreiber	von	bis	Bemerkungen
Nahrungsmittelfabrik	Aromax Back- und Nahrungsmittel GmbH	1945	1952	Betriebshof mit Garage- und Werkstattgebäude
Elektrotechnische Fabrik, Schiffbau	AEG Telefunken	1958	1989	Galvanik, 2 Transformatoren (PCB-haltiges Öl)
Maschinenbauanstalt	Gawlick Maschinen und Apparatebau GmbH	1990	1991	Beschwerden über Lärmbelästigung

Branche	Betreiber	von	bis	Bemerkungen
Maschinenbaureparaturwerkstätten	Nati GmbH	1980	?	Nordteil des Gebäudes
Maschinenbaureparaturwerkstatt, Glühlampenfabrik	Cetem Koch & Michelau GmbH	1991	1992	-
Bootsreparaturgeschäft	Bußmann	?	aktuell	genaue Lage im Gebäude unklar; Firmenschild am Gebäude Hafenstr. 30

Die weiteren für das Gebäude Hafenstraße 30 bestätigten Nutzungen ab 1990 (Hobby- und Bastelbedarf, Modellbau, Lager) sind als altlastirrelevant einzustufen. Die historische Standortnutzung und die Altlastenverdachtsflächen der Hafenstraße 30 können Anlage 3 und 4 entnommene werden.

Hafenstraße 32-32b („Haus Luckner“)

Im Rahmen der historischen Erkundung konnten folgende altlastrelevante Nutzungen ermittelt werden:

Tabelle 3: Verifizierte Standortnutzungen Hafenstraße 32-32b

Branche	Betreiber	von	bis	Bemerkungen
Sauerstofffabrik	Heylandt	1911	1916	Sauerstoffanlage, Generator, Schmiede, Dreherei, Lackiererei
Nahrungsmittelfabrik	Petersen & Johannsen GmbH	1916	1943	Betriebshof mit Garagen, Werkstatt und Akkumulatorraum
Nahrungsmittelfabrik	Aromax Back- und Nahrungsmittel GmbH	1945	1952	-
Elektrotechnische Fabrik	AEG Telefunken	1955	1989	Werkzeugbau, Lackiererei, Produktion von Schiffselektronik

Die weiteren für das Gebäude Hafenstraße 32-32b bestätigten Nutzungen ab 1990 (Büro, Lager, medizinisches Labor) sind als altlastirrelevant einzustufen. Die historische Standortnutzung und die Altlastenverdachtsflächen der Hafenstraße 32-32b können Anlage 3 und 4 entnommene werden.

4.3. Tankanlagen

Es wurden folgende Tankanlagen ermittelt (s. a. Lageplan Anlage 3):

Tabelle 4: Recherchierte Tankanlagen

Nr.	Größe	Inhalt	Einbau	Stilllegung / Ausbau	Bemerkungen
1	5.000 l	Benzin(?)	1930	unbekannt	unterirdischer Tank; Betriebs-tankstelle; mit Zapfsäule
2	13.000 l	Benzin / Diesel (?)	1966	unbekannt	zweiteiliger unterirdischer Tank mit 2 Zapfsäulen
3	3 x 50.000 l	Heizöl	1973 (?)	unbekannt	oberirdisch im Freien
4	1.000 l	Diesel	1975	2012	Generator Sprinklerzentrale Hafenstr. 26
5	30.000 und 20.000 l	Heizöl	1973 (?)	unbekannt	erste Prüfung 1973, Baujahr unbekannt, oberirdisch im Gebäude, Lage unklar

Protokolle zur Stilllegung oder dem Ausbau der Tanks liegen nicht vor.

4.4. Darstellung der betrieblichen Abläufe

Sauerstofffabrik (1911 – 1916):

Die Herstellung von Sauerstoff erfolgt üblicherweise durch die fraktionierte Destillation von verflüssigter Luft gewonnen (Linde-Verfahren). Es sind daher große Energieanlagen notwendig (Generatoren). Die Produktionsanlagen müssen regelmäßig gewartet werden.

Vorhanden waren weiterhin eine Schmiede (Kupferschmiede), eine Dreherei und eine Lackiererei. Für die Branchen Schmiede und Dreherei besteht im Zeitraum bis 1916 lt. Altlastenleitfaden Schleswig-Holstein [14] keine Gefährdungsvermutung, da in diesem Zeitraum die Nutzung altlastrelevanter Lösungs- und Reinigungsmittel noch nicht üblich war. Lackierereien nutzen schwermetallhaltige Pigmente, so dass grundsätzlich für jeden Zeitraum eine Grundgefährdung anzunehmen ist. Für den Zeitraum bis 1916 ist jedoch nur von einem geringen Gefährdungspotential auszugehen, da der Einsatz von Nitrolacken und Lösungsmitteln erst in späteren Jahren verstärkt erfolgte [14]). Zudem ist davon auszugehen, dass aus wirtschaftlichen Gründen ein sorgfältiger Einsatz der Materialien erfolgte, der das Gefährdungspotential zusätzlich minimierte.

Nahrungsmittelfabriken (1916 – 1943, 1945 – 1952):

Zwischen 1916 und 1952 waren auf dem Grundstück verschiedene Firmen ansässig, die Nahrungsmittel herstellten. Es wurde zunächst eine Dörranstalt betrieben, später mit

Fischräucherei, Marmeladenkocherei und Frischfleischversand. Ab 1945 erfolgte die Herstellung von Nahrungsmitteln, Aromen und Kindernahrung.

Der Herstellung bzw. Verarbeitung von Nahrungsmitteln ist generell keine Altlastenrelevanz zuzuschreiben. Allerdings wurden in der Produktion ab 1920 Rohölmotoren eingesetzt. Weiterhin befanden sich auf dem Grundstück ein Betriebshof mit Kfz-Garagen (ca. 280m²), Werkstätten (ca. 85 m²) und einer Betriebstankstelle (5 m³ Tank). Die Lage der tanktechnischen Einrichtungen ist den Unterlagen nicht zu entnehmen

Im Rahmen der Wartung, Reparatur und Betankung von Maschinen oder Fahrzeugen ist mit Handhabungsverlusten zu rechnen. Weiterhin sind Tropfverluste oder Leckagen an Tanks nicht auszuschließen. Als umweltrelevante Stoffe sind hierbei neben KW auch BTEX und LHKW (Lösungs- und Reinigungsmittel), PAK (Öle, Schmiermittel), Schwermetalle (Ölschlämme, Schrott) und PCB (Altöl) zu nennen

Elektrotechnische Fabrik / Schiffbau (1955 – 1989):

Im Zeitraum von 1955 bis 1989 war die Firma Telefunken / AEG Schiffbau auf dem Grundstück ansässig. Es wurde vor allem Schiffselektronik entwickelt und produziert. Es sollen auch Torpedos hergestellt worden sein.

In diesem Zusammenhang waren in den Betriebsgebäuden eine Lackiererei mit zwei Spritzkabinen, eine Galvanikanlage, eine Dreherei und eine Schleiferei (Werkzeugbau) vorhanden.

Bei der Herstellung von Werkzeugen werden Werkstücke in einer Dreherei, Fräseerei und Schleiferei bearbeitet. Hierzu werden üblicherweise Schleif- und Bohröle eingesetzt, die PCB- bzw. PCP-haltig sein können. Weiterhin ist von einem Einsatz von Lösungsmitteln auszugehen, da die Metalle zum Schutz vor Korrosionen geölt und vor der Beschichtung wieder entfettet werden mussten. Bei einer anschließenden Härtung der Werkzeuge werden oftmals cyanidhaltige Metallsalze eingesetzt [14].

Bei der Lackierung von Holz- oder Metallteilen werden üblicherweise schwermetallhaltige Farbpigmente eingesetzt. Bei Farbspritzvorgängen entsteht Farb- und Verdünnungsmittelnebel. Eine Gefährdung besteht hier für den Baukörper durch Einlagerung von Pigmenten und Lösungsmitteln, die den Estrich durchdringen können. Für Farbsprühanlagen ist zudem ein Kompressor mit großer Leistung erforderlich. Der Standort von Kompressoren kann durch PCB-haltige Öle verunreinigt sein. Das Lager für Farben, Lacke und Lösungsmittel wird zumeist auch zum Verdünnen, Mischen und Umfüllen benutzt. Hier ist durch mögliche Handhabungsverluste eine hohe Kontaminationsvermutung gegeben [14].

In der Galvanik wird zunächst eine Oberflächenvorbehandlung durchgeführt (Schleifen, Beizen, Entfetten). Es folgen Zwischenarbeitsgänge (Spülen, Neutralisieren) und Verfahren der Metallabscheidung (Verkupfern, Verchromen, Verzinken). Bei diesen Produktionsschritten erfolgt der Einsatz von Schwermetallsalzen und Lösungsmitteln [14]. Laut Bauakten wurden auf diesem Standort cyanidhaltige Entfettungs- und Metallbäder eingesetzt (Zink, Kupfer, Nickel, Chrom; s. Anhang A, Kopie 15 - 18).

Auf dem Grundstück befand sich ab 1966 eine Betriebstankstelle mit einem unterirdischen 13.000 l-Tank sowie ein Sprinklergebäude mit Generatoranlage und einem 1.000 l-Dieseltank. In der Galvanikhalle wurden zwei Transformatoren mit PCB-haltigem Öl betrieben. Zusätzlich befanden sich um 1973 drei oberirdische 50.000 l-Heizöltanks auf dem Grundstück. Handhabungsverluste oder Leckagen an Tanks sind in diesem Zusammenhang nicht auszuschließen.

Weiterhin können Kontaminationen im Bereich zentraler Einrichtungen wie Abwasser- und Abscheideeinrichtungen auftreten.

Maschinenbau / Bootsmotorenreparatur (nach 1989):

Nach 1989 waren auf dem Grundstück u.a. verschiedene Maschinenbaubetriebe und ein Motorenreparaturbetrieb ansässig. Die Produktionsabläufe entsprechen damit größtenteils den oben genannten (Dreherei, Fräserei, ggf. Härterei, Montage und Lackiererei).

Weiterhin wurden auf dem Grundstück zeitweise Kleinstglühlampen produziert. Der Glaskolben von Glühlampen wird durch Blasen und Pressen von Silikatschmelze hergestellt. Als Glühfaden wird zumeist Wolfram eingesetzt. Ein Gefährdungspotential ergibt sich überwiegend durch schwermetallhaltige Abfälle in der Sockelfertigung [14].

4.5. Besondere Vorkommnisse / Schadensfälle

LHKW-Schaden 1996 auf dem Nachbargrundstück Hafenstraße 34 [9]:

Das Grundstück und die Hafenstraße 36 waren vor 1980 zum Gewerbehof der AEG gehörend. Die Flachhalle und das Pfortnerhaus wurden 1980 abgebrochen. Von 1911 – 1912 wurden die Grundstücke der Hafenstraße 32 – 34 als Verwaltungs- und Fabrikgebäude der Heylandt Sauerstofffabrik genutzt. Ab 1916 befanden sich in der Hafenstraße 34 das Industriegebäude Theodor Johannsen sowie Wohnhäuser (1905 – 1954).

Bei Bauarbeiten auf dem Grundstück der Hafenstraße 34 wurden im Grundstücksgrenzbereich zu Haus Nr. 32 (südlich angrenzend zum B-Plangebiet) sensorische Auffälligkeiten festgestellt. Unter einer unauffälligen Oberbodenschicht wurden im darunterliegenden Geschiebemergel /-lehm mit sandigen Einschaltungen Lösemittelgeruch festgestellt. Insgesamt wurden 18 m³ Boden ausgehoben und entsorgt.

Bei den anschließend durchgeführten chemischen Analysen wurden im Boden weiterhin Gehalte von bis zu 16 mg/kg LHKW festgestellt. Die weiteren untersuchten Parameter KW, BTEX und PAK waren unauffällig. Innerhalb des Geschiebemergels wurde in ca. 4,5 m unter Baugrubensohle (+0,0 m NN) eine grundwasserführende Sandschicht ermittelt. Die LHKW-Konzentration im Grundwasser betrug hier 2.431 µg/l.

Weiterführende Untersuchungen belegten, dass kein durchgehender Sandhorizont im Geschiebemergel vorhanden ist. Es konnte daher durch den Gutachter bestätigt werden, dass es sich bei der LHKW-Kontamination um eine kleinräumige Verunreinigung handelt.

te, die keinen weiteren Handlungsbedarf erforderte. Die Wasserbehörde stimmte diesem Ergebnis 1997 zu [9].

Ölfilm Schulauer Hafen 2012 [10]:

Während des Abrisses der Sprinkleranlage hat sich im Schulauer Hafen ein Ölfilm auf dem Wasser gebildet, der von der zuständigen Behörde mit einer Ölsperre gesichert und abgepumpt wurde. Es bestand die Vermutung, dass der Grund hierfür ein Generator mit 1.000 l Dieseltank gewesen sei, aus dem im Zuge des Ausbaus Öl ausgelaufen sei. Weiterhin wurden in der Baugrube der Sprinkleranlage sensorisch auffällige Böden vorgefunden.

Zur Eingrenzung eventueller Bodenkontaminationen wurden 7 Kleinrammbohrungen bis 5 m Tiefe abgeteuft und Bodenproben auf KW und BTEX untersucht. Im Bereich der Abrissgrube der Sprinkleranlage wurden zudem sensorisch auffällige Böden angetroffen. Diese wurden ausgekoffert und es wurden Beweissicherungsproben entnommen.

Bei drei der untersuchten Proben wurden leicht erhöhte KW-Gehalte von max. 450 mg/kg festgestellt. Bei den übrigen Proben lag der KW-Gehalt zumeist unterhalb der Nachweisgrenze. Insgesamt war eine Grundwassergefährdung damit lt. Gutachter ausgeschlossen [10].

5. INFORMATIONSDEREFIZITE

Die Nutzungshistorie des Standorts konnte relativ detailliert ermittelt werden. Informationsdefizite bestehen überwiegend bei den ehemaligen Tankanlagen. Nutzungsdauer und Zustand der Tanks sind weitestgehend unbekannt. Ebenfalls ist der Gebäuderückbau nur in Einzelfällen dokumentiert, so dass derzeit keine Informationen darüber vorliegen, ob während des Ausbaus Kontaminationen im Boden festgestellt oder entfernt wurden. In den Gebäuden sind oder waren weiterhin zwei Heizöltanks vorhanden, deren Lage unklar ist.

Unbekannt ist zudem, ob es zu Kriegseinwirkungen gekommen ist. Hierzu wäre ein Antrag zur Überprüfung des Grundstückes auf Kampfmittelbelastung notwendig, der unter Vorlage einer Vollmacht des Grundstückseigentümers beim Landeskriminalamt gestellt werden kann.

Die Auswertung der Luftbilder beschränkte sich auf die vorliegenden Daten der Jahre 1930, 1970 und 1987. Die Luftbilder aus den Jahren 1952 und 1961 konnten aufgrund ihrer geringen Kontraststärke nicht für die Aufstellung der Nutzungschronologie herangezogen werden. Eine visuelle Auswertung der Luftbilder war nicht vollständig möglich.

6. BEURTEILUNG DES GEFÄHRDUNGSPOTENTIALS

Aufgrund der langjährigen industriellen Nutzung des B-Plan-Gebiets ist es in der Vergangenheit bereits zu einem Eintrag umweltrelevanter Stoffe in den Untergrund gekommen (s. Kap. 4.5). In der folgenden Tabelle sind die ermittelten Altlastverdachtsflächen zusammengefasst (s.a. Lageplan Anlage 4):

Tabelle 5: Altlastverdachtsflächen

AVF Nr.	Altlastverdachtsfläche	Mögliche Schadstoffe	Bemerkungen
1	Ehem. Fabrikgebäude (Schmiede, Lackiererei, Dreherei, elektrotechnische Fabrik)	Schwermetalle, KW, BTEX, LHKW, PCB, PCP	-
2	Ehem. Generatorenraum Hafenstraße 32	KW	Gebäude nicht mehr vorhanden (1911-1916); keine detaillierten Informationen über Rückbau vorhanden.
3	Sauerstofffabrik mit Maschinenraum	KW, BTEX, LHKW	Gebäude nicht mehr vorhanden (1911-1916); keine detaillierten Informationen über Rückbau vorhanden.
4	Kfz-Werkstatt	KW, BTEX, LHKW, PAK, Schwermetalle, PCB	-
5	Kfz-Werkstatt	KW, BTEX, LHKW, PAK, Schwermetalle, PCB	Fläche wurde mit neuem Gebäude überbaut.
6	Kfz-Werkstatt	KW, BTEX, LHKW, PAK, Schwermetalle, PCB	Fläche wurde mit neuem Gebäude überbaut.
7	Werkzeugbau, Lackiererei	KW, BTEX, LHKW, PCB, PCP, Schwermetalle, Cyanide	-
8	Ehem. Galvanik, Maschinenbau (Halle mit 2 Transformatoren)	KW, BTEX, LHKW, CKW, PCB, PCP, Schwermetalle, Cyanide	-

AVF Nr.	Altlastverdachtsfläche	Mögliche Schadstoffe	Bemerkungen
9	Feinmechanische Werkstatt	KW, BTEX, LHKW, PCB, PCP, Schwermetalle, Cyanide	Montagehalle im EG, Bereich unterkellert; daher nur geringes Gefährdungspotential.
10	Lager Abfallstoffe	KW, BTEX, LHKW, PCB, PCP, Schwermetalle, Cyanide	Gebäude nicht mehr vorhanden; keine Informationen über Rückbau vorhanden.
11	Betriebstankstelle 1930 (5.000 l unterirdisch)	KW, BTEX, PAK	Bereich tlw. durch neues Gebäude überbaut.
12	Betriebstankstelle 1966 (13.000 l unterirdisch)	KW, BTEX, PAK	Bereich durch neues Gebäude überbaut.
13	Heizöltanks 3 x 50 m ³ oberirdisch (1973)	KW	-
14	Heizöltanks 20 und 30 m ³ im Gebäude	KW	Lage der Tanks unbekannt

Die Gefährdungspotentiale für die verschiedenen Wirkungspfade können für den östlichen (bestehenden), westlichen (neu geplanten) und der ungenutzten Fläche des Geltungsbereichs des B-Plans wie folgt eingeschätzt werden:

Tabelle 6: Beurteilung Gefährdungspotential des östlichen Geltungsbereichs des B-Plans (zugehörige AVF Nr. 1, 5, 7, 11 und 12)

Wirkungspfad	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung lt. B-Plan 20f
ALVF 1	Nutzung als Bürogebäude ("Haus Luckner")	Fortführung der Nutzung
Boden – Mensch (Direktkontakt)	Im Rahmen der aktuellen Nutzung Versiegelung der Oberfläche durch das Bürogebäude ist kein Gefährdungspotential ersichtlich.	Ein Sollte es bei Nutzungsänderungen zu Erdbauarbeiten und einer Entsiegelung der Flächen kommen, ist das Arbeiten im kontaminierten Bereich zu beachten. Im Vorfeld von Tiefbauarbeiten eine orientierende Erkundung des Bodens sowohl eine abfallrechtliche Beurteilung vorzunehmen.
Boden – Mensch (Bodenluft)	Die vorhandenen Gebäude im Bereich der gewerblichen Nutzung sind größtenteils nicht unterkellert. Der-	Bei der geplanten Fortführung der aktuellen Nutzung ist ein Direktkontakt auszuschließen. Ein Gefährdungspotential durch die Ansammlung leicht-

Wirkungspfad	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung lt. B-Plan 20f
	zeit ist daher kein Gefährdungspotential ersichtlich.	flüchtiger Schadstoffe ist bei einer zukünftigen Nutzungsänderung zu berücksichtigen, sofern durchlässige Bodenschichten und Kontaminationen in der Bodenluft vorhanden sind.
Boden – Nutzpflanze	Kein Gefährdungspotential, da derzeit gewerbliche Nutzung.	Bei der aktuellen Bebauung und der bestehend bleibenden Nutzung ist ein Anbau von Nutzpflanzen auszuschließen. Ein Gefährdungspotential besteht daher nicht.
ALVF 5	Nutzung als Hotel, Tanzschule ("Haus Luckner")	Fortführung der Nutzung
Boden – Mensch (Direktkontakt)	Im Rahmen der aktuellen Nutzung mit Versiegelung der Oberfläche durch das Gebäude bzw. durch Pflaster ist kein Gefährdungspotential ersichtlich.	Sollte es bei Nutzungsänderungen zu Erdbauarbeiten und einer Entsiegelung der Flächen kommen, sind die Vorschriften für Arbeiten im kontaminierten Bereich zu beachten.
Boden – Mensch (Bodenluft)	Das Haus 28 ist teilunterkellert. Ein Gefährdungspotential ist derzeit nicht ersichtlich, da sich die ALVF 5 am südlichen Rand des Gebäudes befindet (ehemals Garagen und Werkstatt der Nahrungsmittelfabrik).	Bei der geplanten Fortführung der aktuellen Nutzung ist ein Direktkontakt auszuschließen. Ein Gefährdungspotential durch die Ansammlung leichtflüchtiger Schadstoffe ist bei einer zukünftigen Nutzungsänderung zu berücksichtigen, sofern durchlässige Bodenschichten und Kontaminationen in der Bodenluft vorhanden sind.
Boden – Nutzpflanze	Kein Gefährdungspotential, da derzeit gewerbliche Nutzung.	Bei der aktuellen Bebauung und der bestehend bleibenden Nutzung ist ein Anbau von Nutzpflanzen auszuschließen. Ein Gefährdungspotential besteht daher nicht.

Wirkungspfad	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung lt. B-Plan 20f
ALVF 7	Nutzung als Tanzschule	Fortführung der Nutzung
Boden – Mensch (Direktkontakt)	Im Rahmen der aktuellen Nutzung mit Versiegelung der Oberfläche durch das Gebäude ist kein Gefährdungspotential ersichtlich.	Sollte es bei Nutzungsänderungen zu Erdbauarbeiten und einer Entsiegelung der Flächen kommen, sind die Vorschriften für Arbeiten im kontaminierten Bereich zu beachten. Im Vorfeld von Tiefbauarbeiten ist eine orientierende Erkundung des Bodens sowohl eine abfallrechtliche Beurteilung vorzunehmen.
Boden – Mensch (Bodenluft)	Ein Gefährdungspotential ist derzeit nicht ersichtlich, da das Gebäude nicht unterkellert ist.	Bei der geplanten Fortführung der aktuellen Nutzung ist ein Direktkontakt auszuschließen. Ein Gefährdungspotential durch die Ansammlung leichtflüchtiger Schadstoffe ist bei einer zukünftigen Nutzungsänderung zu berücksichtigen, sofern durchlässige Bodenschichten und Kontaminationen in der Bodenluft vorhanden sind.
Boden – Nutzpflanze	Kein Gefährdungspotential, da derzeit gewerbliche Nutzung.	Bei der aktuellen Bebauung und der bestehend bleibenden Nutzung ist ein Anbau von Nutzpflanzen auszuschließen. Ein Gefährdungspotential besteht daher nicht.
ALVF 11 und 12	Nutzung als Hotel und Tanzschule (ALVF 11) bzw. Grünfläche (ALVF 12)	Fortführung der Nutzung
Boden – Mensch (Direktkontakt)	Im Rahmen der aktuellen Nutzung mit Versiegelung der Oberfläche durch das Gebäude ist kein Gefährdungspotential ersichtlich (ALVF 12). Die ALVF befindet sich teilweise in einem mit Gebüsch bewachsenen Grünstreifen, jedoch überwiegend im versiegelten Bereich.	Sollte es bei Nutzungsänderungen zu Erdbauarbeiten und einer Entsiegelung der Flächen kommen, sind die Vorschriften für Arbeiten im kontaminierten Bereich zu beachten.

Wirkungspfad	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung lt. B-Plan 20f
Boden – Mensch (Bo- denluft)	Das Gebäude im Bereich der ALVF 12 ist zum Teil unterkellert. Im Fall von Wegsamkeiten im Bereich der Bodenplatten bzw. der Wände kann bei ggf. auftretender Belastung der Bodenluft mit flüchtigen Komponenten eine Gefährdung nicht ausgeschlossen werden.	Ein Gefährdungspotential durch die Ansammlung leichtflüchtiger Schadstoffe ist bei einer zukünftigen Nutzungsänderung zu berücksichtigen, sofern durchlässige Bodenschichten und Kontaminationen in der Bodenluft vorhanden sind.
Boden – Nutzpflanze	Kein Gefährdungspotential, da derzeit gewerbliche Nutzung.	Bei der aktuellen Bebauung und der bestehend bleibenden Nutzung ist ein Anbau von Nutzpflanzen auszuschließen. Ein Gefährdungspotential besteht daher nicht.
Boden – Grundwasser (alle Flächen)	Das Grundwasser ist durch eine ca. 10 m mächtige Geschiebemergelschicht von der Oberfläche getrennt. Es wurden jedoch im Geschiebemergel bereichsweise Sandlinsen vorgefunden, in denen im direkten Umfeld des Standorts bereits eine LHKW-Kontamination vorgefunden wurde. Eine Gefährdung des Grundwassers ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.	
Fazit für alle Flächen: Im Vorfeld von eventuellen späteren Abriss- und Tiefbauarbeiten ist eine orientierende Erkundung des Boden sowie ggf. der Bodenluft und des Grundwassers in Hinblick auf die ausgewiesenen Gefährdungen einschließlich einer abfallrechtlichen Beurteilung vorzunehmen. Im Ergebnis sind die Gefährdungsabschätzungen für die ALVFs zu präzisieren		

Tabelle 7: Beurteilung Gefährdungspotential des westlichen Geltungsbereichs des B-Plans (zugehörige AVF Nr. 2, 3, 4, 6, 8, 9, 10 und 13)

Wirkungspfad	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung lt. B-Plan 20f
ALVF 2	Parkplatz	Wohnbebauung mit Tiefgarage, Grünflächen, ggf. Spielplatz
Boden – Mensch (Direktkontakt)	Im Rahmen der aktuellen gewerblichen Nutzung ist kein Gefährdungspotential ersichtlich. Die Fläche ist versiegelt.	Der Bereich der ALVF 2 wird zukünftig unterhalb eines neu zu errichtenden Gebäudes bzw. einer Parkplatzfläche außerhalb des zukünftigen Tiefgaragenkomplexes liegen. Ein Direktkontakt ist bei Erdbauarbeiten zu beachten (Arbeit im kontaminierten Bereich), es sind entsprechende technische, organisatorische und persönliche Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen.
Boden – Mensch (Bodenluft)	Die Fläche ist derzeit versiegelt. Eine Gefährdung ist nicht abzuleiten	Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung werden Eingriffe in den Boden durchgeführt. Ein Gefährdungspotential durch die Ansammlung leichtflüchtiger Schadstoffe in der Bodenluft kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Für die Raumluft in Kellerräumen ist zukünftig ein Gefährdungspotential nicht auszuschließen.
Boden – Nutzpflanze	Durch die bestehende und geplante gewerbliche Nutzung ist kein Gefährdungspotential ersichtlich.	Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig keine Nutzpflanzen (z. B. in Gärten) in dem Bereich angebaut werden. Ein Gefährdungspotential ist auch zukünftig nicht abzuleiten.
Fazit: Im Vorfeld der Arbeiten ist eine orientierende Erkundung der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser sowie eine abfallrechtliche Beurteilung durchzuführen.		

Wirkungspfad	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung lt. B-Plan 20f
ALVF 3	Fahrweg, Parkplatz (Asphalt)	Wohnbebauung mit Tiefgarage, Grünflächen, ggf. Spielplatz
Boden – Mensch (Direktkontakt)	Im Rahmen der aktuellen gewerblichen Nutzung ist kein Gefährdungspotential ersichtlich. Die Fläche ist weitgehend versiegelt.	Der Bereich der ALVF 3 wird zukünftig unterhalb eines neu zu errichtenden Gebäudes bzw. einer Parkplatzfläche außerhalb des zukünftigen Tiefgaragenkomplexes liegen. Ein Direktkontakt ist bei Erdbauarbeiten zu beachten (Arbeit im kontaminierten Bereich), es sind entsprechende technische, organisatorische und persönliche Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen.
Boden – Mensch (Bodenluft)	Die Fläche ist weitgehend versiegelt, eine Gefährdung ist nicht abzuleiten.	Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung werden Eingriffe in den Boden durchgeführt. Ein Gefährdungspotential durch die Ansammlung leichtflüchtiger Schadstoffe in der Bodenluft kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Für die Raumluft in Kellerräumen ist zukünftig ein Gefährdungspotential nicht auszuschließen.
Boden – Nutzpflanze	Durch die bestehende und geplante gewerbliche Nutzung ist kein Gefährdungspotential ersichtlich.	Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig keine Nutzpflanzen (z. B. in Gärten) in dem Bereich angebaut werden. Ein Gefährdungspotential ist auch zukünftig nicht abzuleiten.
Fazit: Im Vorfeld der Arbeiten ist eine orientierende Erkundung der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser sowie eine abfallrechtliche Beurteilung durchzuführen.		

Wirkungspfad	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung lt. B-Plan 20f
ALVF 4	Bürogebäude	Wohnbebauung mit Tiefgarage, Grünflächen, ggf. Spielplatz
Boden – Mensch (Direktkontakt)	Im Rahmen der aktuellen gewerblichen Nutzung ist kein Gefährdungspotential ersichtlich. Die Fläche ist versiegelt bzw. überbaut.	Der Bereich der ALVF 4 wird zukünftig unterhalb einer Parkplatzfläche und randlich des zukünftigen Tiefgaragenkomplexes liegen. Ein Direktkontakt ist bei Erdbauarbeiten zu beachten (Arbeit im kontaminierten Bereich), es sind entsprechende technische, organisatorische und persönliche Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen.
Boden – Mensch (Bodenluft)	Die vorhandenen Gebäude im Bereich der gewerblichen Nutzung sind größtenteils nicht unterkellert (Ausnahme: Teilunterkellerung Hafenstraße 28). Derzeit ist daher kein Gefährdungspotential ersichtlich.	Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung werden Eingriffe in den Boden durchgeführt. Ein Gefährdungspotential durch die Ansammlung leichtflüchtiger Schadstoffe in der Bodenluft kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Für die Raumluft ist zukünftig ein Gefährdungspotential nicht auszuschließen.
Boden – Nutzpflanze	Durch die bestehende und geplante gewerbliche Nutzung ist kein Gefährdungspotential ersichtlich.	Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig keine Nutzpflanzen (z. B. in Gärten) in dem Bereich angebaut werden. Ein Gefährdungspotential ist auch zukünftig nicht abzuleiten.
Fazit: Im Vorfeld der Arbeiten ist eine orientierende Erkundung der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser sowie eine abfallrechtliche Beurteilung durchzuführen.		
ALVF 6, ALVF 8	Gewerbehalle (Lager, Bootsmotorenservice)	Wohnbebauung mit Tiefgarage, Grünflächen, ggf. Spielplatz
Boden – Mensch (Direktkontakt)	Im Rahmen der aktuellen gewerblichen Nutzung ist kein Gefährdungspotential ersichtlich. Die Fläche ist versiegelt bzw. überbaut.	Der Bereich der ALVF 6 und 8 wird zukünftig von Wohngebäuden und Tiefgarage eingenommen. Ein Direktkontakt ist bei Erdbauarbeiten zu beachten (Arbeit im kontaminierten Bereich), es sind entsprechende technische, organisatorische und persönliche Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Wirkungspfad	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung lt. B-Plan 20f
Boden – Mensch (Bo- denluft)	Die vorhandenen Gebäude im Bereich der gewerblichen Nutzung sind größtenteils nicht unterkellert. Derzeit ist daher kein Gefährdungspotential ersichtlich.	Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung werden Eingriffe in den Boden durchgeführt. Ein Gefährdungspotential durch die Ansammlung leichtflüchtiger Schadstoffe in der Bodenluft kann nachzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Ein Gefährdungspotential durch die Ansammlung leichtflüchtiger Schadstoffe in der Raumluft kann nachzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden, sofern im Umfeld der geplanten Tiefgarage in entsprechenden Tiefen durchlässige Bodenschichten und Kontaminationen in der Bodenluft vorhanden sind.
Boden – Nutzpflanze	Durch die bestehende und geplante gewerbliche Nutzung ist kein Gefährdungspotential ersichtlich.	Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig keine Nutzpflanzen (z. B. in Gärten) in dem Bereich angebaut werden. Ein Gefährdungspotential ist auch zukünftig nicht abzuleiten.
Fazit: Im Vorfeld der Arbeiten ist eine orientierende Erkundung der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser sowie eine abfallrechtliche Beurteilung durchzuführen.		
ALVF 9	Westl. Anbau Hotel Senator Marina	Wohnbebauung mit Tiefgarage, Grünflächen, ggf. Spielplatz
Boden – Mensch (Direktkontakt)	Im Rahmen der aktuellen gewerblichen Nutzung ist kein Gefährdungspotential ersichtlich. Die Fläche ist versiegelt bzw. überbaut.	Der Bereich der ALVF 9 wird zukünftig von Wohngebäuden, Freiflächen und Tiefgarage eingenommen. Ein Direktkontakt ist bei Erdbauarbeiten zu beachten (Arbeit im kontaminierten Bereich), es sind entsprechende technische, organisatorische und persönliche Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Wirkungspfad	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung lt. B-Plan 20f
Boden – Mensch (Bo- denluft)	Die Fläche ist derzeit über- baut. Ein Gefährdungspo- tential ist nicht abzuleiten.	Im Rahmen der geplanten Nutzungs- änderung werden Eingriffe in den Bo- den durchgeführt. Ein Gefährdungspo- tential durch die Ansammlung leicht- flüchtiger Schadstoffe in der Bodenluft kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Ein Gefährdungspotential durch die Ansammlung leichtflüchtiger Schad- stoffe in der Raumluft kann nach der- zeitigem Kenntnisstand nicht ausge- schlossen werden, sofern im Umfeld der geplanten Tiefgarage in entspre- chenden Tiefen durchlässige Boden- schichten und Kontaminationen in der Bodenluft vorhanden sind.
Boden – Nutzpflanze	Durch die bestehende und geplante gewerbliche Nut- zung ist kein Gefährdungs- potential ersichtlich.	Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig keine Nutzpflanzen (z. B. in Gärten) in dem Bereich angebaut wer- den. Ein Gefährdungspotential ist auch zukünftig nicht abzuleiten.
Fazit: Im Vorfeld der Arbeiten ist eine orientierende Erkundung der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser sowie eine abfallrechtliche Beurteilung durchzuführen.		
ALVF 10	Parkplatz	Wohnbebauung mit Tiefgarage, Grünflächen, ggf. Spielplatz
Boden – Mensch (Di- rektkontakt)	Im Rahmen der aktuellen gewerblichen Nutzung ist kein Gefährdungspotential ersichtlich. Die Fläche ist versiegelt.	Der Bereich der ALVF 10 wird zukünf- tig unterhalb einer Parkplatzfläche außerhalb des zukünftigen Tiefgara- genkomplexes liegen. Ein Direktkontakt ist bei Erdbauarbei- ten zu beachten (Arbeit im kontami- nierten Bereich), es sind entsprechen- de technische, organisatorische und persönliche Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen.

Wirkungspfad	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung lt. B-Plan 20f
Boden – Mensch (Bodenluft)	Die Fläche ist aktuell versiegelt (Asphalt)	Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung werden Eingriffe in den Boden durchgeführt. Ein Gefährdungspotential durch die Ansammlung leichtflüchtiger Schadstoffe in der Bodenluft kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden.
Boden – Nutzpflanze	Durch die bestehende und geplante gewerbliche Nutzung ist kein Gefährdungspotential ersichtlich.	Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig keine Nutzpflanzen (z. B. in Gärten) in dem Bereich angebaut werden. Ein Gefährdungspotential ist auch zukünftig nicht abzuleiten.
Fazit: Im Vorfeld der Arbeiten ist eine orientierende Erkundung der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser sowie eine abfallrechtliche Beurteilung durchzuführen.		
ALVF 13	Asphaltierter Parkplatz	Wohnbebauung mit Tiefgarage, Grünflächen, ggf. Spielplatz
Boden – Mensch (Direktkontakt)	Im Rahmen der aktuellen gewerblichen Nutzung ist kein Gefährdungspotential ersichtlich. Die Fläche ist versiegelt.	Der Bereich der ALVF 13 wird zukünftig teilweise östlich eines neu zu errichtenden Gebäudes liegen und sich, wenn überhaupt, randlich im Bebauungsbereich befinden. Die Fläche wird wahrscheinlich auch zukünftig versiegelt sein (Asphalt) Ein Direktkontakt ist bei Erdbauarbeiten zu beachten (Arbeit im kontaminierten Bereich), es sind entsprechende technische, organisatorische und persönliche Arbeitsschutzmaßnahmen zu ergreifen.
Boden – Mensch (Bodenluft)	Die Fläche ist derzeit versiegelt. Eine Gefährdung ist nicht abzuleiten	Im Rahmen der geplanten Nutzungsänderung werden Eingriffe in den Boden durchgeführt. Ein Gefährdungspotential durch die Ansammlung leichtflüchtiger Schadstoffe in der Bodenluft kann nach derzeitigem Kenntnisstand nicht ausgeschlossen werden. Für die Raumluft in Kellerräumen ist zukünftig ein Gefährdungspotential nicht auszuschließen.

Wirkungspfad	aktuelle Nutzung	geplante Nutzung lt. B-Plan 20f
Boden – Nutzpflanze	Durch die bestehende und geplante gewerbliche Nutzung ist kein Gefährdungspotential ersichtlich.	Es ist davon auszugehen, dass auch zukünftig keine Nutzpflanzen (z. B. in Gärten) in dem Bereich angebaut werden. Ein Gefährdungspotential ist auch zukünftig nicht abzuleiten.
Fazit: Im Vorfeld der Arbeiten ist eine orientierende Erkundung der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser sowie eine abfallrechtliche Beurteilung durchzuführen.		
Boden – Grundwasser (Alle Flächen)	Das Grundwasser ist durch eine ca. 10 m mächtige Geschiebemergelschicht von der Oberfläche getrennt. Es wurden jedoch im Geschiebemergel bereichsweise Sandlinsen vorgefunden, in denen im direkten Umfeld des Standorts bereits eine LHKW-Kontamination vorgefunden wurde. Eine Gefährdung des Grundwassers ist daher nach derzeitigem Kenntnisstand nicht auszuschließen.	

7. EMPFEHLUNG FÜR WEITERE UNTERSUCHUNGEN

Da ein Direktkontakt Boden – Mensch aktuell und auch zukünftig auszuschließen ist, besteht in Bezug auf diesen Wirkungspfad kein Handlungsbedarf. Lediglich bei Baumaßnahmen ist ein Direktkontakt Boden – Mensch möglich. Aufgrund der möglichen Kontaminationen im Boden sollten Aushubmaßnahmen von einem Fachgutachter begleitet werden. Das anfallende Aushubmaterial ist nach dem Aushub aufzuhalten, zu beproben, gemäß LAGAM 20 2004 chemisch zu analysieren und entsprechend der Analyseergebnisse zu verwenden bzw. zu verwerten.

Für die Flächen des Bebauungsbereichs (siehe Tabelle 7) ist vorab eine orientierende Erkundung hinsichtlich der Medien Boden, Bodenluft und Grundwasser (ggf. durch direct push im Bereich von Stauwasserlinsen) sowie eine abfallrechtliche Beurteilung des Bodens vorzunehmen. Durch eventuelle Bodenbelastungen hervorgerufene, über die So-wiesokosten hinausgehende Mehrkosten sind so im Vorfeld kalkulierbar. Dabei ist es sinnvoll, das Augenmerk neben den ehemaligen vermuteten und nachgewiesenen Eintragsbereichen auf das Abwassersystem zu richten, da hier ggf. Wegsamkeiten vorliegen. Dabei ist darauf hinzuweisen, dass die jeweiligen Leitungen lagemäßig nicht unbedingt den Plänen entsprechen.

Um den Grundwasserstand, die Grundwasserfließrichtung und eventuelle Kontaminationen des Grundwassers ermitteln zu können, können im Nachgang zu den durchgeführten Untersuchungen im Bereich des B-Plan-Gebiets Grundwassermessstellen errichtet werden, deren Lage und Anzahl sich an der angetroffenen Belastungssituation orientiert. Dabei ist bei dem Bau der Messstellen zu beachten, dass keine hydraulischen Kurzschlüsse hergestellt werden (u. a. kurze Filterstrecken, angepasste Tonsperren). Ein Vorschlag zur Lage von 8 Messstellen ist im Lageplan Anlage 5 dargestellt. Sie wurden vorab so gewählt, dass der postulierte Grundwasseran- und Abstrom erfasst werden und

sie nicht durch die geplanten Neubauten überbaut werden. Das Grundwasser ist auf die Parameter Schwermetalle, KW mit Ausweisung des mobilen Anteils C₁₀ bis C₂₂, BTEX, LHKW incl. FCKW und VC, PAK, PCB, PCP und Cyanide zu untersuchen.

Sollten bei den Bohrungen für die Grundwassermessstellen bis zur geplanten Sohltiefe der Tiefgarage durchlässige Bodenschichten vorgefunden werden, sollten aus diesem Bereich zusätzlich Bodenluftproben entnommen und auf BTEX sowie LHKW und FCKW untersucht werden.

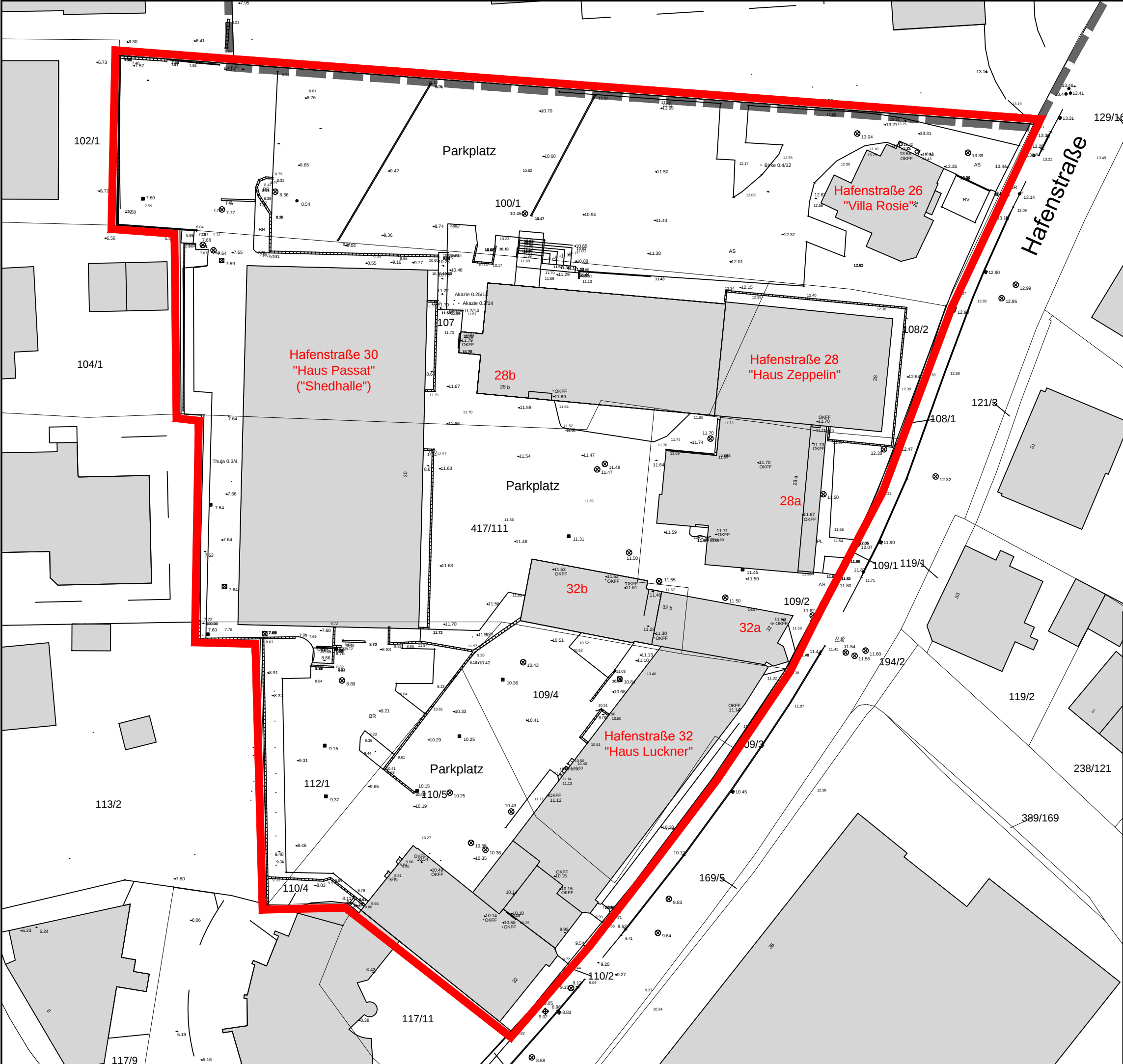
Hamburg, den 31.03.2016

URS Deutschland GmbH

Dipl.-Ing. Susanne Langewische
Projektleiterin

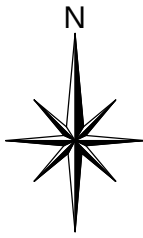
Dr. Christine Bahr
Dipl.-Geologin

ANLAGEN

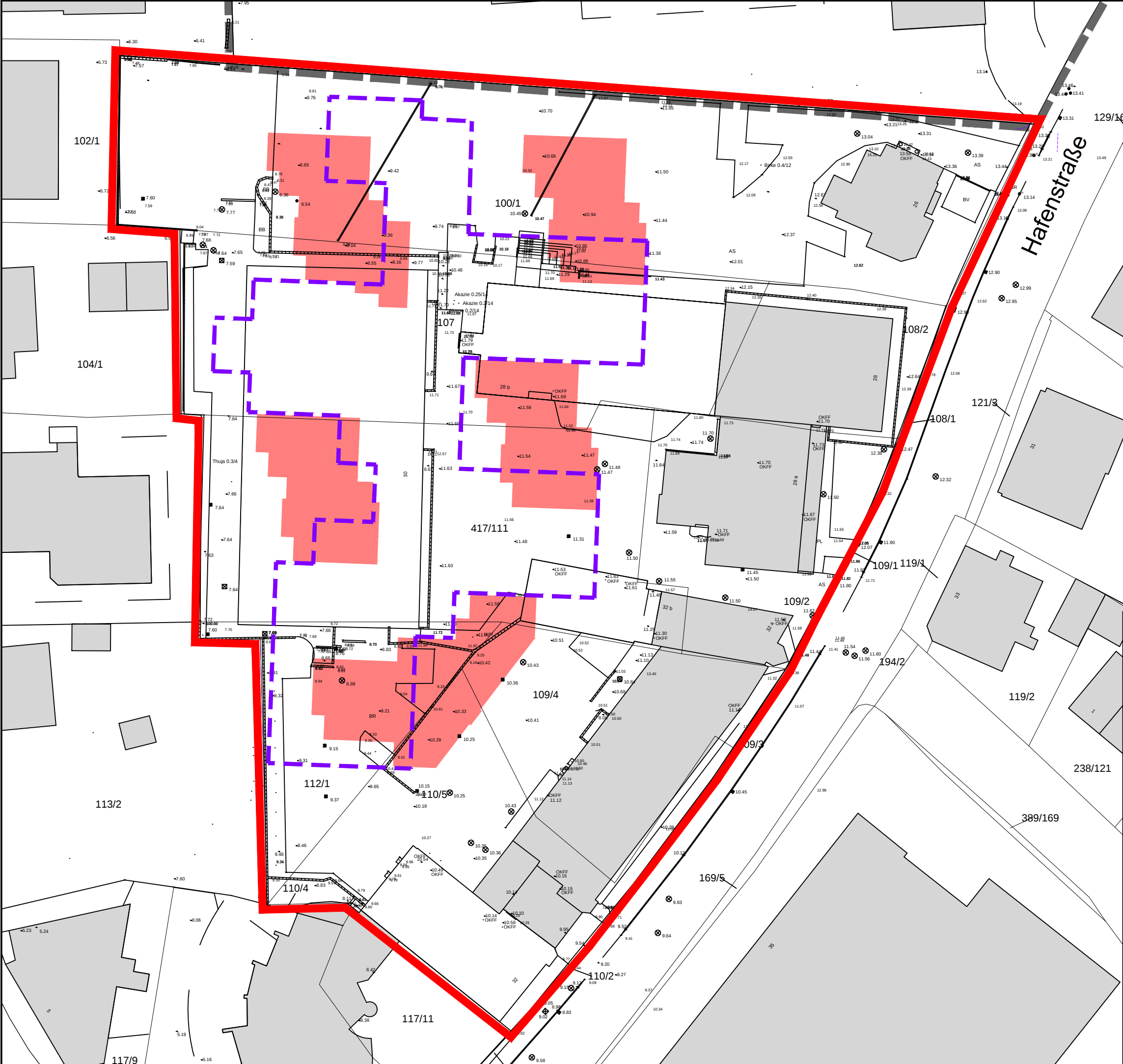


LEGENDE

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 20f
- Bestehende Bebauung

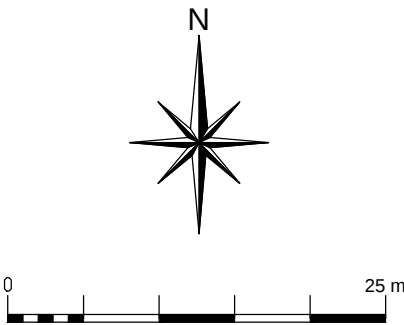


Benennung/Title		
Aktueller Lageplan		
Projekt/Project		
Historische Erkundung B-Plan Nr. 20f		
Auftraggeber/Client		
Stadt Wedel Rathausplatz 3-5 22880 Wedel		
 ein AECOM-Unternehmen URS Deutschland GmbH Büro Hamburg / Hamburg Office Schweriner Straße 8-12 22143 Hamburg Tel: +49 (0) 40 460 760 0 Fax: +49 (0) 40 460 760 60		
Maßstab/Scale	Bearbeiter/Responsible	Plangröße/Size
1: 500	SL	A3
Datum/Date	Zeichner/Drafter	Abbildung/Figure
20.01.2016	SL	1
Datei/File 2016_01_22 BPlan 20f Hafenstraße_Entwurf.dwg		
Projekt-Nr./Project-No. 46339674		



LEGENDE

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 20f
- Bestehende Bebauung
- Geplante Bebauung
- Geplante Tiefgarage



Benennung/Title Lageplan Geplante Nutzungen gemäß B-Plan 20f (Stand: 05.01.2016)		
Projekt/Project Historische Erkundung B-Plan Nr. 20f		
Auftraggeber/Client Stadt Wedel Rathausplatz 3-5 22880 Wedel		
URS ein AECOM-Unternehmen URS Deutschland GmbH Büro Hamburg / Hamburg Office Schweriner Straße 8-12 22143 Hamburg Tel: +49 (0) 40 460 760 0 Fax: +49 (0) 40 460 760 60		
Maßstab/Scale 1: 500	Bearbeiter/Responsible SL	Plangröße/Size A3
Datum/Date 20.01.2016	Zeichner/Drafter SL	Abbildung/Figure Anlage 2
Datei/File 2016_01_22 BPlan 20f Hafenstraße_Entwurf.dwg		
Projekt-Nr./Project-No. 46339674		



LEGENDE

Geltungsbereich B-Plan Nr. 20f

aktuelle Bebauung

Historische Bebauung (Nutzungszeitraum):

1	Wohnhaus mit Laden, Büros (seit 1904)
2	Büro (1911 - ca. 1948)
3	Schmiede, Lackiererei, Dreherei (1911 - 1916)
4	Generator (seit 1911)
5	Sauerstoffanlage, Maschinenraum (1911 - 1916)
6	Wohnhaus (1911 - 1968)
7	Dörranstalt, Nahrungsmittelfabrik (1916 - 1955)
8	Siloanlage (ab 1923, später Büro)
9	Werkstatt, Akkumulatorraum (ab 1920)
10	Garagen (ab 1920)
11	Garagen und Werkstatt (1930)
12	Büro (1948 - 1957)
13	Garagen mit Werkstatt (1949 - 1955)
14	Werkzeugbau, Lackiererei (1957 - 1989)
15	Büro, Lager (1955 - 1989)
16	Fertigung Telefunken / AEG (1955 - 1989)
17	Galvanik, Halle mit 2 Transformatoren (1958 - 1989)
18	Montage / Feinstmechanik (1963 - 1989)
19	Büro (1969 - 1989)
20	Sprinklerzentrale (1975 - 2012)
21	Lager Abfallstoffe (1975 - 1989)
22	Hotel (seit 1990)
23	Tanzschule, Restaurant (seit 1990)
24	Lager, Maschinenbauwerkstatt (seit 1990)
25	Büros (seit 1990)

Tankanlagen:

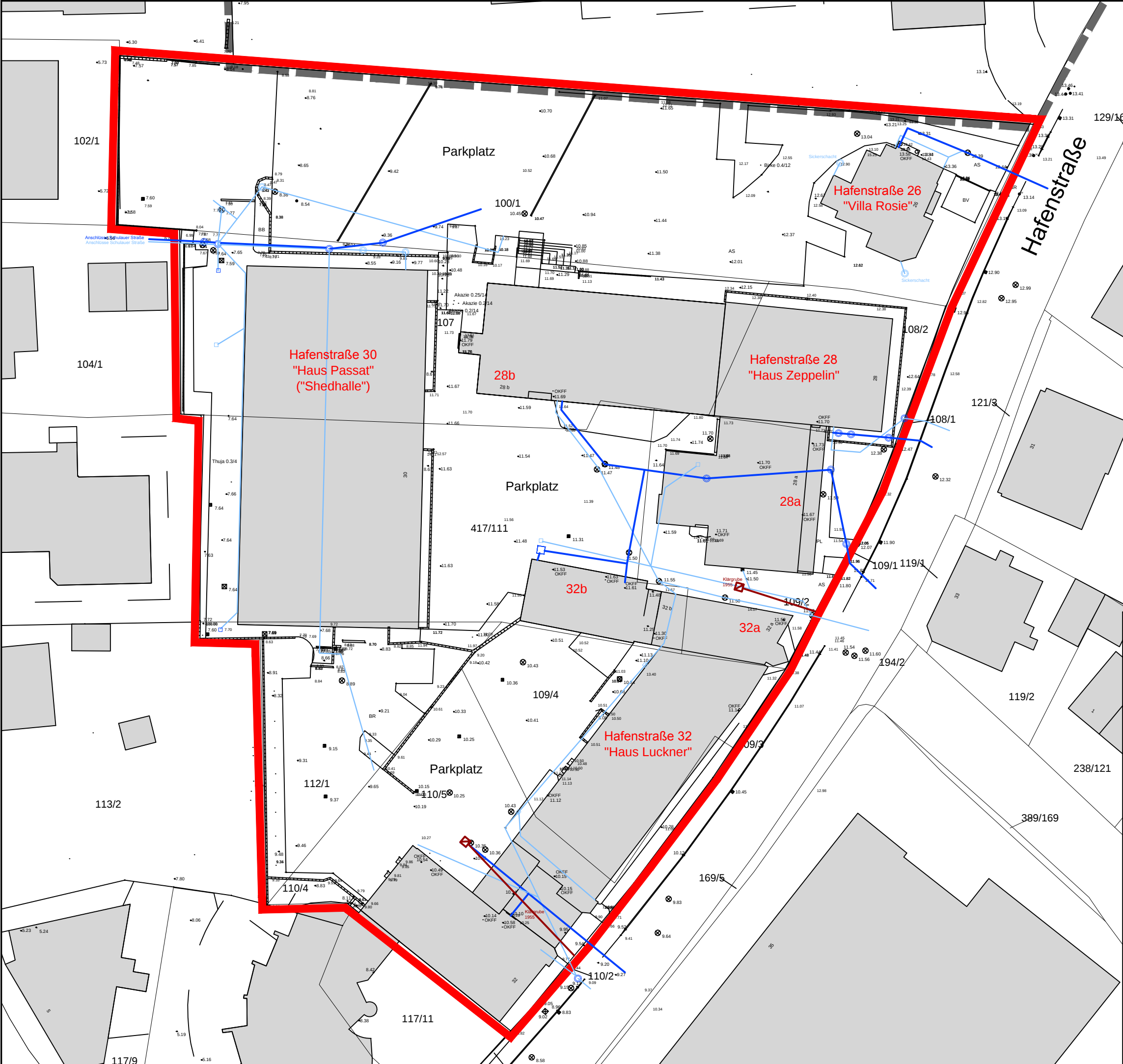
1	5.000 l Betriebstankstelle, unterirdisch (ab 1930)
2	13.000 l Betriebstankstelle, unterirdisch (ab 1966)
3	3 x 50.000 l Heizöltanks, oberirdisch (um 1973)
4	1.000 l Tank Generator Sprinklerzentrale
5	30 und 20 m³ Heizöltank im Gebäude (Lage unklar)

0

50 m

N

Benennung/Title		
Lageplan		
Historische Bebauung / Nutzung		
Projekt/Project		
Historische Erkundung		
B-Plan Nr. 20f		
Auftraggeber/Client		
Stadt Wedel		
Rathausplatz 3-5		
22880 Wedel		
URS ein AECOM-Unternehmen URS Deutschland GmbH Büro Hamburg / Hamburg Office Schweriner Straße 8-12 22143 Hamburg Tel: +49 (0) 40 460 760 0 Fax: +49 (0) 40 460 760 60		
Maßstab/Scale	Bearbeiter/Responsible	Plangröße/Size
1: 500	SL	A3
Datum/Date	Zeichner/Drafter	Abbildung/Figure
22.01.2016	SL	Anlage 3
Datei/File 2016_01_22 BPlan 20f Hafenstraße_Entwurf.dwg		
Projekt-Nr./Project-No. 46339674		

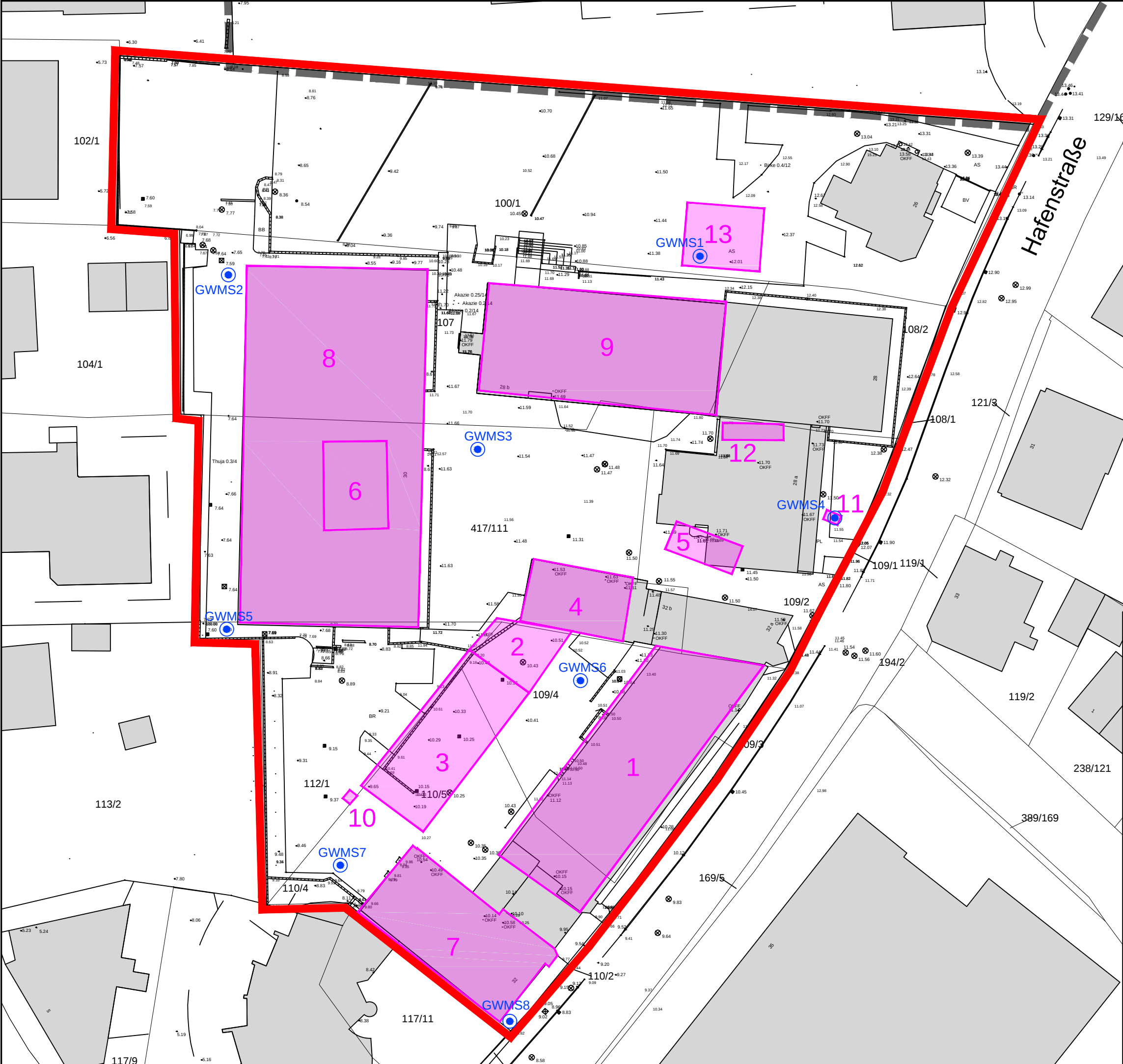


LEGENDE

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 20f
- Bestehende Bebauung
- aktuelle Schachtdeckel
- Entwässerung Schmutzwasser (1989/1990)
- Entwässerung Regenwasser (1989/1990)
- Kanaldeckel (1989/1990)
- Einlauf (1989/1990)
- Klärgrube mit Ablauf (1955)



Benennung/Title Aktueller Lageplan mit historischer Entwässerung (Regen + Schmutzwasser)		
Projekt/Project Historische Erkundung B-Plan Nr. 20f		
Auftraggeber/Client Stadt Wedel Rathausplatz 3-5 22880 Wedel		
URS ein AECOM-Unternehmen URS Deutschland GmbH Büro Hamburg / Hamburg Office Schweriner Straße 8-12 22143 Hamburg Tel: +49 (0) 40 460 760 0 Fax: +49 (0) 40 460 760 60		
Maßstab/Scale 1: 500	Bearbeiter/Responsible ChrB	Plangröße/Size A3
Datum/Date 31.03.2016	Zeichner/Drafter RS	Abbildung/Figure Anlage 4
Datei/File 46339674 Entwurf BPlan 20f Hafenstraße 2016_03_30.dwg		
Projekt-Nr./Project-No. 46339674		



LEGENDE

- Geltungsbereich B-Plan Nr. 20f
- Bestehende Bebauung
- Altlastverdachtsflächen:
 - 1 Ehem. Fabrikgebäude (Schmiede, Lackiererei, Dreherei)
 - 2 Ehem. Generatorenraum Hafenstraße 32
 - 3 Sauerstofffabrik mit Maschinenraum
 - 4 Kfz-Werkstatt
 - 5 Kfz-Werkstatt
 - 6 Kfz-Werkstatt
 - 7 Werkzeugbau, Lackiererei
 - 8 Ehem. Galvanik, Maschinenbau (Halle m. 2 Transformatoren)
 - 9 Feinmechanische Werkstatt
 - 10 Lager Abfallstoffe
 - 11 Betriebstankstelle 1930 (5.000 l unterirdisch)
 - 12 Betriebstankstelle 1966 (13.000 l unterirdisch)
 - 13 Heizöltanks 3 x 50 m³ oberirdisch (1973)
 - 14 Heizöltanks 20 und 30 m³ im Gebäude (Lage unbekannt)

Empfehlungen:

- Grundwassermessstelle, ggf. mit
- Bodenluftuntersuchung



Benennung/Title		
Lageplan Altlastverdachtsflächen und Empfehlungen		
Projekt/Project		
Historische Erkundung B-Plan Nr. 20f		
Auftraggeber/Client		
Stadt Wedel Rathausplatz 3-5 22880 Wedel		
URS ein AECOM-Unternehmen URS Deutschland GmbH Büro Hamburg / Hamburg Office Schweriner Straße 8-12 22143 Hamburg Tel: +49 (0) 40 460 760 0 Fax: +49 (0) 40 460 760 60		
Maßstab/Scale	Bearbeiter/Responsible	Plangröße/Size
1: 500	ChrB	A3
Datum/Date	Zeichner/Drafter	Abbildung/Figure
31.03.2016	RS	Anlage 5
Datei/File 46339674 Entwurf BPlan 20f Hafenstraße 2016_03_30.dwg		
Projekt-Nr./Project-No. 46339674		

ANHANG A – BAUCHRONOLOGIE MIT KOPIEN DER BAUAKTEN

Historische Erkundung Stadt Wedel, B-Plan 20f „Hafenstraße“

Bauchronologie

Ausgewertete Akten der Stadt Wedel:

Stadtarchiv: 17 Akten (Bezeichnungen s.u.), Zeitraum: 1879 - 1981

Bauverwaltung Wedel: 20 Akten (Bezeichnungen s.u.); Zeitraum: 1950 - 2012

Akte	Datum	Art	Inhalt	Bauherr	Bemerkungen	Kopien
Stadtarchiv 1717.2	1879	Genehmigung	Bau einer Räucherammer	unleserlich	kein Lageplan vorhanden; lt. Schnitt im OG eines vorhandenen Gebäudes	-
Stadtarchiv 1956.3	27.02.1899	Genehmigung	Brunnen	Ladiges	hinter einem Wohnhaus	-
Stadtarchiv 1717.3	13.07.1899	Genehmigung	Aufstockung des Schweinestalls	Heinrich Heinsohn	-	-
Stadtarchiv 1971.6	24.06.1904	Genehmigung	Wohnhaus und Stallgebäude	D. Körner	heutiges Gebäude Hafenstraße 26	-
Stadtarchiv 1831.4	16.03.1905	Baugesuch	Wiederaufbau Schweinestall	Heinrich Heinsohn	-	-
Stadtarchiv 1956.3	04.05.1911	Genehmigung	Wohnhausumbau	Johannes Hintz	Einbau Laden im Wohnhaus (Hafenstraße 26)	-
Stadtarchiv 1717.4	11.09.1911	Bauschein Nr. 5916	Neubau eines Fabrikgebäudes	Heylandt- Gesellschaft mbH	Errichtung Sauerstofffabrik auf dem Grundstück von H. Heinsohn	Kopie 1: Lageplan
Stadtarchiv 1717.4	05.08.1911	Genehmigung	Errichtung eines Verwaltungsgebäudes	Heylandt- Gesellschaft mbH	-	Lage s. Kopie 1
Stadtarchiv 1717.4	04.02.1912	Genehmigung	Neubau einer Schmiede und eines Flügels für Sozialräume	Heylandt- Gesellschaft mbH	-	Lage s. Kopie 1
Stadtarchiv 1717.4	04.03.1912	Genehmigung	Kesselbrunnen	Heylandt- Gesellschaft mbH	zur Entnahme von Kühlwasser	Lage s. Kopie 1
Stadtarchiv 1717.4	21.08.1912	Genehmigung	Neubau einer Generatoranlage und eines Entlüftungsschachts in den Generatordachstuhl	Heylandt- Gesellschaft mbH	in der Schmiede; lt. weiterem Grundriss auch Schleiferei, Dreherei Lackiererei vorhanden	Kopie 2: Grundriss

Akte	Datum	Art	Inhalt	Bauherr	Bemerkungen	Kopien
Stadtarchiv 1717.5	21.06.1916	Bauantrag	Einrichtung einer Gemüsedörranstalt im Fabrikgebäude der Fa. Heyland	Johannsen	-	Kopie 3: Lageplan
Stadtarchiv 1717.6	04.08.1918	Genehmigung	Einrichtung einer Fischräucherei, Fischbraterei und eines Frischfleisch-Versandgeschäfts	Holsteinische Dörrprodukten- und Konservenfabrik Th. Johannsen	Auf dem Fabrikgrundstück wurde zuvor eine Dörranstalt und Marmeladenkocherei betrieben; Fischräucherei auf dem heutigen Grundstück Hafenstraße 34	-
Stadtarchiv 1717.6	22.07.1919	Genehmigung	Anbau eines Schuppens	H. Johannsen	Schweinestall und Heuboden	-
Stadtarchiv 1717.1	01.12.1920	Baugesuch	Autogaragen mit Werkstatt und Akkumulatorenraum	Firma Th. Johannsen	-	Kopie 4: Lageplan Kopie 5: Grundriss
Stadtarchiv 1717.1	1923	Baugesuch	Neubau Getreidesilo	Th. Johannsen	Lage s. Kopie 4	-
Stadtarchiv 1717.1	1930	Bauschein Nr. 89/1930	Errichtung einer Garage	Firma Th. Johannsen	Garage mit ca. 30 m² Werkstatt	Kopie 6: Lageplan Kopie 7: Grundriss
Stadtarchiv 1717.1	22.05.1930	Baugesuch	Einbau von Kontorräumen	Th. Johannsen	Umbau Getreidesilo	-
Stadtarchiv 1716.1	07.11.1930	Bauschein Nr. 91/1930	Errichtung einer Tankanlage	Fa. Petersen & Johannsen	5000 l-Tank unterirdisch mit Zapfanlage	Kopie 8: Bescheinigung Kopie 9: Lageplan Kopie 10: Schnitt
Stadtarchiv 1716.1	23.12.1930	Bauantrag	Einbau von zwei Deutzer-Rohöl-Motoren	Petersen & Johannsen GmbH	12 PS und 30 PS; Generatorenraum	-
Stadtarchiv 1709.4	11.06.1943	Bauschein Nr. 341/43	Neubau einer massiven Unterkunftsbarracke	Arbeitsgemeinschaft Wenzel-Süd	-	-
Stadtarchiv 1709.4	25.06.1943	Bauschein Nr. 273/43	Einbau von Fenstern	Arbeitsgemeinschaft Wenzel-Süd Siemens Bauunion GmbH	Nutzung des Fabrikgebäudes als Unterkerkungsgebäude	-

Akte	Datum	Art	Inhalt	Bauherr	Bemerkungen	Kopien
Stadtarchiv 1709.4	25.06.1943	Bauschein Nr. 274/43	Errichtung von 2 Wohnbaracken, Küchenschornstein sowie bauli- chen Veränderungen in der Räu- cherei Ladiges	Arbeitsgemein- schaft Wenzel- Süd Bauunion GmbH	Unterbringung von Arbeitern für das geplante Marinesonderbau- vorhaben „Wenzel“	-
Stadtarchiv 1971.6	16.06.1944	Bauschein Nr. 291/44	Einbau eines Zimmers und Küche im Dachgeschoss	Wilhelm Ladiges	-	-
Stadtarchiv 1713.1	22.04.1948	Baufreigabe- schein Nr. 12/354/1948	Umbau-, Aufstockung und Aus- bau der Kindernährmittelfabrikati- on	Aromax Back- und Nahrungsmittel GmbH	Betrieb seit 1945 in Wedel; Lage der Gebäude s. Kopie 11	-
Stadtarchiv 1713.1	01.12.1948	Baufreigabe- schein Nr. 12/1644/48	Neubau eines Pfortnergebäudes und Abstellraum für Müllkästen	Aromax Back- und Nahrungsmittel GmbH	-	-
Stadtarchiv 1713.1	24.10.1949	Baufreigabe- schein Nr. 12/1519/49	Umbau von Fabrikräumen	Fa. Aromax	-	Kopie 11: Lageplan
Bauverwaltung; Hafenstr. 28 I	16.08.1950	Baufreigabe- schein Nr. 12/104/50	Wiederaufbau des Wohnhauses, Obergeschoss und Dachge- schoss	John Hinz	Wohnhaus mit Lebensmittelge- schäft; Vorhaben vermutlich nicht ausgeführt, da 1954 neu genehmigt (s.u.)	-
Stadtarchiv 1956.3 / Bauverwaltung; Hafenstr. 28 I	11.03.1954	Bauschein Nr. 12/247/54	Wiederaufbau von Obergeschoss und Dachgeschoss des Wohn- hauses	Walter Hintz	-	-
Stadtarchiv 1707.2	24.01.1956	Bauschein Nr. 12/175/56	Einbau einer Kranbahn für eine Lastwinde mit 2,5 t Nutzlast im rückwärtigen Hofgebäude (Bau E)	Telefunken GmbH, Werk Wedel	Fabrikgebäude; Obergeschoss	-
Stadtarchiv 1707.2	17.07.1956	Bauschein Nr. 12/1795/56	Leuchtschrift aus Neonröhren auf dem Gebäudedach	Telefunken GmbH	-	-
Stadtarchiv 1707.2	30.01.1957	Bauschein Nr. 12/174/56	Einbau von 2 Zwischendecken im vorhandenen Hallengebäude	Telefunken GmbH	mit Werkzeugbau, Lackiererei; ehem. Destillationshalle Aro- max; neue Aufteilung: Keller, EG, 3 OGs	Kopie 12: Lageplan Kopie 13: Grundriss

Akte	Datum	Art	Inhalt	Bauherr	Bemerkungen	Kopien
Stadtarchiv 1707.1	31.07.1958	Bauschein Nr. 12/1930/58	Fabrikationshalle „Shedhalle“, 1. Bauabschnitt	Telefunken GmbH	UG: Werkstätten, Werkzeugbau, Galvanik (u.a. Entfettungsbad, Zinkbad, Kupfer-, Nickel und Zinkglocke, Beizbad, etc.) OG: Gerätemontage; später geplant: Dreherei, Schleiferei etc., Rohstofflager	Kopie 14: Lageplan Kopie 15-18: Be- schreibung Galvanik
Stadtarchiv 1707.1	13.07.1961	Bauschein Nr. 12/2521/61	Aufstellung einer Eternitgarage mit drei Boxen	Telefunken GmbH	-	-
Stadtarchiv 1707.1	25.01.1962	Antrag	Leuchtröhrenschrift	Firma Osram für AEG	Leuchtschrift „AEG“ und „Schiff- bau“	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 28 II	13.08.1963	Bauschein Nr. 350/63	Neubau einer Montagehalle, La- bor und Büroteil	AEG-Schiffbau	Labortätigkeit: elektrotechni- sche, elektronische und feinme- chanische Tätigkeiten; Montage feinstmechanischer Geräte Montageraum im EG, unterkel- lert	Kopie 19: Lageplan Kopie 20: Beschrei- bung Kopie 21: Grundriss EG Kopie 22: Schnitt
Bauverwaltung; Hafenstr. 28 III	-	-	nur Statik; keine relevanten Unter- lagen	-	-	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 I	30.07.1965	Schreiben	Einbau eines Notausgangs in die vorhandene Spritzlackiererei	AEG Fachbereich Schiffbau, Flug- wesen, Sonder- technik	Lackierraum mit 2 Spritzkabi- nen; Sandstrahlraum; Wasch- und Schleifraum vorhanden; Grundriss s. Kopie 13	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 I	17.02.1966	Bauschein Nr. 89/66	Einbau eines Kleinlastenaufzugs	AEG	-	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 I	08.11.1966	Bauschein Nr. 501/66	Errichtung einer Selbstverbrau- cher-Tankanlage mit einem zwei- teiligen 13.000 l Erdtank (Gefah- renklasse AI)	Esso AG	für AEG; mit 2 elektrischen Zapfsäulen	Kopie 23: Lageplan Kopie 24: Schnitt
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 I	24.04.1968	Bauschein Nr. 220/68	Neubau einer Kantine und Labo- rerweiterung	AEG Schiffbau, Flugwesen, Son- dertechnik	Lage s. Kopie 25	-

Akte	Datum	Art	Inhalt	Bauherr	Bemerkungen	Kopien
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 I	10.12.1968	Erlaubnis	Errichtung und zum Betrieb einer Dampfkesselanlage	AEG, Werk Wedel	-	-
Stadtarchiv 1889.1	01.08.1969	Bauschein Nr. 291/69	Bau einer Zentrifuge	AEG	-	Kopie 25: Lageplan
Bauverwaltung; Hafenstr. 26	13.11.1969	Bauantrag	Aufstellung von 2 Bürobaracken	AEG-Schiffbau	Genehmigung liegt nicht vor	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 26-36	1969	Baugenehmigung	Nachträglicher Einbau von 5 Fenstern im alten Kantinegebäude	AEG	Gebäude F	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 I	15.11.1973	Bauanzeige	Lagerung von 3 x 50.000 l	AEG Schiffbau	Heizöltanks, oberirdisch	Kopie 26: Lageplan
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 I	28.02.1973	Bescheinigung TÜV	Erstmalige Prüfung von 2 Heizöltanks 30 und 20 m³; Lagerung oberirdisch im Gebäude	AEG Schiffbau	keine Beanstandungen	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 26	26.05.1975	Bauantrag	Sprinklerzentrale und Wasserbehälter	AEG-Schiffbau, Flugwesen, Son- dertechnik	Genehmigung liegt nicht vor	Kopie 27: Lageplan
Stadtarchiv 1889.1	10.07.1975	Baugenehmigung Nr. 242/75	Lager für Abfallstoffe	AEG		Kopie 28: Lageplan
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 II	15.12.1977	Bauantrag	Überdachter Verbindungsgang zwischen Haus A und F	AEG Schiffbau - Flugwesen - Son- dertechnik	-	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 II	08.08.1979	Baugenehmigung Nr. 315/79	Einbau einer Kranbahn - Fabrika- tionshalle	AEG-Telefunken	Gebäude G („Passat“)	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 II	08.08.1979	Baugenehmigung Nr. 317/79	Anbau eines Fahrstuhls am Haus 4	AEG-Telefunken	Personenaufzug; Gebäude M (späteres Hotel)	-
Stadtarchiv 1897.2	14.09.1981	Baugenehmigung Nr. 289/81	Bürogebäude	AEG-Telefunken	vermutlich nicht errichtet; Ge- bäude auf späteren Lageplänen nicht verzeichnet	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 III	25.01.1982	Baugenehmigung Nr. 23/82	Fenstervergrößerung Haus 6	AEG-Telefunken	-	-

Akte	Datum	Art	Inhalt	Bauherr	Bemerkungen	Kopien
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 III	08.02.1983	Schreiben	Es waren zwei Transformatoren mit PCB als Kühlflüssigkeit vorhanden in der Shedhalle; Sprinkleranlage ist einzubauen	AEG	-	Kopie 29: Schreiben
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 III	06.05.1985	Abbruchschein	Abbruch eines 2-geschossigen Gebäudes	AEG-Telefunken	Gebäude F und I	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 III	15.06.1989	Abbruchschein	Abbruch diverser Gebäude	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	Gebäude H und Hafenstraße 34	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 IV	19.07.1989	Baugenehmigung Nr. 299/89	Errichtung eines Vertriebs für Haftetiketten mit Umbaumaßnahmen im Erdgeschoss	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	„Haus Luckner“ = Hafenstraße 32	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 28 IV	01.08.1989	Baugenehmigung Nr. 287/89	Einrichtung eines Restaurantbetriebs mit 160 Sitzplätzen	B. Neubert / N.A. Jörgensen	Hafenstraße 28a	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 IV	30.08.1989	Baugenehmigung Nr. 300/89	Einrichtung eines Labors im Erdgeschoss des vorhandenen Gewerbegebäudes	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	Firma Biospa: Labor für Tierblutserum und Plasma; „Haus Luckner“	Kopie 30: Lageplan
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 III	28.12.1989	Baugenehmigung Nr. 224/89	Umbau und Modernisierung des vorhandenen Bürogebäudes	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	„Haus Luckner“ = Hafenstraße 32	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 IV	29.12.1989	Baugenehmigung Nr. 346/89	Umbau des Bürogebäudes mit Einrichtung von Büroeinheiten für die Firma Schneider im 3. und 4. OG	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	„Haus Luckner“ = Hafenstraße 32	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 V	09.01.1990	Baugenehmigung Nr. 467/89	Umbau des Treppenraums mit Anbau eines Personenaufzugs sowie Umbauten im Gewerbegebäude	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	„Haus Luckner“; nördlicher Anbau	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 30 I	22.01.1990	Baugenehmigung Nr. 538/89	Einrichtung eines Lagers für Waren des Hobby- und Bastelbedarfs mit einem Büro	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	„Shedhalle“ („Haus Passat“; Hafenstr. 30)	-

Akte	Datum	Art	Inhalt	Bauherr	Bemerkungen	Kopien
Bauverwaltung; Hafenstr. 30 I	12.04.1990	Baugenehmi- gung Nr. 531/89	Einrichtung eines Lager- und Werkstattbetriebs für Maschinen im vorhandenen Gewerbegebäude (Firma Nati GmbH)	B. Neubert / N.A. Jörgensen	Reparatur-, Service- und Montagebetrieb für Maschinen für die Abfallentsorgung, Lagerung und Handel mit Maschinenteilen, Zubehör und Abfallsäcken; Haus Passat; Nordseite	Kopie 31: Grundriss
Bauverwaltung; Hafenstr. 28 V	19.06.1990	Baugenehmi- gung Nr. 46/90	Umbau des vorhandenen Bürogebäudes in einen Beherbergungsbetrieb (Hotel) und Einbau einer Wohneinheit	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	Lage s.o.	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 26-36	24.09.1990	Vermerk	Ruhestörender Lärm durch Büro- und Gewerbepark	-	Lärm durch Maschinen- und Apparatebaubetrieb Gawlick GmbH, Hafenstr. 28-30 Lt. Schreiben vom 22.03.1991 hat die Firma Gawlick die Räumlichkeiten zwischenzeitlich aufgegeben	Kopie 32: Vermerk
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 VI	22.10.1990	Baugenehmi- gung Nr. 396/90	Einrichtung einer Büroeinheit im 1. OG (Firma PTI)	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	„Haus Luckner“	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 28 VI	08.10.1990	Nachtrag zur Baugenehmi- gung Nr. 46/90	Nachtrag: Erweiterung des Hotelbetriebs um 22 Betten	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	-	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 VI	02.01.1991	Baugenehmi- gung Nr. 457/90	Einrichtung einer Büroeinheit (Firma CETEM) im 4. OG des Geschäftshauses	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	„Haus Luckner“	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 30 I	03.01.1991	Baugenehmi- gung Nr. 458/90	Modernisierung eines vorhandenen Lager- und Werkstattgebäudes	B. Neubert / N.A. Jörgensen	für Firma CETEM; Aufstellung von Maschinen zur Verpackung von Lebensmitteln zu Demonstrationszwecken; Produktion von Kleinstglühlampen; Labor für Lebensmittel; „Haus Passat“	Kopie 33: Betriebs- beschreibung Kopie 34: Grundriss
Bauverwaltung; Hafenstr. 32 VI	28.01.1991	Baugenehmi- gung Nr. 34/91	Einrichtung einer Büroeinheit im 2. OG des Gewerbegebäudes (Fa. Nati GmbH)	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	„Haus Luckner“; nördlicher Anbau	-

Akte	Datum	Art	Inhalt	Bauherr	Bemerkungen	Kopien
Bauverwaltung; Hafenstr. 26-36	25.03.1991	Rücknahme Bauantrag	Modernisierung einer Büroeinheit mit Lagerflächen (Schneiderei)	Bert Neubert / Niels Alva Jör- gensen GbR	Lt. Vermerk: Bauantrag kann nicht genehmigt werden; Firma zieht zudem kurzfristig aus	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 28a I	23.12.1991	Baugenehmi- gung Nr. 325/91	Errichtung einer Büroeinheit im 2. OG des Gewerbegebäudes (Fir- ma Berendsohn AG)	B. Neubert / N.A. Jörgensen	-	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32a	23.12.1991	Baugenehmi- gung Nr. 321/91	Errichtung einer Büroeinheit im 1. OG des Gewerbegebäudes (Fir- ma PTI-LAD)	B. Neubert / N.A. Jörgensen	„Haus Luckner“	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32a	23.12.1991	Baugenehmi- gung Nr. 323/91	Errichtung einer Büroeinheit im 2. OG des Gewerbegebäudes; Nut- zung eines Lagerraums im 1. OG (Haus Pamir) für die Firma Corby	B. Neubert / N.A. Jörgensen	Büro: „Haus Luckner“	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32a	23.12.1991	Baugenehmi- gung Nr. 322/91	Errichtung einer Büroeinheit im 3. OG des Gewerbegebäudes (Fir- ma Tilinius & Co. KG)	B. Neubert / N.A. Jörgensen	Büro: „Haus Luckner“	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32a	23.12.1991	Baugenehmi- gung Nr. 324/91	Errichtung einer Büroeinheit im 3. OG des Gewerbegebäudes (Fir- ma Computer Linie)	B. Neubert / N.A. Jörgensen	Büro: „Haus Luckner“	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 28 VI	10.02.1993	Baugenehmi- gung Nr. 490/92	Errichtung einer Büroeinheit im EG „Haus Zeppelin“ als Drogen- beratungsstelle	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	-	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 28 VI	11.02.1993	Baugenehmi- gung Nr. 489/92	Umbau und Nutzungsänderung zu einem Lagerraum im EG „Haus Zeppelin“	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	Vertrieb von Vakuumtoiletten; Firma Sanitas	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 32b	11.02.1993	Baugenehmi- gung Nr. 491/92	Umbau und Nutzungsänderung in Büroräume	B. Neubert / N.A. Jörgensen	Büro: „Haus Luckner“	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 28 VI	11.02.1993	Baugenehmi- gung Nr. 492/92	Umbau und Nutzungsänderung in Büroräume im 1. OG (Haus Pas- sat)	B. Neubert / N.A. Jörgensen GbR	-	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 30 I	12.02.1993	Baugenehmi- gung Nr. 493/92	Umbau und Nutzungsänderung zu Lager- und Werkstattträumen im EG – Haus Passat	B. Neubert / N.A. Jörgensen	Wartung von Rettungswesten; kein Firmenname vermerkt	-

Akte	Datum	Art	Inhalt	Bauherr	Bemerkungen	Kopien
Bauverwaltung; Hafenstr. 30 II	16.09.1993	Baugenehmi- gung Nr. 368/93	Nutzungsänderung eines Lagers in eine Verkaufsstätte (Haus Pas- sat / EG)	Heinrich Schnei- der	Verkaufsfläche für „Schnäpp- chenmarkt“; Lage der Fläche im Gebäude unklar	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 30 II	05.11.1993	Baugenehmi- gung Nr. 448/93	Errichtung einer Werbeanlage	Net-Cash GmbH & Co. KG	„Fabrikladen am Hafen“	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 28a I	12.09.1994	Baugenehmi- gung Nr. 352/94	Nutzungsänderung in eine Tanz- schule im EG und 1. OG	Jörg Riemer	Hafenstr. 30 (späteres Restau- rant)	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 30 II	03.07.1995	Baugenehmi- gung Nr. 105/95	Nutzungsänderung zu einem La- ger und einer Werkstatt für Mo- dellbau	Heidi-Marie Wießner	Ausstellung und Kleinstreparatu- ren von Flugzeug- und Schiffs- modellen in handwerklicher Form, keine industriellen Arbei- ten	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 28 VI; Bauverwaltung; Hafenstr. 30 II; Bauverwaltung; Hafenstr. 32 VI	03.11.2008	Baugenehmi- gungen Nr. 338/08, 337/08, 339/08	Änderung des Brandschutzes; Abschaltung der Sprinkleranlage	Schneider Ver- mögensverwal- tung	-	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 28a I	30.04.2009	Baugenehmi- gung Nr. 137/09	Umbau und Erweiterung einer Tanzschule im Erdgeschoss	Schneider Ver- mögensverwal- tung	-	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 26-36	11.11.2011	Vorbescheid	Errichtung von 3 mehrgeschossi- gen Wohngebäuden mit Tiefgara- ge und Abriss von Gebäuden und Gebäudeteilen	Schneider Ver- mögensverwal- tung GmbH	Das Vorhaben ist unzulässig	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 28 VII	05.07.2012	Baugenehmi- gung Nr. 189/12	Installation von 2 Werbeanlagen	Schneider Ver- mögensverwal- tung	„Hotel Senator Marina an der Elbe“	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 28 VI	10.07.2012	Schreiben	Rückbau des Sprinklerhauses ist verfahrensfrei	Schneider Ver- mögensverwal- tung	-	-

Akte	Datum	Art	Inhalt	Bauherr	Bemerkungen	Kopien
Bauverwaltung; Hafenstr. 30 II	13.07.2012	Baugenehmi- gung Nr. 152/12	Nutzungsänderung einer gewerb- lichen Fläche in einen Raum für die Tanzschule für die Nutzung von max. 20 Personen	Schneider Ver- mögensverwal- tung GmbH	-	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 28 VII	20.09.2012	Baugenehmi- gung Nr. 257/12	Erweiterung der Parkplatzanlage um 8 Kfz-Parkplätze	Schneider Ver- mögensverwal- tung GmbH	Bereich des ehemaligen Sprink- lerzentrale	-
Bauverwaltung; Hafenstr. 26-36	2012	Voranfrage	Neubau von 5 Wohngebäuden	Schneider Ver- mögensverwal- tung GmbH	keine weiteren Unterlagen vor- handen	-

Datum: 07.01.2016 Bearbeiter: S. Langewische, URS Deutschland GmbH

heutige Grundstücksgrenze

Stechen Binn

Gepruht

Monat 1. März
Staatliche

1914

bei

Stamm

Stamm

Stamm

Stamm

Stamm

Stamm

Stamm

Gepruht
rauer

Stamm
Schwarz

Stamm

Stamm

Stamm

Stamm

Stamm

Hafenstr. 34

Hafenstraße 32

Kopie 1
15M
N
o. h.

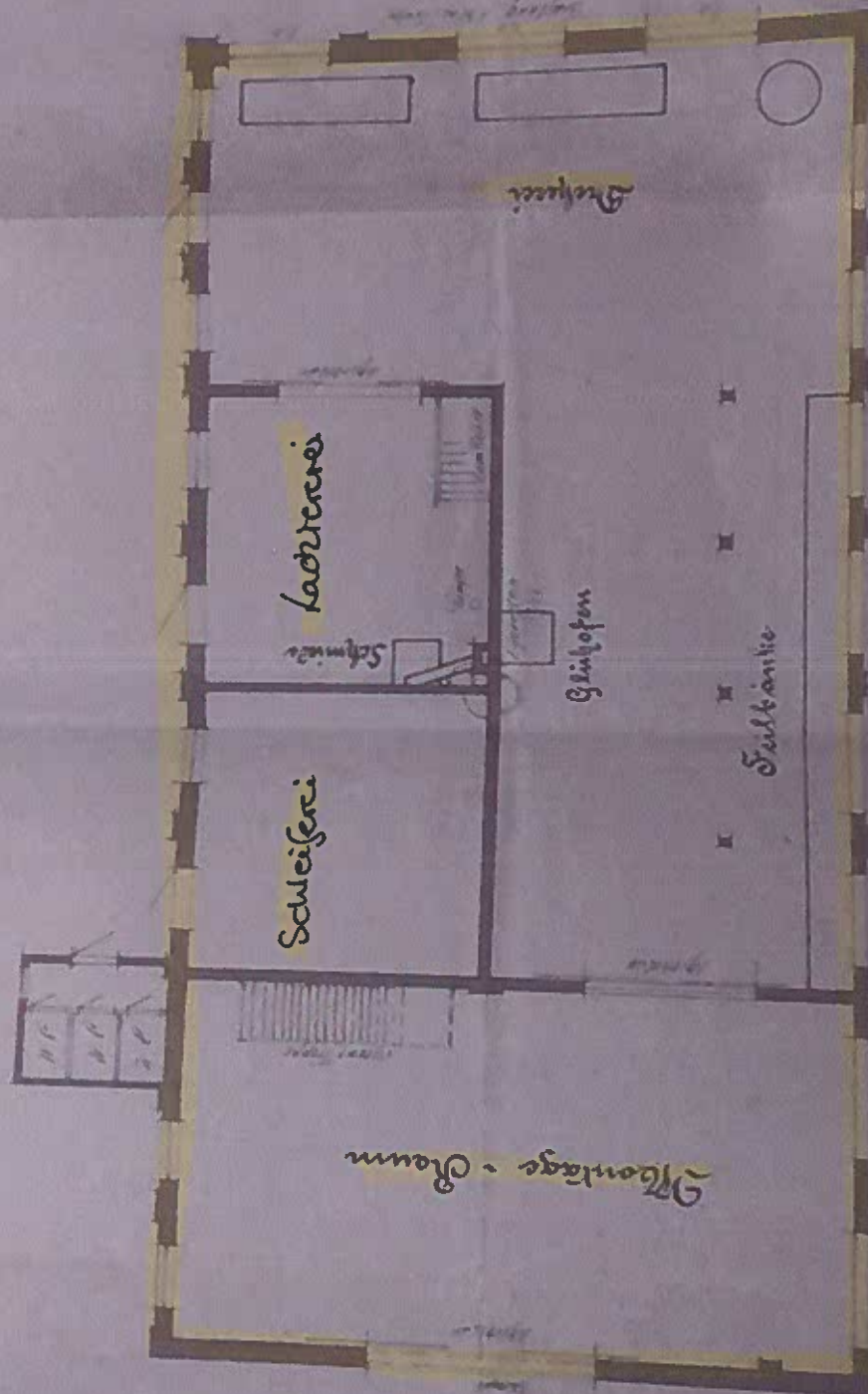
Kopie 2
19.12

↑ N
o. M.

Grundriss des Hauses in Hildesheim

Grundriss

Modell des Hauses



Kopie
1920
↓ N
a. H.

NEUBAU VON AUTLAGEREN. MIT WERKSTATT UND AKKUMULATORENRAUM
FÜR DIE FIRMA. TH. JOHANNSEN WEDEL. HAFENSTRASSE.

LAGEPLAN 1:1000



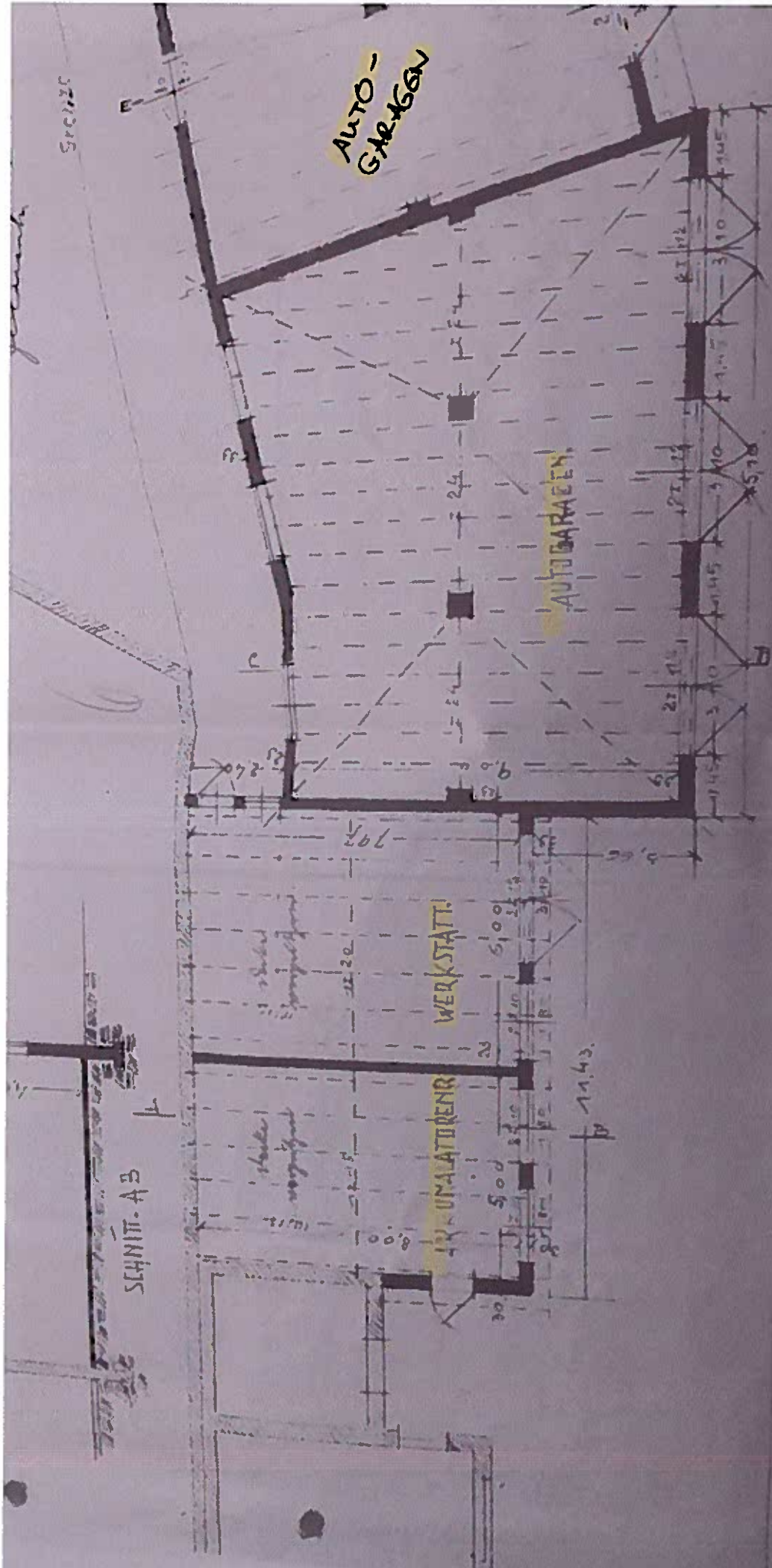
LAGEPLAN. 1:1000

WEDEL, 4. DEZEMBER 1930

Th. Johansen

F. Hapert

Gepl.
Wedel, den 3.
Stadtbau

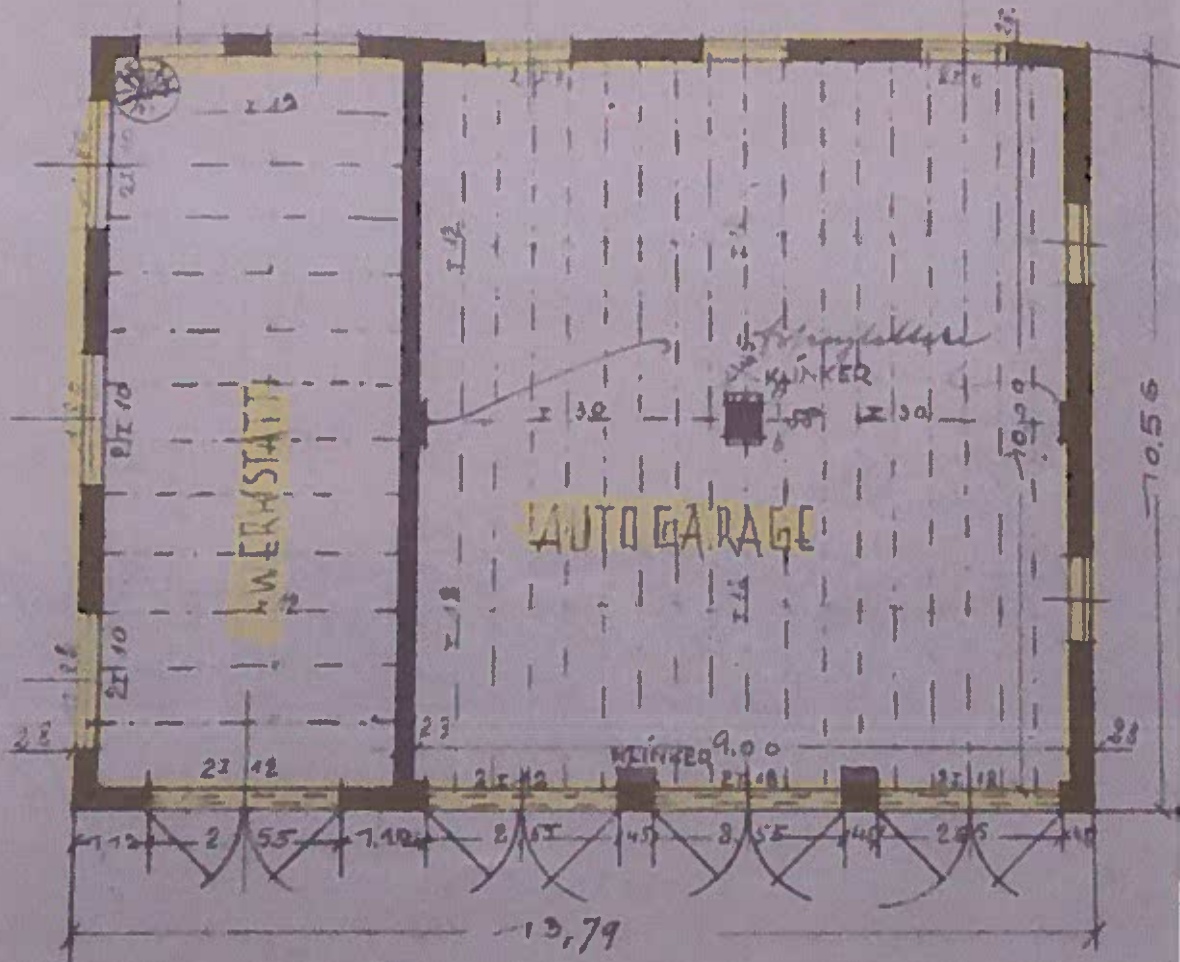


1920
 ↗
 o.h.

VORDERANSICHT.

Kopie 7
1930

→
N
o. n.



ERDGESCHOSS.

Geprüft

Wedel, den 24. Oktober 19

Stadtbauamt.

J. v. Lümm

1012.
Es.

Bescheinigung.

Am 29. 11. 1930 wurde die auf dem Grundstück der Fa. Petersen
Johannsen, Hafenstr. in Wedel

errichtete Testanlage mit Beistand der Firma Deutsche Automobil-Pumpen-
Gesellschaft, Berlin

durch den Unterfertigten abgenommen. Sie wurde einer Stickstoff- Gas-Druckprobe
mit 1 als unterzogen und erwies sich dabei als vollkommen dicht.

Der geprüfte Motor gehörte zur Teil Nr. 1335 von 5000 Liter Inhalt
ist am 7.11.30 in Weidenau-Sieg

durch den Betriebsingenieur der Fabr. Berg G.m.b.H.

der vorgeschriebenen Wasserdruckprobe mit 3 als unterzogen worden. Die ordnungsmäßig
durchgeführte Ventilation und Eröpfung des Motors ist durch die Fabr. Berg G.m.b.H.
in Weidenau-Sieg, die Erdung durch die Fa. Robert Blohm in Hamburg

bezeugt worden.

Die Anlage war in allen Teilen ordnungsmäßig hergestellt; die Bedingungen der Erlaubnis-
vom 7.11.1930
entsprechend erfüllt.

Wedel, den 29. Nov. 1930

Der amtlich anerkannte Sachverständige:

Der Revisions-Ingenieur

des Norddeutschen Vereins

zur Überwachung von Dampfmaschinen

Herr Ing. S. A. Wiedemann

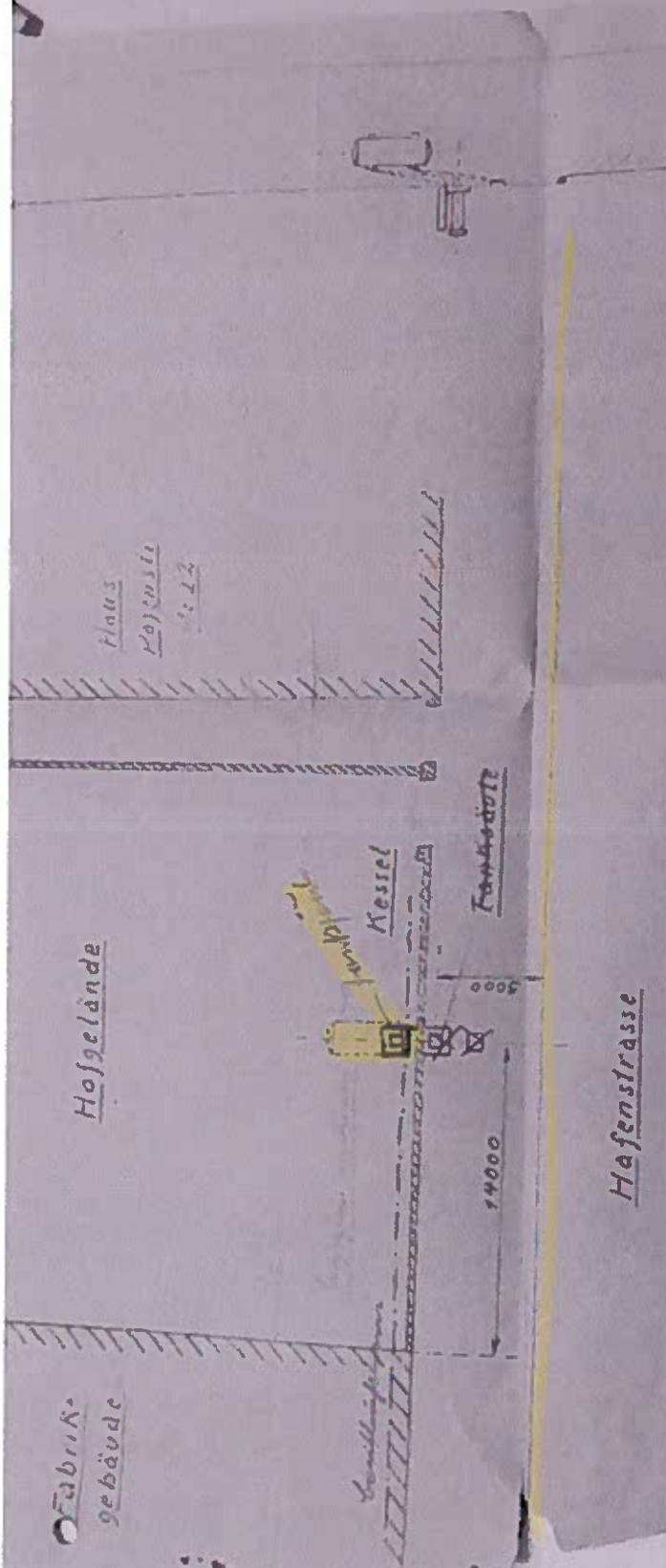


Kopie 3

1930

o.k.

2



TanKanlage für die Firma Petersen und Johannesen

auf dem Grundstück Hafenstrasse Nr. 30/32 - Weddel

Wedel, den 24. Okt. 1938

Der Eigentümer:
Potersen & Johannsen
G.A.H.

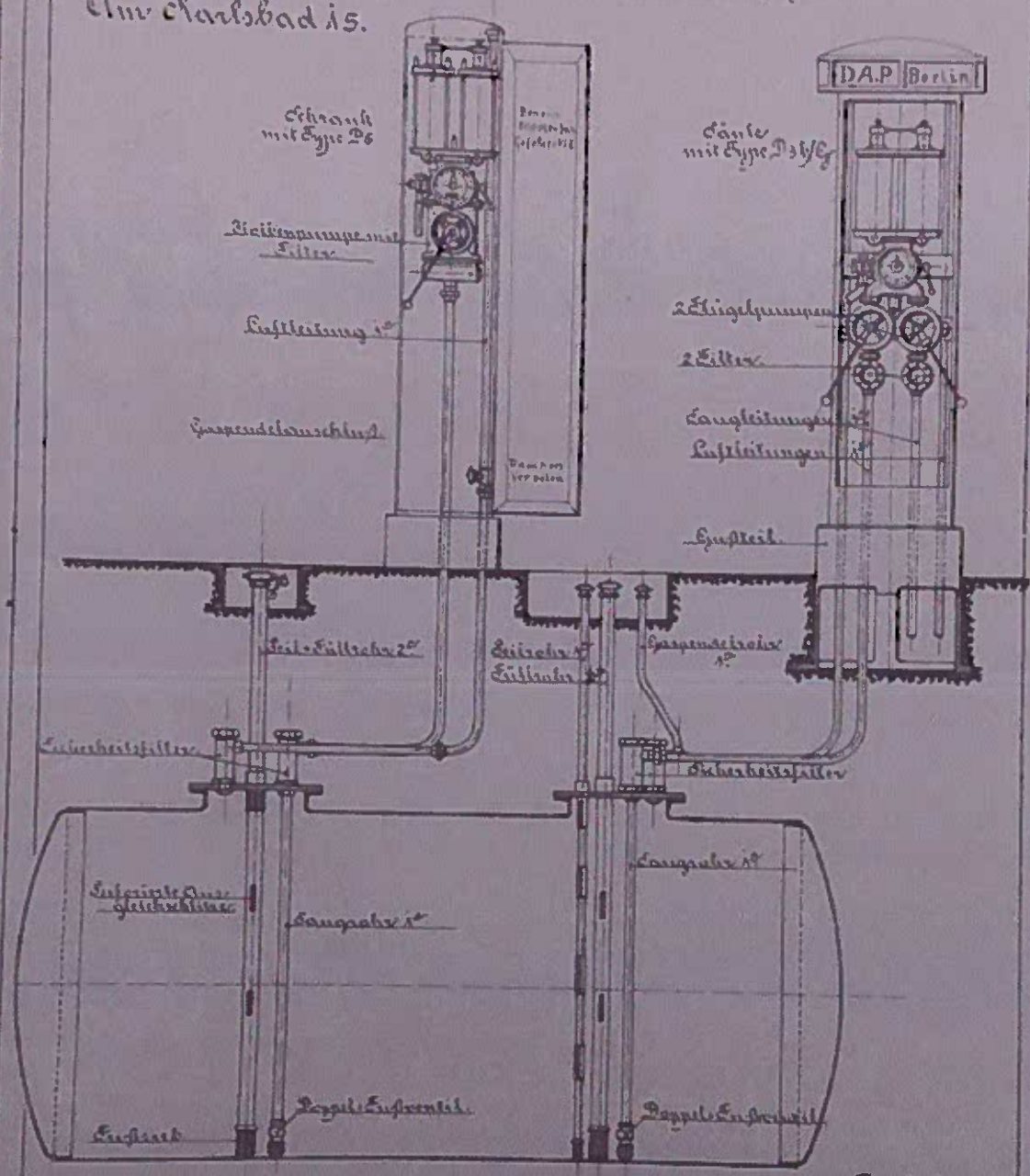
•DAP.

Kopie 10
1930

• DAP •

Deutsche Automobil-Gesellschaft
Gesellschaft m. b. H.
Berlin NW 35:
Am Karlsbad 15.

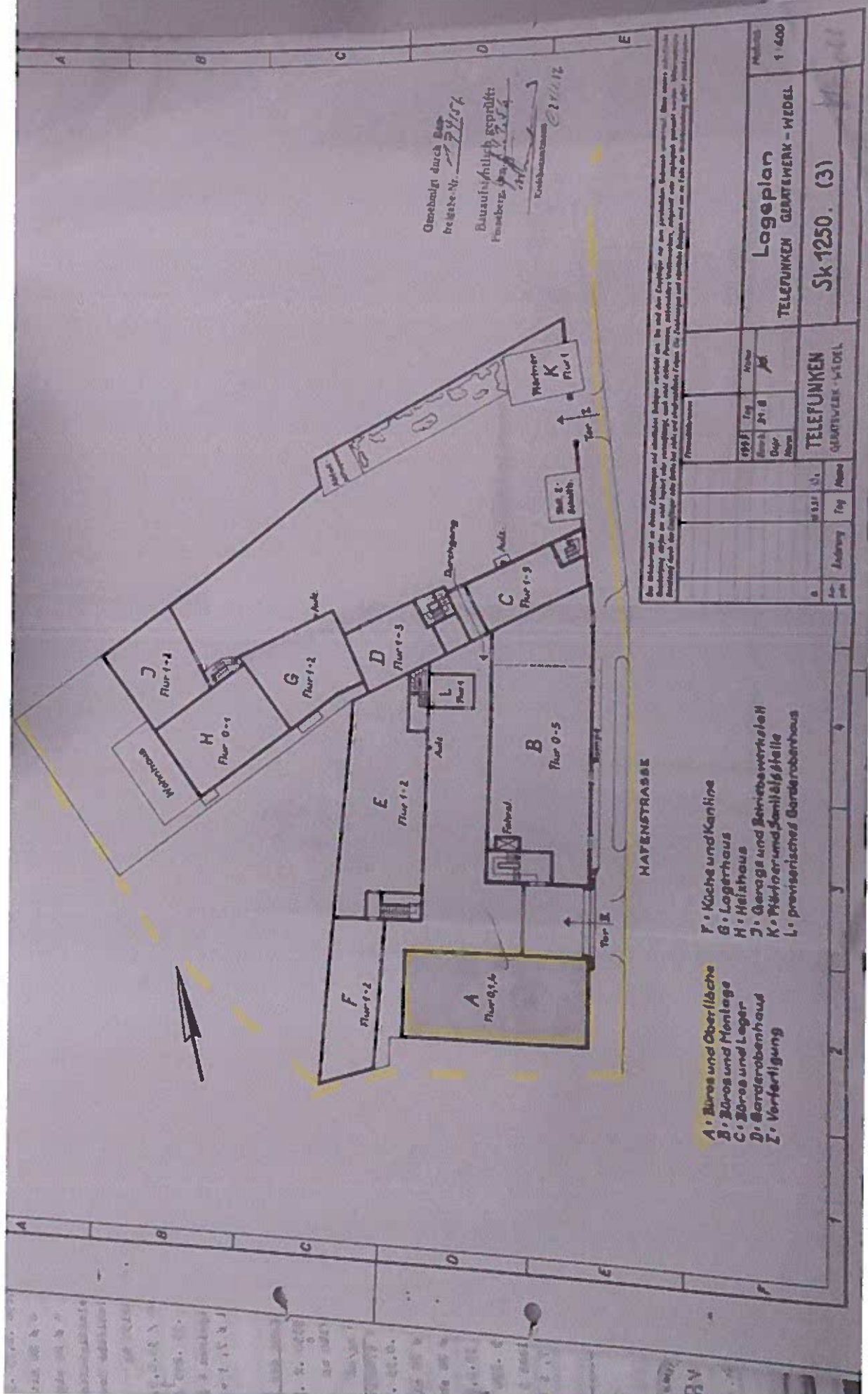
Sauganlage mit Apparaten
De. u. Ps. 6/5



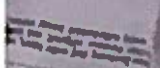
Arch. i.
Zeichnung 88 C. 3.

• DAP •

Uopre 12
1957
o.k.
↑N

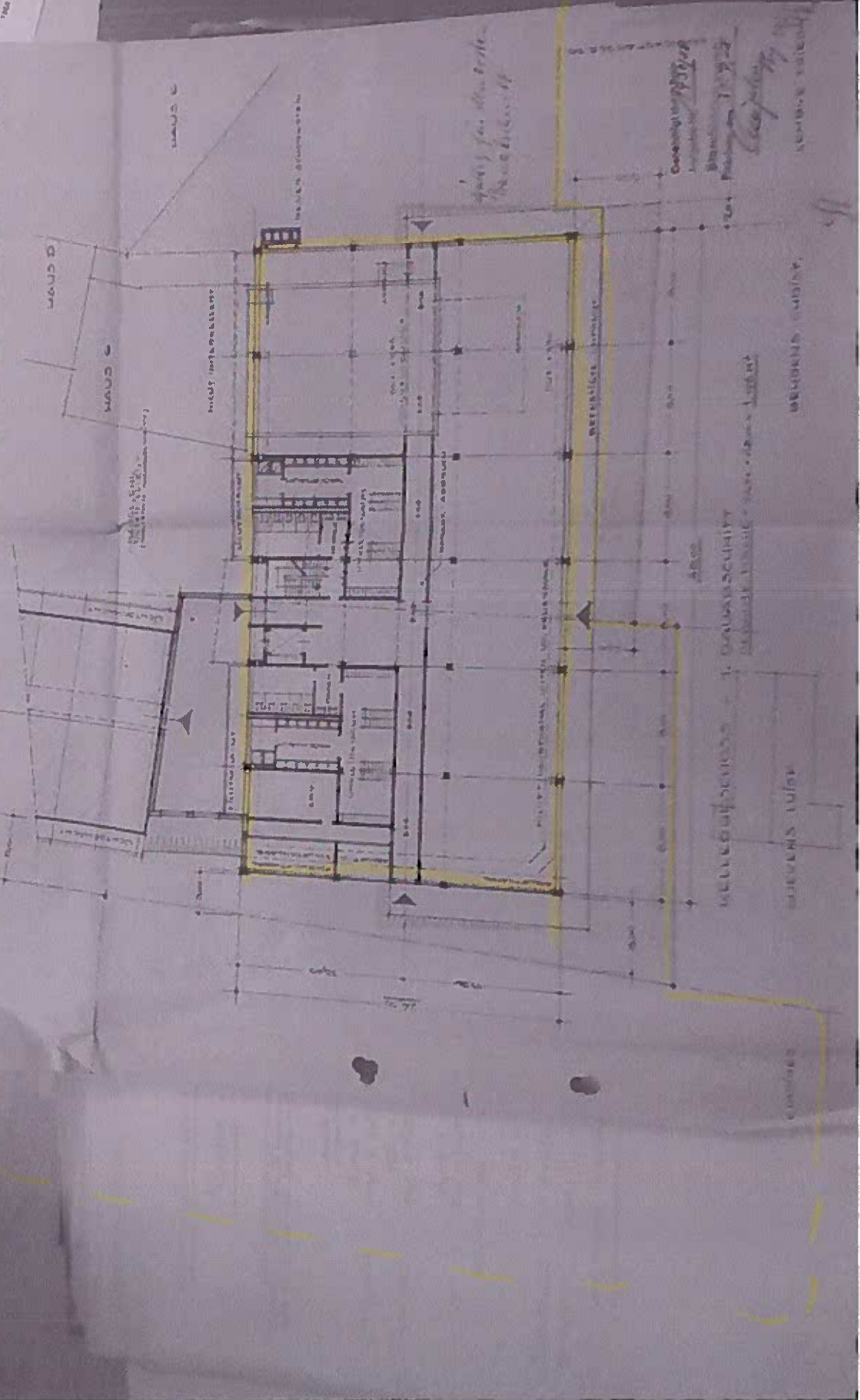


o.h.



ENTWURF FÜR DIE ERWEITERUNG DES „TELEFUNKEN“ GEDÄTE WEDKES
 WEDEL IN HOLSTEIN M 1900

1933
 1934
 1935
 1936
 1937
 1938
 1939
 1940
 1941
 1942
 1943
 1944
 1945
 1946
 1947
 1948
 1949
 1950
 1951
 1952
 1953
 1954
 1955
 1956
 1957
 1958
 1959
 1960
 1961
 1962
 1963
 1964
 1965
 1966
 1967
 1968
 1969
 1970
 1971
 1972
 1973
 1974
 1975
 1976
 1977
 1978
 1979
 1980
 1981
 1982
 1983
 1984
 1985
 1986
 1987
 1988
 1989
 1990
 1991
 1992
 1993
 1994
 1995
 1996
 1997
 1998
 1999
 2000
 2001
 2002
 2003
 2004
 2005
 2006
 2007
 2008
 2009
 2010
 2011
 2012
 2013
 2014
 2015
 2016
 2017
 2018
 2019
 2020
 2021
 2022
 2023
 2024
 2025



Kopie 14
 1958
 a. n.
 ↓

2. Ausfertigung

Genehmigungsantrag für die Einrichtung einer Galvanik in Telefunkens G/W-Kab.,
Seidel/Holat., Hafenstraße 32

In UG der neuerbauten Shedhalle wird laut beiliegender Zeichnung eine Galvanik eingerichtet.

Wir bitten um Zustimmung für die vorgesehene Ausführung und um Bekanntgabe der Vorschriften und Auflagen für den Betrieb.

Beschreibung des Raumes:

Der Fußboden des ca. 160 m² großen Raumes ist durchgehend mit säurefesten Spaltklinkerplatten, die in einer chemisch beständigen und flüssigkeitsdichten Schutzschicht verlegt sind, ausgekleidet und hat Gefälle zu den Kanälen. Eine Hohlkehlsockelausbildung verbindet fugenlos den Bodenbelag und das 1,10 m hohe mit Spaltklinker verkleidete Brüstungsmauerwerk. Die galvanische Anlage steht in einer 15 cm tiefen Wanne, die an beiden Längsseiten von je drei Kanälen zur getrennten Abwasserführung begrenzt ist.

In die beiden inneren Kanäle wird alkalisch-cyanidhaltiges, in die mittleren Kanäle saures- und chromhaltiges Spülwasser und in die äußeren Kanäle giftfreies Abwasser der Trowalanlage bzw. Spülwasser vom Reinigen des Fußbodens außerhalb der Wanne eingeleitet. Das Kanal-System und der Arbeitsgang zwischen den Bildern in der Bodenwanne wird mit Holarosten abgedeckt.

In der Wand, die die Galvanik vom Mittelflur abtrennt, befinden sich gleichmäßig angeordnete Schlitz- mit Luftgittern, so daß dem Raum ausreichend Frischluft (soweit erforderlich vorgesüßert) zugeführt werden kann. Die Wasserzuleitung ist mit einer Rücklaufsperre versehen, damit eine Sogwirkung auf die direkt angeschlossenen Spülbilder bei Ausfall der Wasserversorgung verhindert wird. Es sind zweckmäßig im Raum verteilte Wasseranschlüsse, z.B. zum Abspülen des Bodens usw., vorgesehen. Die elektrischen Einrichtungen für Kraft-, Licht- und Heizzwecke entsprechen VDE 0100 und 0140.

ju. Am 4/6.19

Anlagen:

Die Galvanik umfaßt folgende Bäder

alkalisch:	Abkochbad	250 ltr.	Spülbad	250 ltr.
	Weißkochbad	125 ltr.	"	125 ltr.
cyanhaltig:	Entzunderungsbad	250 ltr.)	"	250 ltr.
	Entfettungsbad	250 ltr.)	"	250 ltr.
	Entmetallisierbad	250 ltr.	"	250 ltr.
	Zinkbad	1250 ltr.	"	250 ltr.
	Silberaadb	50 ltr.	"	50 ltr.
	Kupferglocke	10 ltr.	Brause (ca. 50 ltr./Wechsel)	
	Zinkglocke	10 ltr.	" (ca. 50 ltr./Wechsel)	
sauer:	Beisbad	250 ltr.	Spülbad	250 ltr.
	Dekapierbad	250 ltr.	"	250 ltr.
	HNO ₃ -Bad	250 ltr.	"	250 ltr.
	"	125 ltr.	"	125 ltr.
	Nickelglocke	10 ltr.	Brause (ca. 50 ltr./Wechsel)	
	Gelbbrenne	80 ltr.	Spülbad	100 ltr.
chromhaltig:	Passivierungsbad	250 ltr.	"	250 ltr.

Außerdem noch

- 1 Verdampfapparat
- 1 Frowalglocke
- 1 Frowaltrommel
- 1 Frowalsiebmaschine
- 1 Umlufttrockenofen
- 1 Trockensentrifuge
- 1 Befettungsbad
- 1 Heißspülbad
- 5 Gleichrichter

Der Behälterrand aller Bäder liegt 85 cm über dem Standplatz des Arbeiters. Die Bäder bestehen aus Stahlblechwannen, die bei angreifendem chemischen Inhalt mit

seiner Hartgummi- und -umkleidung versehen sind. Die Behälter stehen in der Wanne in zwei Badstraßen. Cyan- und säurehaltige Bäder sind durch dazwischengeschaltete Spülbäder getrennt, so daß Flüssigkeit des einen Behälters nicht in den anderen spritzen kann.

Die Vorentfettung erfolgt im Perdampfapparat Automatikus, der mit einer über dem Waschraum angeordneten Kühlzone, einer Absaugvorrichtung und einer automatischen Temperaturregelanlage ausgerüstet ist. Zum Beizen wird arsenfreie Salzsäure verwendet. Die Gleichrichter für das Entfettungs-, Entzunderungs-, Entmetallisierungs- und Zinkbad sind mit Fernbedienung ausgerüstet. Die Stromzufuhr kann durch das am Bad befindliche Fernsteuergerät beim Einsetzen und Herausnehmen der Werkstücke unterbrochen werden.

Das Abkoch-, Weißkoch-, Entzunderungs-, Entfettungs-, Entmetallisierungs-, Zink-, Beiz- und HNO_3 -Bad ist mit je einem Absaugerahmen unterhalb des Wannensrandes und mit Saugschlitten in der Wanne versehen. Von den nach unten führenden Anschlußstutzen geht eine Saugrohrleitung zu einem Niederdruckfliehkraftlüfter, der eine Luftmenge von ca. $11000 \text{ m}^3/\text{h}$ absaugt. Die Abluft wird in einer außerhalb an der Gebäudewand befindlichen und als Schornstein ausgebildeten Druckrohrleitung, die 2,50 m über die höchste Stelle des Sheddaches führt, ausgeblasen. Das eine HNO_3 -Bad wird nicht abgesaugt, da es nur 0,3 %-ige chem. reine Salpetersäure enthält. An diesen Schornstein wird auch die Gelbbrenne, System Bühl, in der die nitrose- und säurehaltige Abluft vernichtet wird, angeschlossen. Die Absaugung des Perdampfapparates wird gesondert geführt.

Abwasserentgiftung:

Für die Auslegung der Entgiftungseinrichtungen ist das Badvolumen im Verhältnis zu dem Spülbadwasserdurchlauf mit einem Wechsel pro Stunde plus 50 % Sicherheitszuschlag angenommen. Die alkalisch-cyanhaltigen Abwässer (ca. 2.445 ltr/h) und die sauer-chromhaltigen Abwässer (ca. 1215 ltr/h) werden getrennt durch Steinzeugrohre von den einzelnen Abflüssen der Kanäle im Galvanikraum in zwei auf dem Hof befindlichen Gruben eingeleitet. Die giftfreien Abwässer der äußeren Kanäle im Galvanikraum werden direkt in das Siel-Sammelrohr geführt.

Das Passivierungsbad enthält als einziges Bad sechswertiges Chrom, und zwar 5 gr pro Liter = 1250 gr in 250-Literbad. Da mit einem Verschleppungsverlust von 10 % des Badvolumens pro Monat gerechnet wird, sind 125 gr pro Monat bzw. bei 22 Arbeitstagen 5,7 gr Chrom pro Tag im Abwasser. Die pro Tag anfallende Abwassermenge beträgt ca. 33 cbm, so daß darin max. 0,2 mg/ltr. sechswertiges Chrom enthalten ist. Eine getrennte Entgiftung der Abwässer des chromhaltigen

Passivierungsbadet ist daher nicht notwendig, da die zulässige Höchstkonzentration von 1,0 mg/ltr. für Chromkationen nicht erreicht wird.

Die cyanhaltigen Abwässer sollen nach Alkalisierung auf pH 11 mit Hypochlorit-lauge oxydiert und dadurch die Cyanide in Cyanate übergeführt, dann mit den säurehaltigen Abwässern gemischt und zusammen in die Kanalisation abgelassen werden. Verbrauchte Bäder werden separat entgiftet.

Wir bitten höflichst um Angabe, welche Anforderung an das in die Kanalisation einfließende Abwasser der Galvanik (z.B. auf pH-Wert, Metallhydroxyde bzw. in Lösung befindliche Zinkate) gestellt werden.

Allgemeines:

Zur Einhaltung der Bestimmungen des VBG 57 (XI. Nachtrag) ist für die Aufbewahrung der Giftstoffe ein besonderer Lagerraum, für die Säureballons ein Überdachter und abgesperrter Platz auf dem Hof und für die Beschäftigten der Galvanik ein Frühstückerraum vorgesehen. Die Ausgabe der Chemikalien und Überwachung der Badkorrekturen wird von einem von der Werkleitung beauftragten Betriebsingenieur durchgeführt.

3.4.59



Vopre 19
1963
M: 1:1000
N

ndesregierung v. 26.9.51 wird die
der Vorlage eines v. Katasteramt
ntl. best. Verm.-Ing. aufgestellt en
der die Lage des neuerrichteten
ile erhält, abhängig gemacht.

Grundstücke
Ladiges

AEG -
Pacht.

AEG-S

Halenstraße

Schulauer Straße

irchner
trie-
zu

Warneke

Nr. 21

Nr. 19

Nr. 17

prüft.

350/63

AUG. 1963

ermeister

esbehörde

aufsicht-

genieur

Moeller

Luise Aueckens

C. Behrens

Fr. Lerneke

H. Wilhelm

M. Körner

257
100

232
107

258
100

SHED HALL

232
108

364
109

364
109

235
118

544
119

543
119

ÄNDERUNG: 9.7.63 NEUBAU LAB

Hamburg, den 18. Juli 1963
Dr.B/Br

Kopie 20

Arbeitsbeschreibung

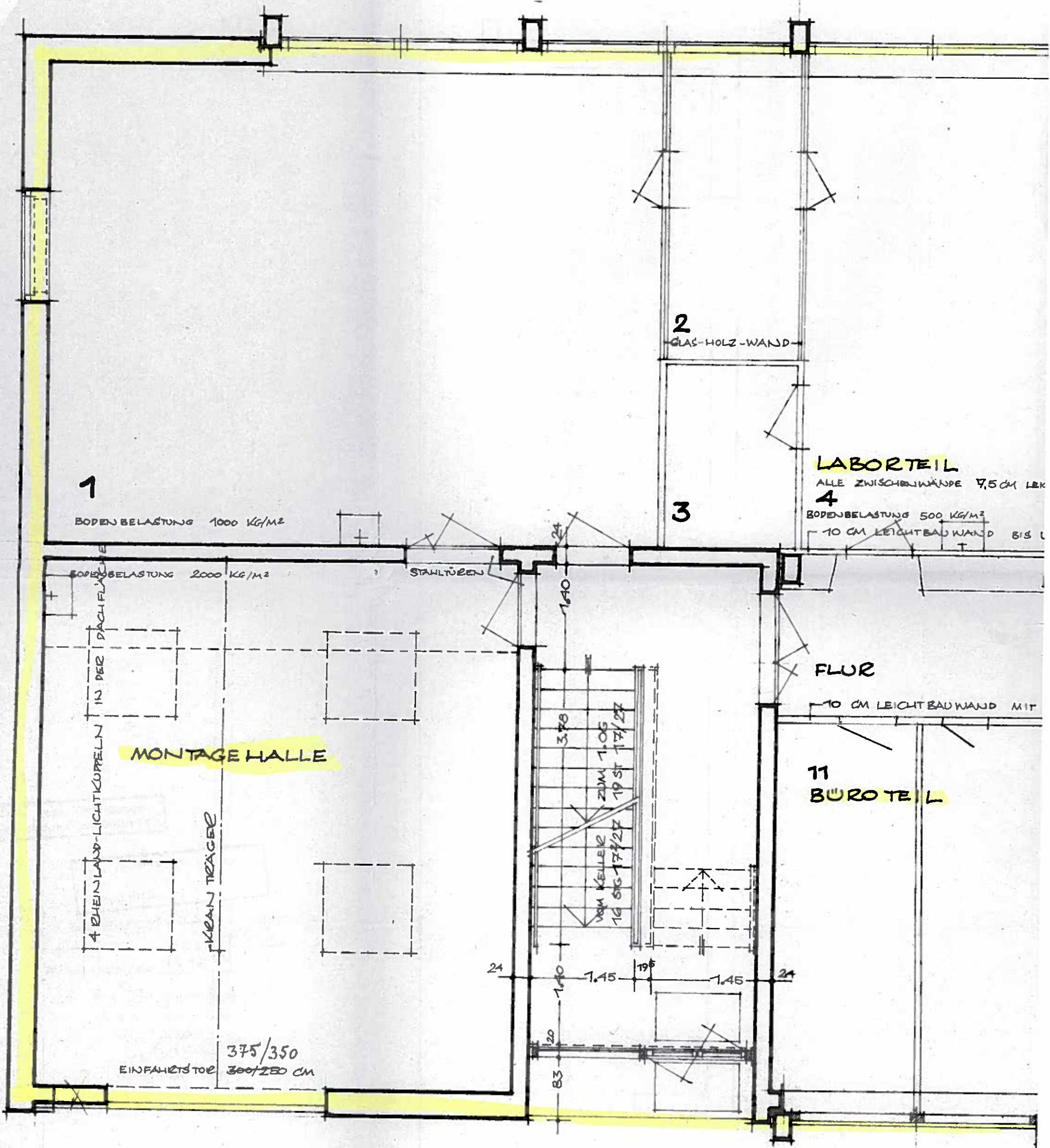
für den Neubau auf dem Gelände der
AEG-Schiffbau Wedel, Hafenstraße

Der zu erstellende Neubau soll als Labor- und Laborverwaltungs-
gebäude genutzt werden. Die nach Süden gelegenen Räume werden
vorwiegend als Büros eingerichtet, die nach Norden liegenden
Räume als Labors genutzt. An der westlichen Stirnseite ist ein
großer Raum für die Laborerprobung von Anlagen größeren Umfan-
ges vorgesehen.

Die Labortätigkeit bewegt sich im Rahmen elektrotechnischer,
elektronischer und feinmechanischer Tätigkeit. Die zu entwickeln-
den und zu erprobenden Geräte haben ausschließlich Dimensionen
und Gewichte, die einen Transport von Hand bzw. auf leichten
Laborwagen zuläßt. Für den Transport großer und schwerer Einhei-
ten, wie sie ausschließlich im westlichen großen Versuchsraum
in Frage kommen, ist eine Laufkatze vorgesehen. Der Teil der
Laborräume, der der Montage und Erprobung feinstmechanischer
Geräte vorbehalten sein soll, wird über eine Luftfilteranlage
staubfrei gehalten und ist über eine Luftschleuse nur mit
Spezialkleidung zugänglich.

In den Laborräumen entstehen keine giftigen oder sonstwie schäd-
lichen oder aggressiven Gase und Abwässer. Es ist ebenfalls nicht
mit übernormaler Geräuscentwicklung zu rechnen.

✓
K. H. Lyneham.

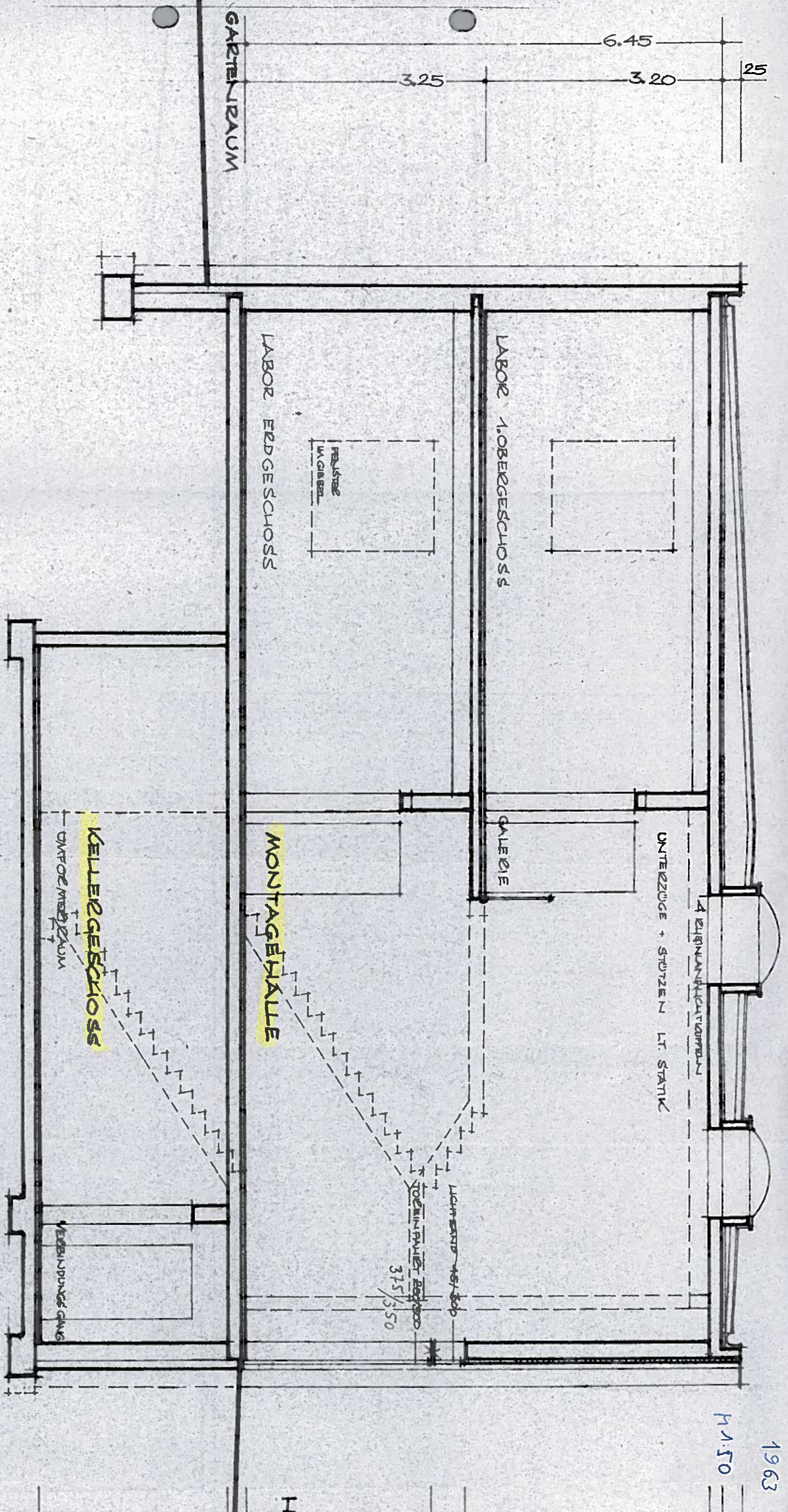


N ↓
M:50
1363
Kopie 21

Kopie 22

1963

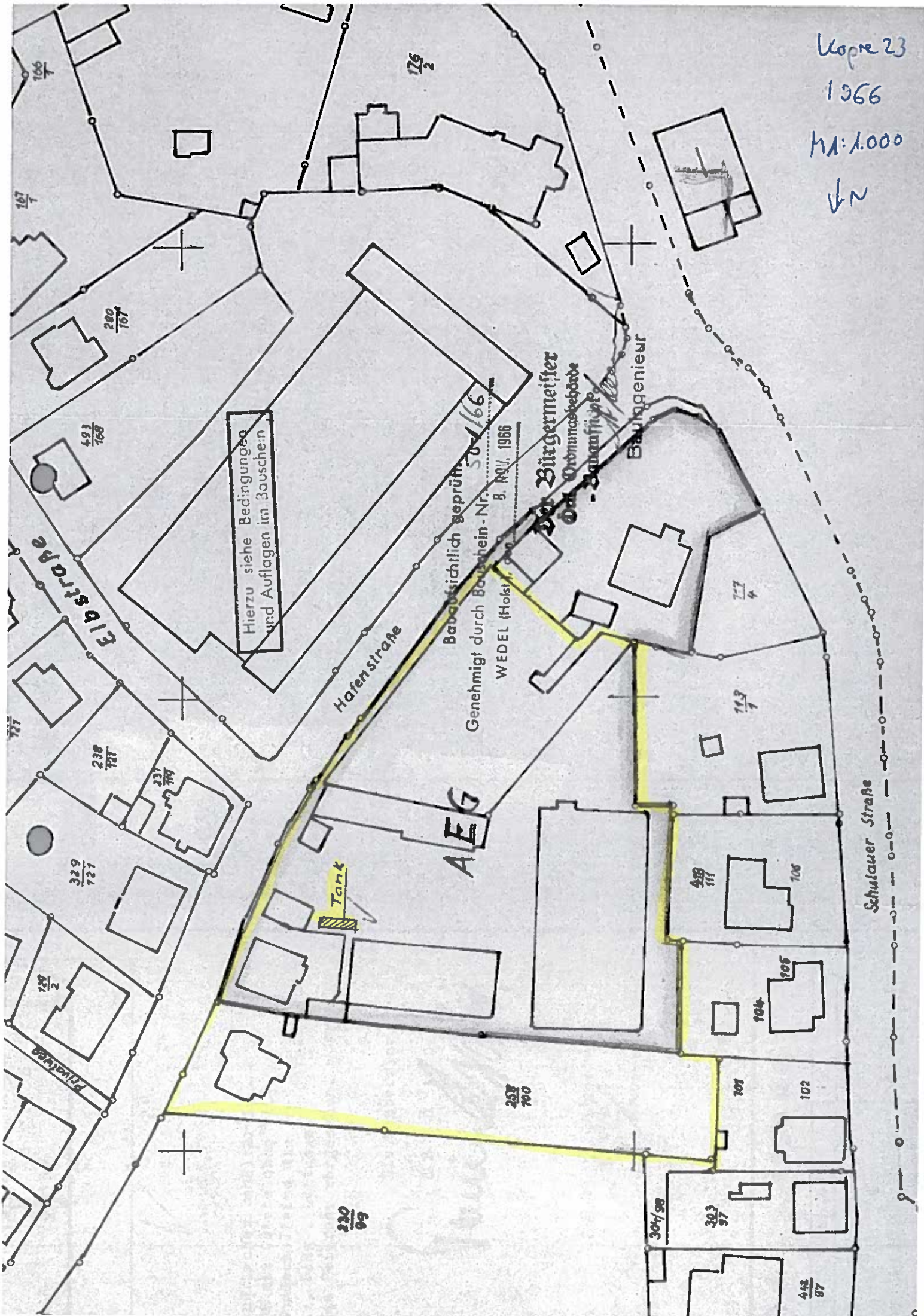
M 1:50



SCHNITT MONTAGEHALLE M.1:50

GEANDERT:
13.7.63 MAZE + KELLER + LABORDRILL
20.8.63 TOREINFahrt

Kopie 23
1966
M:1.000
↓N



Hierzu siehe Bedingungen
und Auflagen im Bauschein

Baubesichtiglich geprüft
Genehmigt durch Bauz. Nr. 504/66
WEDEL (Holst.) 8. NOV. 1966

Bürgermeister
Ordnungsbehörde
Bauaufsicht

Tank

AEG

Hafenstraße

Schulauer Straße

320/89

253/700

304/98

303/97

442/87

101

102

104

105

428/111

106

113/1

227/4

493/168

280/167

126/2

106/7

167/7

727

238/727

237/727

329/721

128/2

128/2

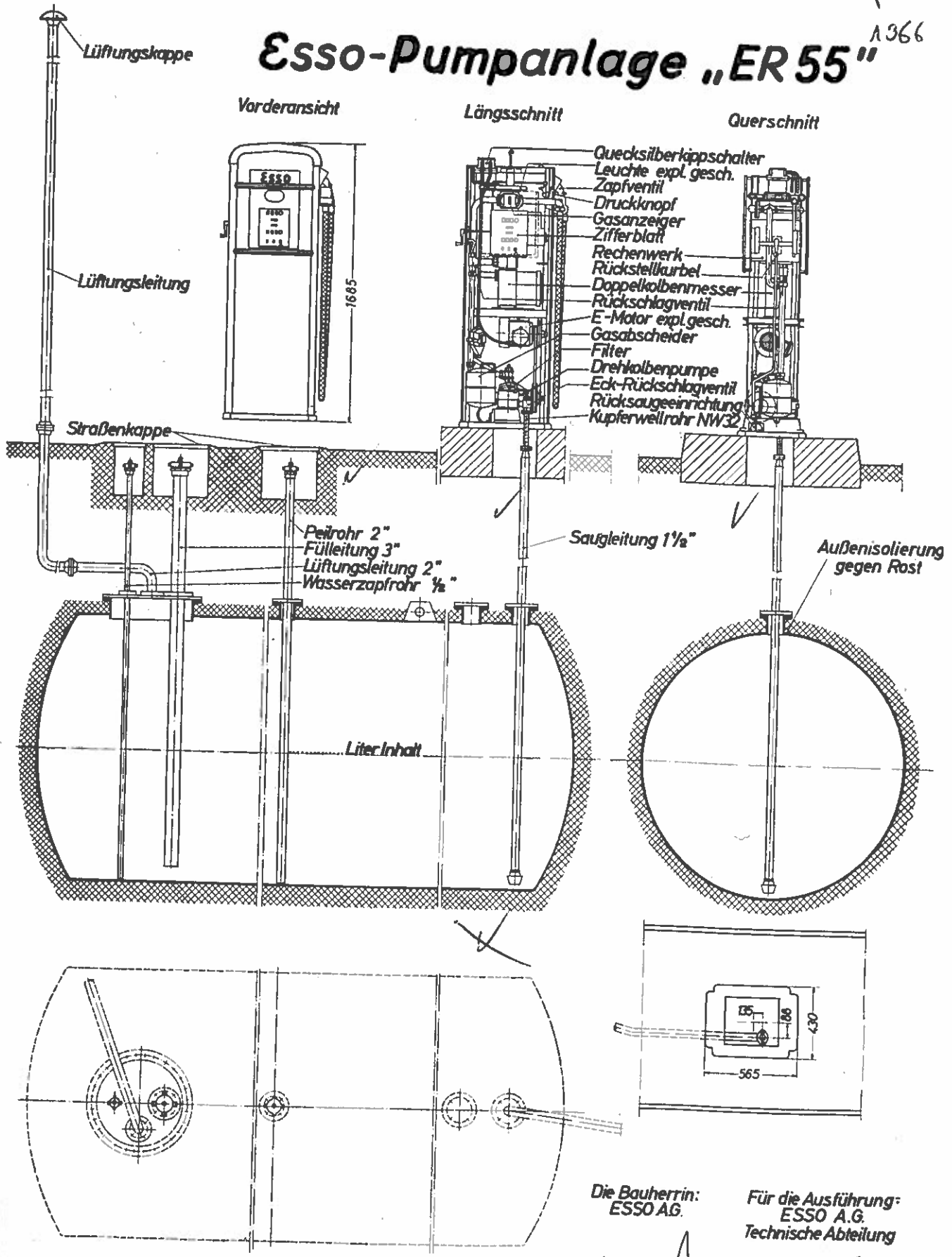
128/2

128/2

128/2

Kopie 24
A 366

Esso-Pumpanlage „ER 55“



Zeichnungs - Nr. 5396.

Genehmigt durch Bauschein

Nr. 501/66

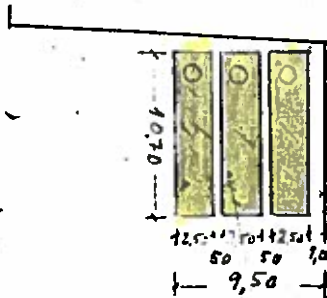
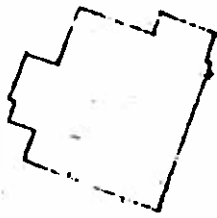
Die Bauherrin:
ESSO A.G.

Für die Ausführung:
ESSO A.G.
Technische Abteilung

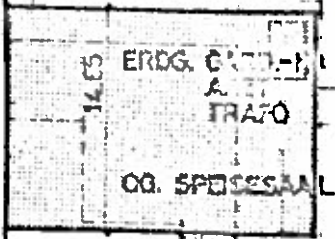
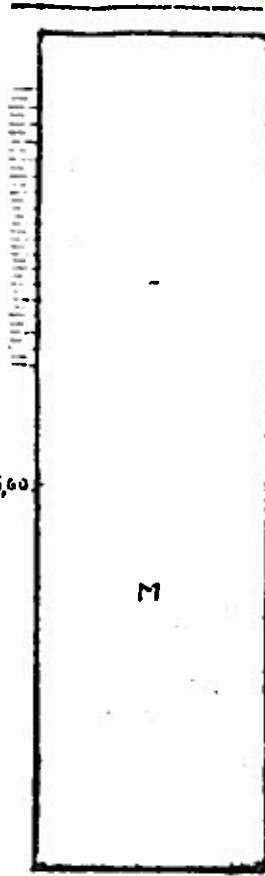
Handwritten signature

Handwritten signature

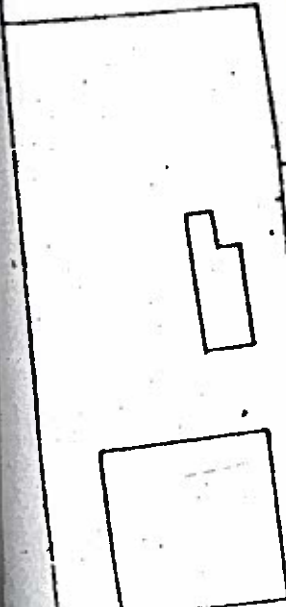
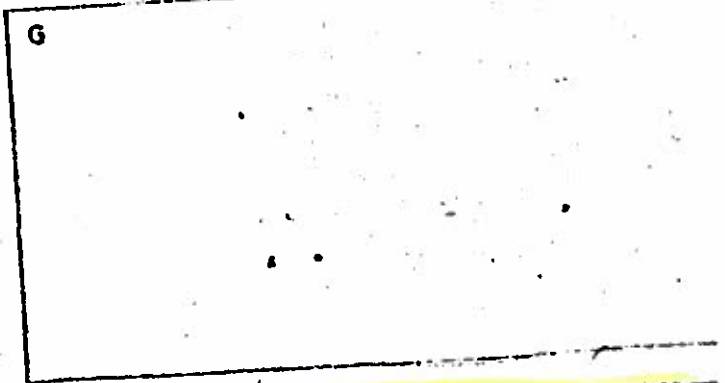
Dipl. Ing.



3x 50000
Hei 20el



AEG



1937
MA: 500
Kopie 26
EINFAHRT-AUSFAHRT



C

D



Kap. 28
1975
o.H.
LN



STADT WEDEL (HOLSTEIN)

Kopie 29

DER BÜRGERMEISTER
als untere Bauaufsichtsbehörde

Vfg.

Postfach 200 · 2000 Wedel (Holstein)

- 1.) Firma
A E G
Hafenstr. 32
2000 Wedel (Holstein)

ab
10/2.83
P.

Rathaus:

Rathausplatz 3-5

Öffnungszeiten:

Mo., Di., Mi. u. Fr. 8.30-12.00,
Do. 15.00-18.00 Uhr

Sachbearbeiter	Zl.
Herr Seedorf	229
F.: Durchwahl (04103) 707- 356	F.: Sammel-Nr. 7071

Unser Zeichen:

632 - Se/Pi

Datum:

08.02.1983

Betr.: Transformatoren mit polychlorierten Biphenylen (PCB) als Kühl-
flüssigkeit, auch bekannt als Clophen oder Askarel (UN-Nr. 2315);
hier: Erlaß des Innenministers vom 18.10.1982 (IV 350 b - 166.65)
zu brandschutztechnischen Maßnahmen

Aufstellungsort: Betriebsgelände in der Hafenstraße

Bei der am 12.01.1983 durchgeführten Ortsbesichtigung des auf Ihrem
Grundstück befindlichen Transformators wurden folgende Mängel festgestellt:

- 1.) Der Energieversorgungsraum der Shethalle mit 2
Clophen gefüllten Kondensatoren ist, ebenso wie
die Zugänge, mit einer Sprinkleranlage zu versehen.

Außerdem sind sämtliche Transformatoren an gut sichtbarer Stelle mit einer
auffälligen Beschriftung "Askarel-Füllung / gesundheitsschädlich" zu ver-
sehen. Die Kennzeichnung darf die Größe von 15 X 40 cm nicht unterschreiten

erl. z.d. A.
- 2 -

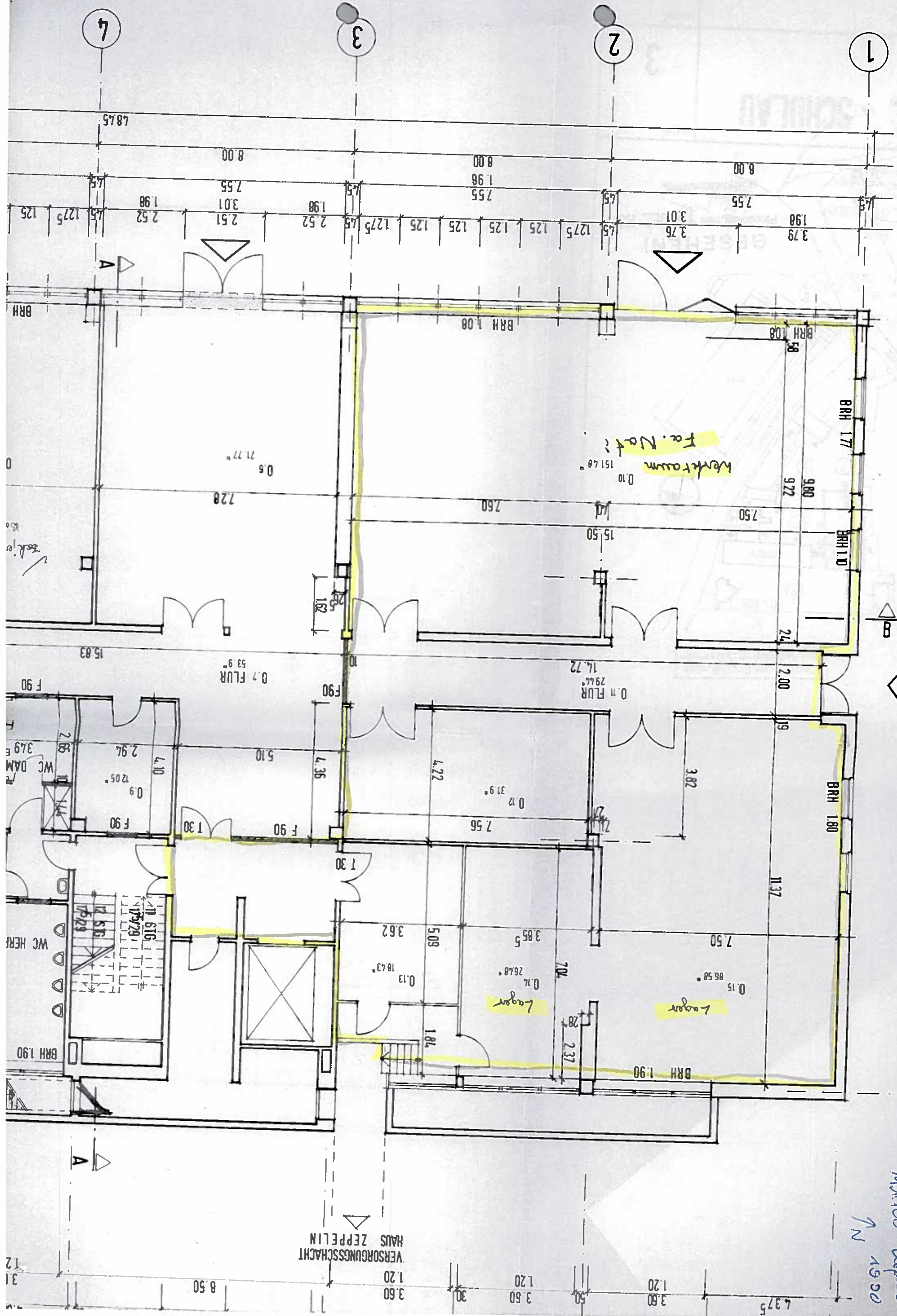
Konten der Stadtkasse Wedel (Holstein):

Stadtparkkasse Wedel (Holstein),
(BLZ 221 517 30) Kto. 19
Alliierter Volksbank, Zweign. Wedel
(BLZ 206 900 05) Kto. 21/04208

Vereins- u. Westbank Hamburg, Zweigstelle Wedel (Holstein)
(BLZ 200 300 00) Kto. 13/04 807
Commerzbank AG, Filiale Wedel (Holstein),
(BLZ 200 400 00) Kto. 25/52008
Postcheckkonto: Hamburg (BLZ 200 100 20) Kto. 5890-207

Deutsche Bank AG, Filiale Wedel (Holstein)
(BLZ 200 700 00) Kto. 59/02 386
Bank für Gemeinwirtschaft, Zweigstelle Wedel (Holstein)
(BLZ 200 101 11) Kto. 1650.000400

Vervielfältigung, Umarbeitung und
Veröffentlichung gesetzlich geschützt



VERSÖRGUNGSSCHACHT
HAUS ZEPPELIN

M: 1:100
Karte 31
1900
N

Harriet Wolff

Schulauer Str. 11
2000 Wedel/Holst.
Tel.: 04103/2711

Vermerk

Betr.: Ruhestörender Lärm durch Fabrikationsbetrieb auf dem
Nachbargrundstück "Büro- und Gewerbepark" (früher AEG)

Seit mehreren Wochen werden wir, die Bewohner des angrenzenden Hauses Schulauer Str. 11 - 13 (aber auch die übrigen Anwohner) durch z. T. unerträgliche Lärmgeräusche belästigt. Da jedoch vermutet wurde, daß es sich um unvermeidliche Umbauten oder Instandsetzungsarbeiten handele, wurden solche Beeinträchtigungen zunächst hingenommen.

Als diese jedoch nicht aufhörten und sich sogar weiter verstärkten - offensichtlich handelte es sich um das Schweißen und Hämmern eines metallverarbeitenden Betriebes - setzte ich mich am 13. 9. ds. Jhrs. mit dessen Leitung persönlich in Verbindung. Es stellte sich heraus, daß es tatsächlich ein Fabrikationsbetrieb ist und zwar die Maschinen + Apparatebau GAWLICK GmbH, Hafenstr. 28-30 (Tel. 168 49).

Der Firmeninhaber, Herr Gawlick, erklärte, daß solche geräuschvollen Arbeiten wesentlicher Bestandteil seiner Fabrikation und auch in einem Industriegebiet üblich seien. Über den Hinweis, daß es sich hier nicht um ein Industriegebiet handele, sondern m. W. um ein Misch- oder Gewerbegebiet, in dem auf die dort lebenden Anwohner Rücksicht zu nehmen sei, war Herr G. außerordentlich erstaunt. Ihm habe der Vermieter nie etwas davon gesagt, sondern vielmehr zu seinem ausdrücklichen Hinweis auf solche lärmintensive Fabrikation seine Bedenken zerstreut und erklärt, derartige Arbeiten seien ohne weiteres möglich.

Bei seinem Besuch am 18. 9. sprach Herr G. sein Bedauern darüber aus, daß sein Betrieb solche Belästigungen verursache, diese seien jedoch nicht zu vermeiden. Eine Metallverarbeitung könne eben ohne erhebliche Geräusche nicht durchgeführt werden. Nach seinen neueren Informationen handele es sich im übrigen hier um ein "Gewerbegebiet", wo dies zulässig sei. Der genaue Inhalt des § 8 der Baunutzungsverordnung, wonach Arbeiten auch in Gewerbegebieten "nicht erheblich belästigend" sein dürfen, war ihm offensichtlich nicht bekannt.

In der Zwischenzeit hat sich eine Eindämmung des Fabrikationslärms nicht ergeben, der z. T. bereits frühmorgens um 6³⁰ Uhr beginnt und oft nicht vor 18³⁰ Uhr endet, so daß jetzt dringend eine Änderung dieses Zustandes herbeigeführt werden muß.

Wedel-Schulau, den 24. 9. 1990

Harriet Wolff
(Harriet Wolff)

Kopie 33

Betriebsbeschreibung

Hierzu siehe Bedingungen
und Auflagen im Bauschein

Zusätzliche Baubeschreibung gemäß § 5
für gewerbliche und sonstige Anlagen
Sinn des § 63 Abs. 2 LBO

BauVorlVO

MIETUNG Cetem

betr.: Haus Passat

Antrag vom

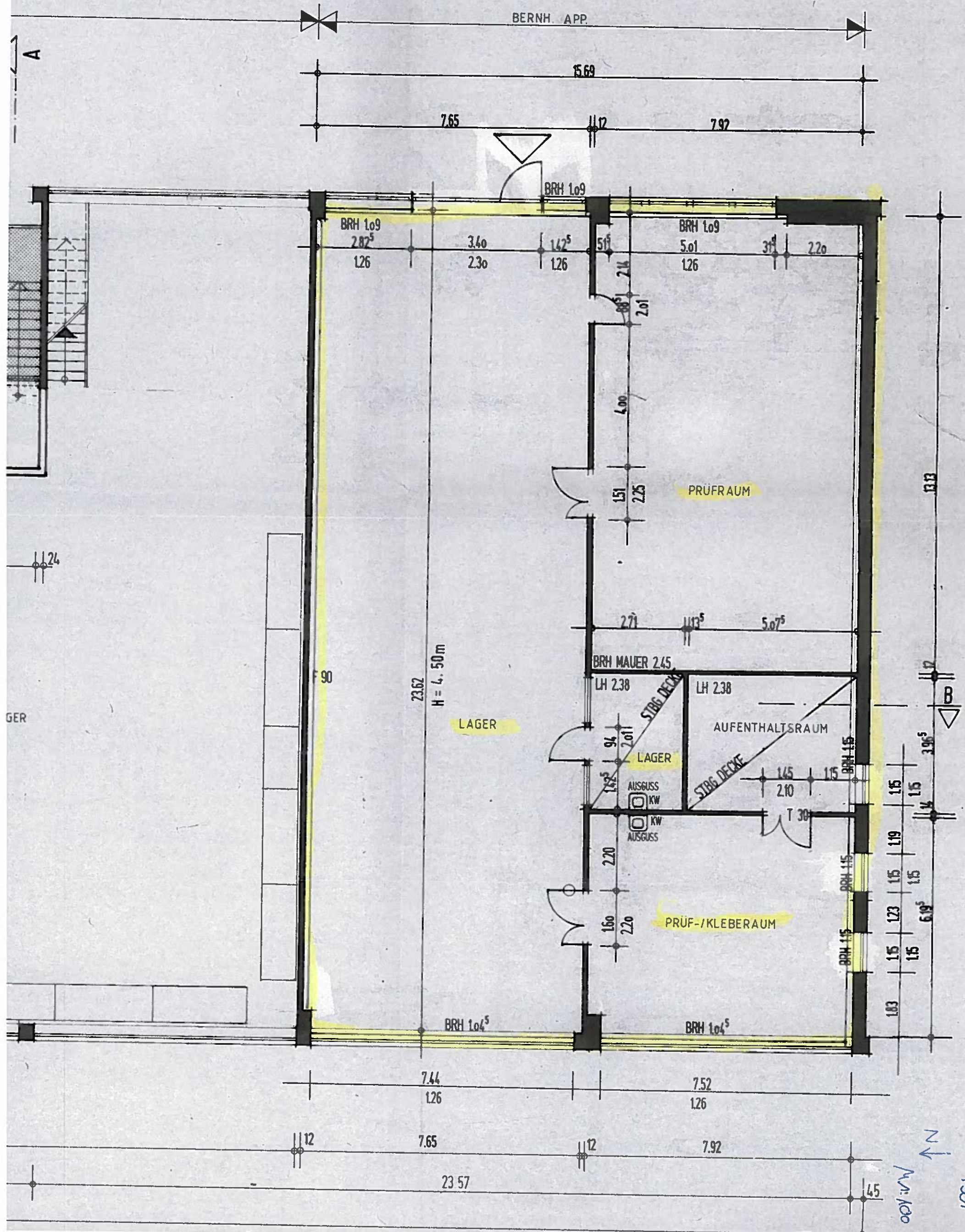
Bauherr	Bent Neubert/Niels Alva-Jørgensen GbR Teschallee 13, 2840 Holte / DK Bew. Dipl.-Ing. Heinz Dethloff, Hafenstr. 39, 2000 Wedel / H.
Baugrundstück	Hafenstr. 30, Haus Passat 2000 Wedel / Holstein

GEGEHEN

Plönberg, den
23. NOV. 1990
Brandschutzling.

1. Nutzung	
1.1 Art der gewerblichen Anlage oder Tätigkeit	1. Fertigung Industrieelektronik
1.2 verwendete Rohstoffe oder Materialien	Elektronische u. Elektro-mechanische Bauteile, Klein-Glasteile, Verpackungsfolie.
1.3 Erzeugnisse	Elektronische Meß-, Regel-u. Steuereinrichtungen sowie Baugruppen, Kleinglühlampen.
1.4 Arbeitsablauf	Montage von elektronischen Bauteilen u. Kleinglühlampen. Herstellen von Verpackungsmustern.
1.5 Maschinen, Apparate, ortsfeste Fördereinrichtungen; ggf. Hinweise auf Maschinen-aufstellungsplan	1. Kleinwerkzeugmaschinen, wie z.B. Bohr-u. Drehmasch. 2. Vakuumpumpstand, elektr. Punktschweißgeräte 3. Kleinkompressor 4. Verpackungsmaschinen für Vorführ-u. Musterzwecke, verschiedene, wechselnde Typen.
1.6 Lagerung feuer-, explosions- oder gesundheitsgefährlicher Stoffe -Menge, Art, Ort, Schutzvorkehrungen- Gefahrklasse nach VbF	1. Stickstoff in Stahlflasche, 40 Liter 2. Propan " " 5 KG 3. Sauerstoff " " 40 Liter 4. Argon " " 10 Liter 5. Krypton " " 10 Liter

2. Beschäftigte und Sozialräume	Im bestehenden Betrieb		nach Durchführung des Vorhabens	
	Frauen	Männer	Frauen	Männer
2.1 Zahl der Beschäftigten				2
2.2 Umkleieräume für Zahl der Plätze	Frauen	Männer	Frauen	Männer
2.3 Pausenräume	____ m ² ____ Plätze		____ m ² ____ Plätze	



Kopie 34
1.381
M: 1:100
N

ANHANG B – PROTOKOLL ORTSTERMIN MIT FOTODOKUMENTATION

Ortstermin

Stadt/Amt/Gemeinde: Wedel	Ort/Ortsteil: Wedel
Straße: Hafenstraße	Haus-Nr. 26 – 32b

Wurde das Grundstück begangen? ja ☒ nein ☐
Ist das Grundstück vollständig einsehbar? ja ☒ nein ☐

Beschreibung des Grundstücks (Dokumentation in einem Lageplan / einer Lageskizze)

Ist die ehemalige Betriebsfläche erkennbar? ja ☒ nein ☐
Sind die ehemaligen Betriebsgebäude erkennbar? ja ☒ nein ☐
Sind die Gebäude abgebrochen? ja ☐ nein ☒
Ist die Fläche neu bebaut? ja ☐ nein ☒

Art und Nutzung der Gebäude (Wohn- oder Gewerbenutzung, Haupt- und Nebengebäude, Geschosszahl, Keller, Zustand der Gebäude, Bezug zum Alter laut Bauchronologie herstellen)

Hafenstraße 26: Wohn- und Bürogebäude mit Arztpraxen (Altbau), 3-geschossig ohne Keller
Hafenstraße 28: Hotel Senator Marina, 3-4-geschossig, Teilkeller
Hafenstraße 28a: Restaurant, Tanzschule, 2-geschossig ohne Keller
Hafenstraße 30: Gewerbehalle, 1-geschossig; Tanzschule, Lager, Bootsmotorenservice Bußmann
Hafenstraße 32: Bürogebäude, 5-geschossig ohne Keller; Nutzung durch verschiedene Büros
Hafenstraße 32a/b: Bürogebäude, 3-5-geschossig ohne Keller; Nutzung durch verschiedene Büros

Versiegelungsart und –grad der Fläche: (z.B. Pflaster, Beton, Asphalt, Gebäude; jeweils geschätzte Prozentanteile)

Gebäude: 30 %
Asphalt: 60 %

Grünflächen / Gärten: (z.B. Nutzgarten, Ziergarten, Begleitgrün; jeweils geschätzte Prozentanteile)

Begleitgrün: 10 %

Hinweise auf altlastrelevante Auffälligkeiten: (sichtbare Kontaminationen, Abfälle, Gruben, Aufhaldungen, Tankanlage, etc.)

keine

Nutzung der Fläche laut Katalog (siehe Rückseite)

Mischgebiet

Datum: 14.01.2016

Bearbeiter/in:

S. Langewische

B-Plan 20f, Wedel
Fotodokumentation zum Ortstermin am 14.01.2016



Foto 1: Hafenstraße 26 (Wohn- und Bürogebäude) von Osten



Foto 2: Parkplatz nördlich Hotel (Hafenstraße 28) von Osten



Foto 3: Hotel (Hafenstraße 28) von Nordosten



Foto 4: Hafenstraße 28a (Restaurant, Tanzschule) von Südosten



Foto 5: Durchfahrt zwischen Hafenstraße 28a und 32a von Osten



Foto 6: Hafenstraße 30 (Gewerbehalle) von Osten



Foto 7: Hafenstraße 32 – 32b (Bürogebäude) von Nordosten



Foto 8: Hafenstraße 32 – 32b (Bürogebäude) von Süden



Foto 9: Hinterhof hinter Hafenstraße 32 – 32b von Südosten



Foto 10: Hinterhof hinter Hafenstraße 32 – 32b von Süden

ANHANG C – HISTORISCHE LUFTBILDER

Zusammenstellung vorhandener Luftbilder

Luftbild von 1930 (Quelle: Staatsarchiv Hamburg)



Luftbild von 1952 (Quelle: Staatsarchiv Hamburg)



Luftbild von 1961 (Quelle: Staatsarchiv Hamburg)



Luftbild von 1970 (Quelle: Staatsarchiv Hamburg)



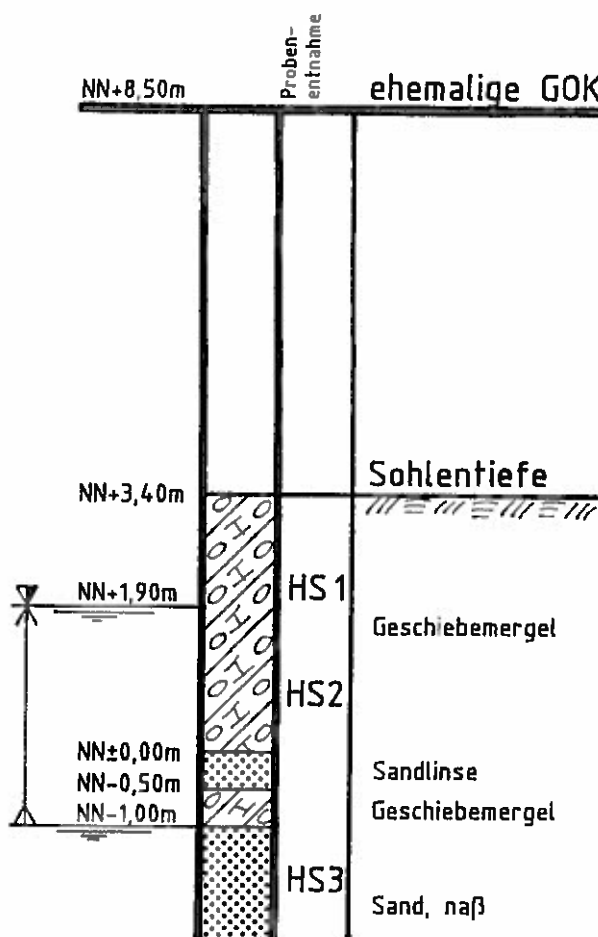
Luftbild von 1987 (Quelle: Staatsarchiv Hamburg)



ANHANG D – AUSGEWÄHLTE BOHRPROFILE IM UMKREIS DES B- PLAN-GEBIETS

BOHRPROFIL

Gaspegel



Legende:

HS 1-3 Headspace-Proben

Wohnbebauung Hafenstraße 34 - 36, Wedel

Bohrprofil Gaspegel



SPU

Ingenieurgesellschaft mbH

Waidmannstraße 35 22769 Hamburg Telefon 040 / 85 90 31 Telefax 040 / 85 90 34

Änderungen:

Bericht:

396198

Masstab:

M.d.H.: 1:100

Anlage:

2

Gez.: Jagusch

Ges.:

Dat.: 28.11.96

Dat.: 29.11.96

BS 1

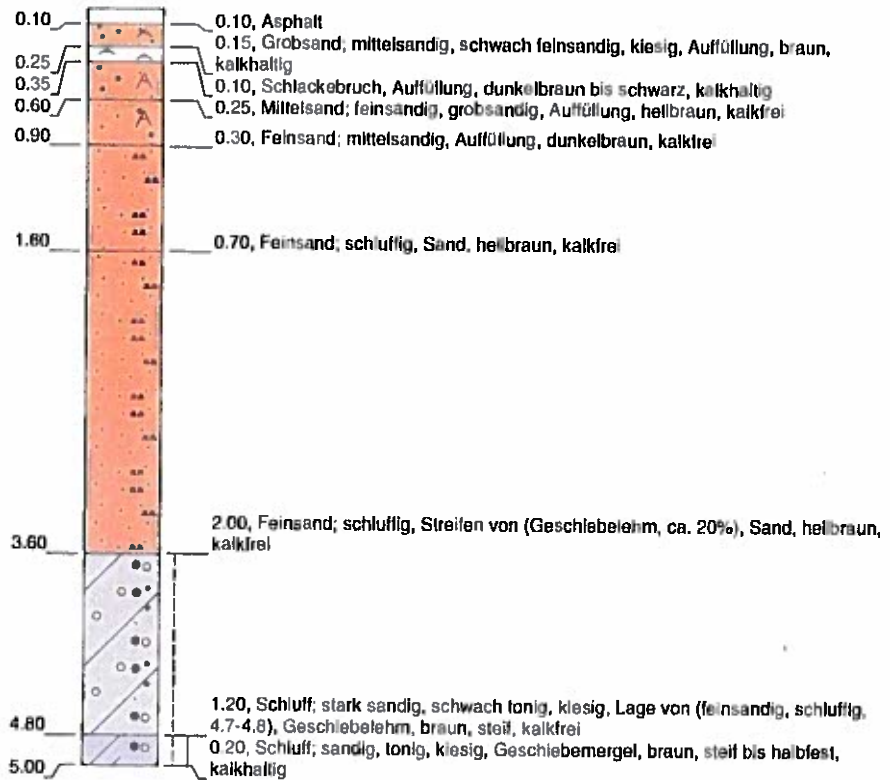
GOK: 0.80m BN

- HS 1,
0.25-0.25m
- UGP 1,
0.10-0.25m
- UGP 2,
0.25-0.35m
- UGP 3,
0.35-0.60m
- UGP 4,
0.60-0.90m
- UGP 5,
0.90-1.60m

- UGP 6,
1.60-2.60m

- HS 2,
3.60-3.60m
- UGP 7,
2.60-3.60m

- UGP 8,
3.60-4.80m
- UGP 9,
4.80-5.00m



Vertikalmaßstab: 1:50

Horizontalmaßstab: 1:25

Blatt 1 von 1

Projekt: **Hafenstraße 28**

Bearbeitung: **BS 1**

Auftraggeber: LFK Ingenieurgesellschaft

Auftragnehmer: Ruider und Fütterer GmbH

Ansprechpartner: Hr. Damm

Datum: 24.08.2012

Rechtswert:

Hochwert:

Ansatzhöhe: 0.80m BN

Endtiefe: 5.00m

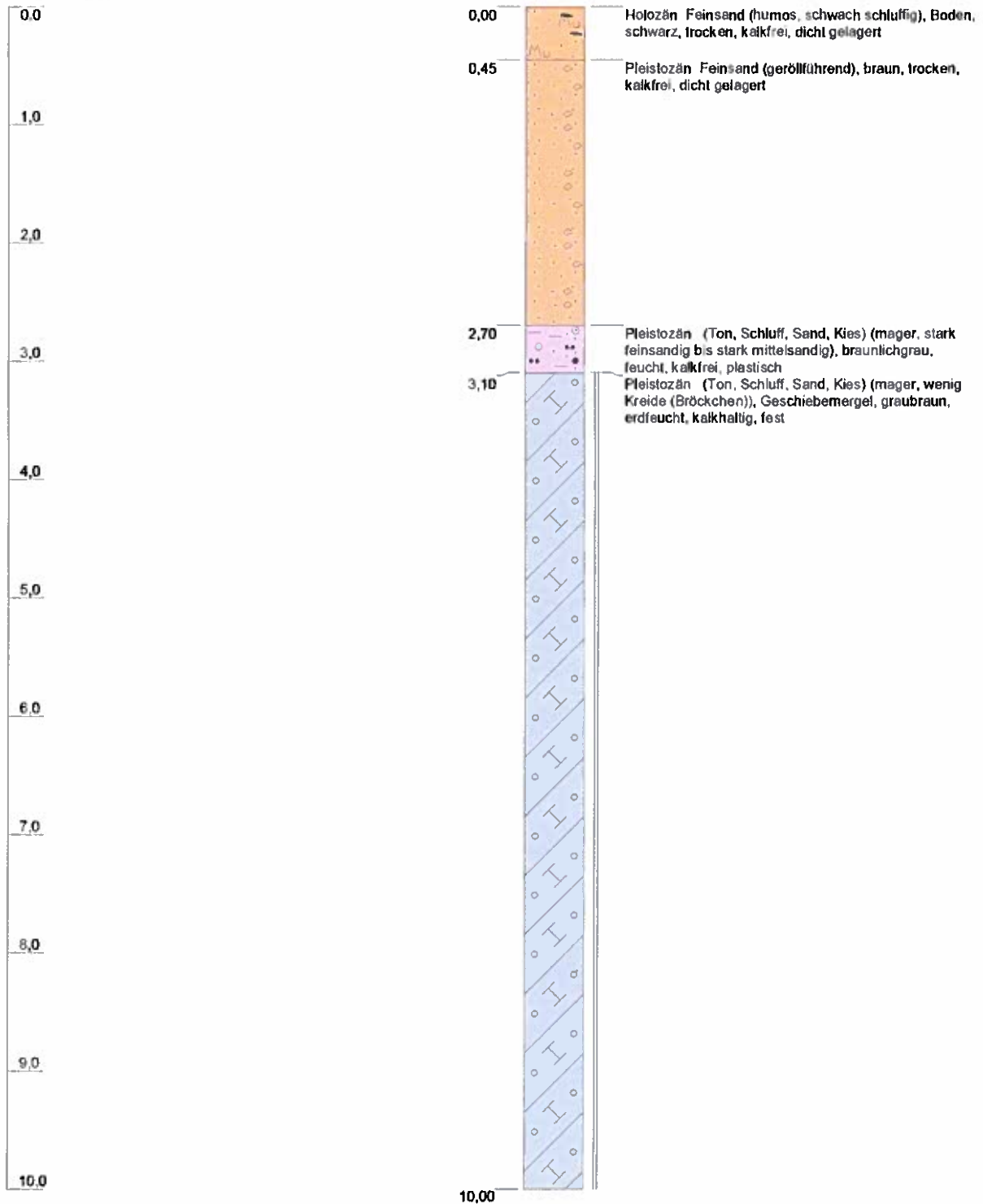
Dipl.-Ing. Ruider & Fütterer
Baugrunderkundungsgesellschaft mbH

Scholtzstraße 11a
21456 Reinbek

Telefon 040 / 727 784 - 0
Telefax 040 / 727 784 - 15

m u. GOK (9,60 m NN)

2424/14/0308/B



Höhenmaßstab: 1:50

Blatt 1 von 1

Projekt: Schulau, Hafenstr., Neubau einer Fabrikhalle

Bohrung: 2424/14/0308/B

Auftraggeber: A.E.G.-Schiffsbau, Hamburg

Rechtswert: 3546493

Bohrfirma: Smarz, Schenefeld

Hochwert: 5937930

Bearbeiter: WERK_01

Ansatzhöhe: 9,60m

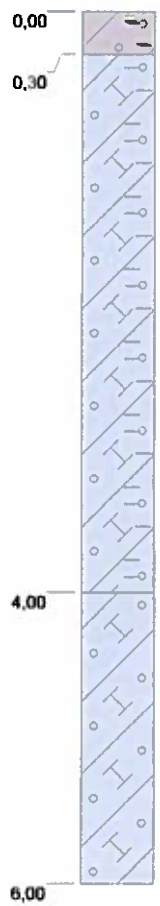
Datum: 30.07.1965

Endtiefe: 10,00m

m ü. GOK (10,70 m NN)

2424/14/0396/B

0,0
1,0
2,0
3,0
4,0
5,0
6,0



Sand, (Ton, Schluff, Sand, Kies), Lockergestein (humos), Auffüllung, Boden (zum Teil), Geschiebelehm (zum Teil), bunt, ordfeucht, kalkhaltig, locker gelagert Pleistozän Feinsand bis Schluff (tonig, steinig), Geschiebemergel, braun, erdfeucht, kalkhaltig, fest

Pleistozän Feinsand bis Schluff (wenig Kreide (Bröckchen)), Geschiebemergel, grau, erdfeucht, kalkhaltig, fest

Höhenmaßstab: 1:50

Blatt 1 von 1

Projekt: keine Angaben

Bohrung: 2424/14/0396/B

Auftraggeber: Stadtbauamt Wedel, Tiefbauabteilung

Rechtswert: 3546521

Bohrfirma: Smarz, Schenefeld

Hochwert: 5937992

Bearbeiter: WERK_01

Ansatzhöhe: 10,70m

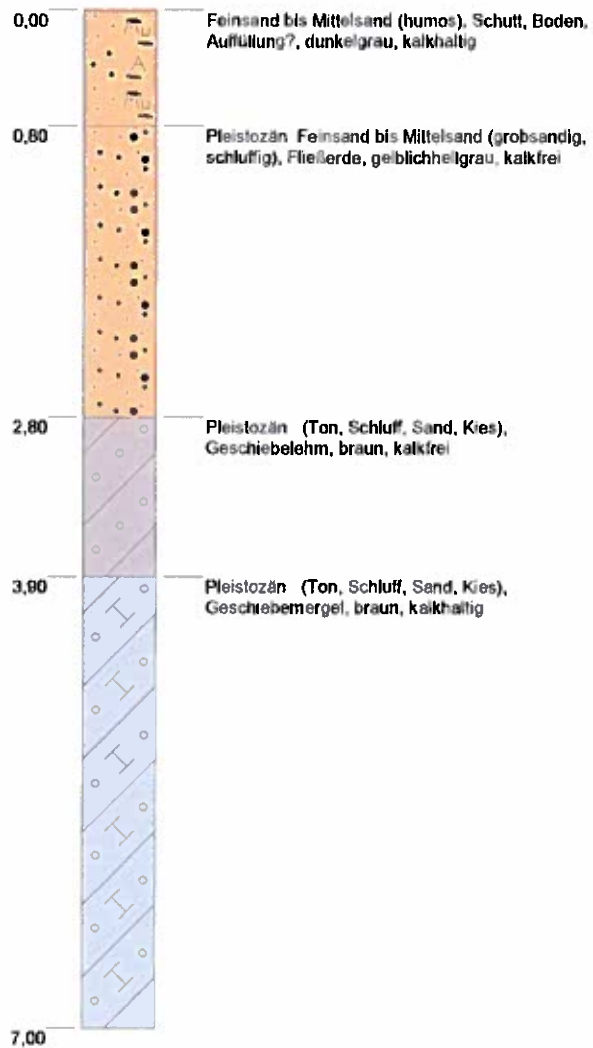
Datum: 27.10.1971

Endtiefe: 6,00m

m u. GOK (7,66 m NN)



2424/14/0199/B



Höhenmaßstab: 1:50

Blatt 1 von 1

Projekt: keine Angaben

Bohrung: 2424/14/0199/B

Auftraggeber: Architekt H. Diercks, Wedel

Rechtswert: 3546431

Bohrfirma: Smarz, Schenefeld

Hochwert: 5937989

Bearbeiter: WERK_01

Ansatzhöhe: 7,66m

Datum: 30.04.1958

Endtiefe: 7,00m

Wasserwirtschaftliches Konzept Bebauungsplan Nr. 20 f „Hafenstraße“ in der Stadt Wedel, Kreis Pinneberg

Wasserwirtschaftliches Konzept

Auftraggeber/in

Stadt Wedel
Rathausplatz 3-5
22880 Wedel

Bearbeiter/in

Marion Rowedder
Diplom-Ingenieurin
Elmshorn, den 02.02.2016



Ingenieurgemeinschaft
Reese + Wulff GmbH

Kurt-Wagener-Str. 15
25537 Elmshorn
Tel. 04121· 46915 - 0
www.ing-reese-wulff.de

Inhalt

O:\Daten\15126\Wasserwirtschaft2_Vorplanung\Endfassung_160202\Erlaeuterungsbericht.docx

1	Veranlassung und Ziel	2
2	Vorhandene Entwässerung	2
2.1	Datengrundlagen	2
2.2	Örtliche Bedingungen und Kenndaten	2
3	Planung	3
3.1	Schmutzwasserentsorgung	3
3.2	Regenwasserentsorgung	4
4	Zusammenfassung und Ausblick	6

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1	Datengrundlagen	2
Tabelle 2	Berechnungsergebnisse	4

1 Veranlassung und Ziel

Die Stadt Wedel hat den Aufstellungsbeschluss für den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Nr. 20 f „Hafenstraße“ gefasst. Anlass ist der Wunsch des Eigentümers, auf Teilflächen des Grundstückes Hafenstraße Nr. 26-32 ein Wohnprojekt zu realisieren.

Der Bestand entlang der Hafenstraße soll weiter als Mischgebiet genutzt werden. Eine Neubebauung ist derzeit auch langfristig nicht vorgesehen, die Bebauungsstruktur soll in jedem Fall erhalten bleiben. Im hinteren Bereich des Grundstückes sind fünf Punkthäuser in vier- bzw. fünfgeschossiger Bauweise geplant, die mit einer Tiefgarage unterbaut werden.

Die Umsetzung der geplanten Wohnbebauung erfolgt in zwei Bauabschnitten. Die Häuser 1 bis 3 sowie der Hauptteil der Tiefgarage werden im 1. Bauabschnitt hergestellt. Das Hotel (Hafenstraße Nr. 28) bleibt zunächst erhalten. Für den 2. Bauabschnitt wird der westliche Teil des Hotels zurückgebaut. Es entstehen dann die Häuser 4 und 5 mit einer Erweiterung der Tiefgarage.

Im Zuge der vorzeitigen TÖB-Beteiligung ging zum Bebauungsplan eine Stellungnahme der Stadtentwässerung Wedel ein, die ein Wasserwirtschaftliches Konzept zum Bebauungsplan fordert, da insbesondere für die Regenwasserentsorgung Maßnahme zur Versickerung bzw. Regenrückhaltung erforderlich sind.

Die Stadt Wedel hat daraufhin die Ingenieurgemeinschaft Reese + Wulff GmbH, Elmshorn mit der Erstellung eines Wasserwirtschaftlichen Konzeptes zum Bebauungsplan beauftragt. Die Ergebnisse des Konzeptes werden hiermit vorgelegt.

2 Vorhandene Entwässerung

2.1 Datengrundlagen

Die Datengrundlagen sind in Tabelle 1 zusammengestellt.

Tabelle 1 **Datengrundlagen**

Daten	Grundlage	Quelle / Bezug
Topographie	Vermessung	Vermessung Felshart
Kanalbestand (öffentlich)	Auszug Kanalkataster	Stadtentwässerung Wedel
Bebauungskonzept	Lageplan	Architektenpartner
Bestand Grundstücksentwässerung	Bestandsunterlagen Ergänzt durch örtliches Aufmaß	Grundstückseigentümer Reese + Wulff

2.2 Örtliche Bedingungen und Kenndaten

Das rd. 1,0 ha große Grundstück bzw. der Geltungsbereich des Bebauungsplanes befindet sich im Süd-Westen der Stadt Wedel. Die Zufahrt zum Grundstück erfolgt über mehrere Einfahrten von der Hafenstraße aus.

Die Entwässerung des Grundstückes erfolgt im Trennsystem. Es sind sowohl für Schmutz- als auch für Regenwasser mehrere Anschlüsse an die Kanäle der Stadtentwässerung Wedel in der Hafenstraße sowie auch der Schulauer Straße vorhanden.

Das Schmutzwasser der Gebäude entlang der Hafenstraße wird über insgesamt fünf Anschlüsse in den Schmutzwasserkanal DN 300 in der Hafenstraße eingeleitet. Auf Grund der Geländetopographie erfolgt die Ableitung des Schmutzwassers aus den Gebäuden im hinteren Teil Richtung Schulauer Straße. Innerhalb des vorhandenen Fußweges über das Flurstück 104/1 verläuft eine entsprechende Schmutzwasserleitung. Für den Bau und den Betrieb dieser Leitung wurde im Jahr 1956 vertraglich zwischen beiden Eigentümern eine unwiderrufliche Erlaubnis erteilt, die weiterhin gilt.

Zur Ableitung des Regenwassers von den östlichen Flächen entlang der Hafenstraße sind drei Anschlüsse an den Regenwasserkanal DN 300 bis DN 400 in der Hafenstraße vorhanden. Die westlichen Flächen entwässern ebenfalls über eine Regenwasserleitung über das Flurstück 104/1 zur Schulauer Straße. Die o.g. vertragliche Regelung umfasst auch diese Leitung. Die Villa Haus Nr. 26 verfügt nach alten Unterlagen über Sickerschächte.

Die vorhandenen Entwässerungsleitungen auf dem Grundstück sind im Lageplan – Entwässerung – nachrichtlich aus analogen Bestandsplänen übernommen dargestellt.

3 Planung

3.1 Schmutzwasserentsorgung

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt künftig weiterhin über die vorhandenen Schmutzwasseranschlüsse in der Hafenstraße sowie der Schulauer Straße. Das Konzept sieht vor, die Häuser 2 und 3 sowie ggf. den westlichen Teil des Hauses 1 Richtung Schulauer Straße zu entwässern. Die vorhandene Schmutzwasserleitung über das Flurstück 104/1 bietet eine ausreichende Vorfluttiefe, so dass das Schmutzwasser im freien Gefälle abgeleitet werden kann. In der Tiefgarage sind keine Sanitäranlagen vorgesehen. Die Leitungen werden unter der Tiefgaragendecke Richtung Westen geführt. Außerhalb der Tiefgarage verläuft eine erdverlegte Sammelleitung DN 150 mit den erforderlichen Kontrollschächten.

Die Schmutzwasserleitungen im östlichen Teil des Grundstückes werden bis zu einem evt. Späteren Neubau der Gebäude entlang der Hafenstraße weitergenutzt. Lediglich um Zuge des Teilabrisses des Hotels (Haus Nr. 28) sind geringfügige Anpassungen erforderlich. Die Häuser 4 und 5 (2. Bauabschnitt) werden an die vorhandenen Schmutzwasserleitungen des Hauses Nr. 28a angeschlossen. Das Haus 1 wird teilweise an das Entwässerungssystem Haus Nr. 32 angeschlossen.

Die geplanten Schmutzwasserleitungen sind im Lageplan – Entwässerung – in der Anlage 1 dargestellt.

Die vorhandenen Schmutzwasserleitungen werden teilweise weiter genutzt. Für diese Leitungen ist der bauliche Zustand bzw. die Dichtheit gem. DIN 1986-30 zu überprüfen, ggf. sind Sanierungsmaßnahmen vorzunehmen.

3.2 Regenwasserentsorgung

Die Regenwasserentsorgung im innerstädtischen Bereich erfordert besondere Beachtung, da die vorhandenen Entwässerungsanlagen in der Regel hydraulisch überlastet sind. Dies gilt auch für die Regenwasserkanäle in der Hafenstraße bzw. Schulauer Straße. Die Stadtentwässerung Wedel fordert daher in diesem Bereich bei Neu- und Umbauten eine Abflussdrosselung auf $q = 10 \text{ l/s*ha}$ bezogen auf die Gesamtfläche des Grundstücks bzw. der Teilfläche. Vorrangig ist allerdings zu prüfen, ob eine Versickerung von Regenwasser zur Entlastung der Regenwasserkanäle möglich ist.

Eine Baugrunduntersuchung für den Geltungsbereich wurde bisher nicht durchgeführt. Um die Versickerungsmöglichkeit zu prüfen, haben die Grundbauingenieure Steinfeld und Partner GbR, Hamburg auf Grundlage von geologischen Karten sowie Baugrundaufschlüssen aus benachbarten Bauvorhaben im Süden eine erste Abschätzung vorgenommen. Demnach sind unter anthropogenen Auffüllungen Geschiebelehm und –mergel zu erwarten. Diese sind nur wenig durchlässig, so dass eine Versickerung von Niederschlagswasser voraussichtlich nicht möglich ist. Da im nördlich angrenzenden Wohngebiet Niederschlagswasser versickert wird, können sich insbesondere im Norden noch Versickerungsmöglichkeiten ergeben, da auch die Villa Haus Nr. 26 heute über Sickerschächte verfügt.

Die Regenwasserentsorgung wurde zunächst für eine Regenwasserrückhaltung konzipiert. Sollten sich bei der Baugrunduntersuchung für den Neubau Versickerungsmöglichkeiten ergeben, so werden die vorgesehenen Rückhalteinrichtungen in (Teil-) Versickerungsanlagen umgewandelt.

Das Plangebiet wurde entsprechend der Entwässerungsrichtungen in vier Teil-Einzugsgebiete aufgeteilt. Die Zuordnung der Flächen zu den Teil-Einzugsgebieten bzw. den Anschlüssen an den Regenwasserkanal entspricht annähernd dem heutigen Bestand. Der Anteil der abflusswirksamen Flächen wurde an Hand der vorhandenen bzw. geplanten Dach-, Tiefgaragen- und sonstigen befestigten Flächen ermittelt. Unter Berücksichtigung der zulässigen Drosselabflussspende von $q = 10 \text{ l/s*ha}$ wurde für jedes Teileinzugsgebiet das erforderliche Rückhaltevolumen für eine Wiederkehrzeit von $T = 10$ Jahren nach dem einfachen Verfahren gem. DWA Arbeitsblatt A 117 ermittelt (siehe Anhang 1). Ergänzend wurde ein überschlägiger Überflutungsnachweis geführt. Hierzu wurde das erforderliche Rückhaltevolumen für eine Wiederkehrzeit von $T = 50$ Jahren berechnet. Das Überstauvolumen wurde aus der Differenz zum geplanten Rückhaltevolumen ermittelt. Die Ergebnisse sind in der nachfolgenden Tabelle zusammengestellt.

Tabelle 2 **Berechnungsergebnisse**

Teil-Einzugsgebiet A_E	Gesamtfläche A_{ges}	Abflussbeiwert Ψ_i	Abflusswirksame Fläche A_u	Drosselabfluss Q_{Dr}	erf. Rückhaltevolumen ($T = 10a$) V_{RRR}	Überstauvolumen ($T = 50a$) $V_{\ddot{U}}$
A_{E1}	0,50 ha	0,75	0,38 ha	5,04 l/s	117 m³	50 m³
A_{E2}	0,12 ha	0,60	0,07 ha	1,20 l/s	21 m³	10 m³
A_{E3}	0,15 ha	0,80	0,12 ha	1,54 l/s	39 m³	16 m³
A_{E4}	0,22 ha	0,80	0,18 ha	2,22 l/s	56 m³	23 m³

Die **Teilfläche A_E 1** entwässert Richtung Schulauer Straße. Das Teil-Einzugsgebiet umfasst die neu geplanten Wohnhäuser Haus 1 bis 5 einschließlich der Flächen der geplanten Tiefgarage. Die Tiefgaragendecke erhält ein Gefälle Richtung Westen, so dass sich hieraus auch die Entwässerungsrichtung ergibt. Die Dachflächen der Wohnhäuser werden ebenfalls über die Tiefgaragendecke bzw. deren Aufbau Richtung Westen entwässert. Das erforderliche Rückhaltevolumen wird in Staukanälen DN 1000 im westlichen Bereich zwischen Tiefgarage und Grundstücksgrenze bereitgestellt. Ergänzend wird eine Speicherrigole zwischen Haus 1 und dem Grundstück Schulauer Straße 19 errichtet. Das Überstauvolumen von 50 m³ für den Überflutungsnachweis kann in einer flachen Geländemulde oberhalb der Speicherrigole zwischengespeichert werden. Es steht eine Fläche von mind. rd. 120 m² zur Verfügung, die dann max. 40 cm eingestaut wird. Sowohl die Staukanäle als auch die Rigole wurden unter Berücksichtigung der geplanten Gebäude- und Geländehöhen sowie der Sohlhöhe des vorhandenen Schachtes oberhalb des Flurstückes 140/1 auf ihre Machbarkeit geprüft. Im Zuge der weiteren Objektplanung sind ggf. noch hydraulische und wirtschaftliche Optimierungen möglich. Die Maßnahmen zur Regenrückhaltung werden mit dem 1. Bauabschnitt der geplanten Wohnbebauung umgesetzt.

Innerhalb der **Teilflächen A_E 2 bis A_E 4** bleibt die vorhandene Bebauung erhalten. Auch die Außenanlagen werden nur im erforderlichen Umfang zur Anpassung der Stellplätze verändert. Ebenso sollen auch die vorhandenen Entwässerungsanlagen in diesen Teilflächen erhalten bleiben. Die erforderlichen Rückhaltevolumina wurden aber bereits für den langfristig möglichen Neubau in diesen Bereichen ermittelt und die Realisierung durch Staukanäle DN 1000 grob konzipiert. Da die vorhandenen Leitungssysteme teilweise nur eine geringe Tiefe haben, wird es wahrscheinlich erforderlich, auch Anschlüsse an den Hauptkanal zu erneuern. Für eine genaue Aussage sind hier die Bestandsinformationen zum jetzigen Zeitpunkt nicht vollständig genug. Die Vorfluttiefe der Regenwasserkanäle in der Hafenstraße ist in jedem Fall für die Entleerung von Staukanälen ausreichend.

Es ergeben sich für die Teilflächen A_E 2 bis A_E 4 sehr geringe Drosselabflüsse, so dass künftig eine Zusammenfassung der Teilflächen zu empfehlen ist. Der Drosselabfluss läge dann bei $Q_{Dr} = 5,00$ l/s. Das erforderliche Rückhaltevolumen betrüge entsprechend rd. 150 m³. Der Anschluss an den öffentlichen Regenwasserkanal könnte dann im Bereich Haus Nr. 32 erfolgen, wo auch eine ausreichende Vorfluttiefe vorhanden ist. Es ergibt sich für den Überflutungsnachweis ein Überstauvolumen von ebenfalls rd. 50 m³. Inwieweit dieses Volumen schadlos innerhalb der Außenanlagen zwischengespeichert werden kann, kann derzeit nicht geprüft werden. Ggf. muss das Rückhaltevolumen vergrößert werden, um eine ausreichende Überflutungssicherheit gem. DIN 1986-100 zu erreichen.

Die geplanten Regenwasserleitungen und Rückhalteanlagen sind im Lageplan – Entwässerung – in der Anlage 1 dargestellt.

4 Zusammenfassung und Ausblick

Der vorhabenbezogene Baubauungsplan Nr. 20 f „Hafenstraße“ in der Stadt Wedel erfordert die Erarbeitung eines Wasserwirtschaftlichen Konzeptes zur künftigen Regelung der Schmutz- und Regenwasserentsorgung.

Die Schmutzwasserentsorgung erfolgt auch künftig über vorhandene Anschlüsse an die Schmutzwasserkanäle in der Hafenstraße und Schulauer Straße. Hierzu werden für die geplante Wohnbebauung neue Schmutzwasserleitungen hergestellt und an die bestehenden Systeme angeschlossen. Die weiter zu nutzenden Schmutzwasserleitungen sind entsprechend DIN 1986-30 auf Dichtheit zu prüfen und ggf. zu sanieren.

Auf Grund hydraulischer Überlastungen der Regenwasserkanäle Hafenstraße und Schulauer Straße fordert die Stadtentwässerung Wedel für die geplante Bebauung eine Abflussdrosselung und Regenwasserrückhaltung. Vorrangig sind Versickerungsmöglichkeiten zu prüfen. Im Geltungsbereich des B-Planes 20 f ist nach einer ersten Stellungnahme des Baugrundgutachters eine Versickerung von Regenwasser nicht möglich. Für die geplante Wohnbebauung sind daher Regenrückhaltmaßnahmen in Form von Staukanälen und einer Speicherrigole vorgesehen. Für den östlichen Bereich entlang der Hafenstraße werden die vorh. Entwässerungsanlagen weiter genutzt. Im Falle einer bisher nicht geplanten Neubebauung werden auch hier Rückhaltmaßnahmen erforderlich, die bereits konzeptionell vorgesehen sind.

Verfasst: Elmshorn, den 02.02.2016

Ingenieurgemeinschaft
Reese + Wulff GmbH

Dipl.-Ing. Marion Rowedder

Wasserwirtschaftliches Konzept Bebauungsplan Nr. 20 f "Hafenstraße" in der Stadt Wedel, Kreis Pinneberg

DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" Teil-Einzugsgebiet A_E 1

Eingangsgrößen

Gesamtfläche	A _E	0,50 ha
Reduzierte angeschlossene Fläche	A _u	0,38 ha
Drosselabflussspende	q _{Dr,R}	10,00 l/s ha
spezifische Drosselabflussspende	q _{Dr,R,u}	13,33 l/s ha
Bemessungswiederkehrzeit	T	10,00 a

Zwischenergebnisse

Dauerstufe D	Niederschlags- höhe hN	Regenspende r	Drosselabfluss- spende q _{Dr,R,u}	Differenz	spezifisches Speicher- volumen V _{s,u}
[min]	[mm]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[m³/ha]
5,00	10,00	331,80	13,33	318,47	95,54
10,00	14,70	245,40	13,33	232,07	139,24
15,00	18,10	201,40	13,33	188,07	169,26
20,00	20,70	172,90	13,33	159,57	191,48
30,00	24,70	137,00	13,33	123,67	222,60
45,00	28,80	106,50	13,33	93,17	251,55
60,00	31,80	88,20	13,33	74,87	269,52
90,00	33,60	62,30	13,33	48,97	264,42
120,00	35,10	48,70	13,33	35,37	254,64
180,00	37,20	34,50	13,33	21,17	228,60
240,00	38,90	27,00	13,33	13,67	196,80
360,00	41,30	19,10	13,33	5,77	124,56
540,00	44,00	13,60	13,33	0,27	8,64
720,00	46,00	10,60	13,33	-2,73	0,00
1.080,00	49,90	7,70	13,33	-5,63	0,00
1.440,00	53,80	6,20	13,33	-7,13	0,00
2.880,00	68,80	4,00	13,33	-9,33	0,00
4.320,00	77,50	3,00	13,33	-10,33	0,00

Ergebnisse

maximales spezifisches Speichervolumen	V _{s,u}	269,52 m³/ha
Zuschlagsfaktor	f _Z	1,15
Drosselabfluss	Q_{Dr}	5,04 l/s
Entleerungsdauer	T _{ent.}	5,62 h
erforderliches Volumen	V_{erf.}	117,09 m³

Wasserwirtschaftliches Konzept Bebauungsplan Nr. 20 f "Hafenstraße" in der Stadt Wedel, Kreis Pinneberg

DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" Teil-Einzugsgebiet A_E 1

Eingangsgrößen

Gesamtfläche	A _E	0,50 ha
Reduzierte angeschlossene Fläche	A _u	0,38 ha
Drosselabflussspende	q _{Dr,R}	10,00 l/s ha
spezifische Drosselabflussspende	q _{Dr,R,u}	13,33 l/s ha
Bemessungswiederkehrzeit	T	50,00 a

Zwischenergebnisse

Dauerstufe D	Niederschlags- höhe hN	Regenspende r	Drosselabfluss- spende q _{Dr,R,u}	Differenz	spezifisches Speicher- volumen V _{s,u}
[min]	[mm]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[m³/ha]
5,00	13,80	459,80	13,33	446,47	133,94
10,00	19,90	332,10	13,33	318,77	191,26
15,00	24,30	270,30	13,33	256,97	231,27
20,00	27,80	231,50	13,33	218,17	261,80
30,00	33,10	183,60	13,33	170,27	306,48
45,00	38,80	143,60	13,33	130,27	351,72
60,00	43,10	119,70	13,33	106,37	382,92
90,00	45,30	83,90	13,33	70,57	381,06
120,00	46,90	65,20	13,33	51,87	373,44
180,00	49,40	45,70	13,33	32,37	349,56
240,00	51,20	35,60	13,33	22,27	320,64
360,00	54,00	25,00	13,33	11,67	252,00
540,00	57,00	17,60	13,33	4,27	138,24
720,00	59,30	13,70	13,33	0,37	15,84
1.080,00	63,90	9,90	13,33	-3,43	0,00
1.440,00	68,60	7,90	13,33	-5,43	0,00
2.880,00	90,60	5,20	13,33	-8,13	0,00
4.320,00	100,20	3,90	13,33	-9,43	0,00

Ergebnisse

maximales spezifisches Speichervolumen	V _{s,u}	382,92 m³/ha
Zuschlagsfaktor	f _Z	1,15
Drosselabfluss	Q_{Dr}	5,04 l/s
Entleerungsdauer	T _{ent.}	7,98 h

erforderliches Volumen

V_{erf.} 166,36 m³

Überstauvolumen

V_Ü 49,27 m³

Wasserwirtschaftliches Konzept Bebauungsplan Nr. 20 f "Hafenstraße" in der Stadt Wedel, Kreis Pinneberg

DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" Teil-Einzugsgebiet A_E 2

Eingangsgrößen

Gesamtfläche	A _E	0,12 ha
Reduzierte angeschlossene Fläche	A _u	0,07 ha
Drosselabflussspende	q _{Dr,R}	10,00 l/s ha
spezifische Drosselabflussspende	q _{Dr,R,u}	16,67 l/s ha
Bemessungswiederkehrzeit	T	10,00 a

Zwischenergebnisse

Dauerstufe D	Niederschlags- höhe hN	Regenspende r	Drosselabfluss- spende q _{Dr,R,u}	Differenz	spezifisches Speicher- volumen V _{s,u}
[min]	[mm]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[m³/ha]
5,00	10,00	331,80	16,67	315,13	94,54
10,00	14,70	245,40	16,67	228,73	137,24
15,00	18,10	201,40	16,67	184,73	166,26
20,00	20,70	172,90	16,67	156,23	187,48
30,00	24,70	137,00	16,67	120,33	216,60
45,00	28,80	106,50	16,67	89,83	242,55
60,00	31,80	88,20	16,67	71,53	257,52
90,00	33,60	62,30	16,67	45,63	246,42
120,00	35,10	48,70	16,67	32,03	230,64
180,00	37,20	34,50	16,67	17,83	192,60
240,00	38,90	27,00	16,67	10,33	148,80
360,00	41,30	19,10	16,67	2,43	52,56
540,00	44,00	13,60	16,67	-3,07	0,00
720,00	46,00	10,60	16,67	-6,07	0,00
1.080,00	49,90	7,70	16,67	-8,97	0,00
1.440,00	53,80	6,20	16,67	-10,47	0,00
2.880,00	68,80	4,00	16,67	-12,67	0,00
4.320,00	77,50	3,00	16,67	-13,67	0,00

Ergebnisse

maximales spezifisches Speichervolumen	V _{s,u}	257,52 m³/ha
Zuschlagsfaktor	f _Z	1,15
Drosselabfluss	Q_{Dr}	1,20 l/s
Entleerungsdauer	T _{ent.}	4,29 h
erforderliches Volumen	V_{erf.}	21,32 m³

Wasserwirtschaftliches Konzept Bebauungsplan Nr. 20 f "Hafenstraße" in der Stadt Wedel, Kreis Pinneberg

DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" Teil-Einzugsgebiet A_E 2

Eingangsgrößen

Gesamtfläche	A _E	0,12 ha
Reduzierte angeschlossene Fläche	A _u	0,07 ha
Drosselabflussspende	q _{Dr,R}	10,00 l/s ha
spezifische Drosselabflussspende	q _{Dr,R,u}	16,67 l/s ha
Bemessungswiederkehrzeit	T	50,00 a

Zwischenergebnisse

Dauerstufe D	Niederschlags- höhe hN	Regenspende r	Drosselabflusss- pende q _{Dr,R,u}	Differenz	spezifisches Speicher- volumen V _{s,u}
[min]	[mm]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[m³/ha]
5,00	13,80	459,80	16,67	443,13	132,94
10,00	19,90	332,10	16,67	315,43	189,26
15,00	24,30	270,30	16,67	253,63	228,27
20,00	27,80	231,50	16,67	214,83	257,80
30,00	33,10	183,60	16,67	166,93	300,48
45,00	38,80	143,60	16,67	126,93	342,72
60,00	43,10	119,70	16,67	103,03	370,92
90,00	45,30	83,90	16,67	67,23	363,06
120,00	46,90	65,20	16,67	48,53	349,44
180,00	49,40	45,70	16,67	29,03	313,56
240,00	51,20	35,60	16,67	18,93	272,64
360,00	54,00	25,00	16,67	8,33	180,00
540,00	57,00	17,60	16,67	0,93	30,24
720,00	59,30	13,70	16,67	-2,97	0,00
1.080,00	63,90	9,90	16,67	-6,77	0,00
1.440,00	68,60	7,90	16,67	-8,77	0,00
2.880,00	90,60	5,20	16,67	-11,47	0,00
4.320,00	100,20	3,90	16,67	-12,77	0,00

Ergebnisse

maximales spezifisches Speichervolumen	V _{s,u}	370,92 m³/ha
Zuschlagsfaktor	f _Z	1,15
Drosselabfluss	Q_{Dr}	1,20 l/s
Entleerungsdauer	T _{ent.}	6,18 h

erforderliches Volumen

V_{erf.} 30,71 m³

Überstauvolumen

V_Ü 9,39 m³

Wasserwirtschaftliches Konzept Bebauungsplan Nr. 20 f "Hafenstraße" in der Stadt Wedel, Kreis Pinneberg

DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" Teil-Einzugsgebiet A_E 3

Eingangsgrößen

Gesamtfläche	A _E	0,15 ha
Reduzierte angeschlossene Fläche	A _u	0,12 ha
Drosselabflussspende	q _{Dr,R}	10,00 l/s ha
spezifische Drosselabflussspende	q _{Dr,R,u}	12,50 l/s ha
Bemessungswiederkehrzeit	T	10,00 a

Zwischenergebnisse

Dauerstufe D	Niederschlags- höhe hN	Regenspende r	Drosselabflusss- pende q _{Dr,R,u}	Differenz	spezifisches Speicher- volumen V _{s,u}
[min]	[mm]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[m³/ha]
5,00	10,00	331,80	12,50	319,30	95,79
10,00	14,70	245,40	12,50	232,90	139,74
15,00	18,10	201,40	12,50	188,90	170,01
20,00	20,70	172,90	12,50	160,40	192,48
30,00	24,70	137,00	12,50	124,50	224,10
45,00	28,80	106,50	12,50	94,00	253,80
60,00	31,80	88,20	12,50	75,70	272,52
90,00	33,60	62,30	12,50	49,80	268,92
120,00	35,10	48,70	12,50	36,20	260,64
180,00	37,20	34,50	12,50	22,00	237,60
240,00	38,90	27,00	12,50	14,50	208,80
360,00	41,30	19,10	12,50	6,60	142,56
540,00	44,00	13,60	12,50	1,10	35,64
720,00	46,00	10,60	12,50	-1,90	0,00
1.080,00	49,90	7,70	12,50	-4,80	0,00
1.440,00	53,80	6,20	12,50	-6,30	0,00
2.880,00	68,80	4,00	12,50	-8,50	0,00
4.320,00	77,50	3,00	12,50	-9,50	0,00

Ergebnisse

maximales spezifisches Speichervolumen	V _{s,u}	272,52 m³/ha
Zuschlagsfaktor	f _Z	1,15
Drosselabfluss	Q_{Dr}	1,54 l/s
Entleerungsdauer	T _{ent.}	6,06 h
erforderliches Volumen	V_{erf.}	38,71 m³

Wasserwirtschaftliches Konzept Bebauungsplan Nr. 20 f "Hafenstraße" in der Stadt Wedel, Kreis Pinneberg

DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" Teil-Einzugsgebiet A_E 3

Eingangsgrößen

Gesamtfläche	A _E	0,15 ha
Reduzierte angeschlossene Fläche	A _u	0,12 ha
Drosselabflussspende	q _{Dr,R}	10,00 l/s ha
spezifische Drosselabflussspende	q _{Dr,R,u}	12,50 l/s ha
Bemessungswiederkehrzeit	T	50,00 a

Zwischenergebnisse

Dauerstufe D	Niederschlags- höhe hN	Regenspende r	Drosselabfluss- spende q _{Dr,R,u}	Differenz	spezifisches Speicher- volumen V _{s,u}
[min]	[mm]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[m³/ha]
5,00	13,80	459,80	12,50	447,30	134,19
10,00	19,90	332,10	12,50	319,60	191,76
15,00	24,30	270,30	12,50	257,80	232,02
20,00	27,80	231,50	12,50	219,00	262,80
30,00	33,10	183,60	12,50	171,10	307,98
45,00	38,80	143,60	12,50	131,10	353,97
60,00	43,10	119,70	12,50	107,20	385,92
90,00	45,30	83,90	12,50	71,40	385,56
120,00	46,90	65,20	12,50	52,70	379,44
180,00	49,40	45,70	12,50	33,20	358,56
240,00	51,20	35,60	12,50	23,10	332,64
360,00	54,00	25,00	12,50	12,50	270,00
540,00	57,00	17,60	12,50	5,10	165,24
720,00	59,30	13,70	12,50	1,20	51,84
1.080,00	63,90	9,90	12,50	-2,60	0,00
1.440,00	68,60	7,90	12,50	-4,60	0,00
2.880,00	90,60	5,20	12,50	-7,30	0,00
4.320,00	100,20	3,90	12,50	-8,60	0,00

Ergebnisse

maximales spezifisches Speichervolumen	V _{s,u}	385,92 m³/ha
Zuschlagsfaktor	f _Z	1,15
Drosselabfluss	Q_{Dr}	1,54 l/s
Entleerungsdauer	T _{ent.}	8,58 h

erforderliches Volumen

V_{erf.} 54,82 m³

Überstauvolumen

V_Ü 16,11 m³

Wasserwirtschaftliches Konzept Bebauungsplan Nr. 20 f "Hafenstraße" in der Stadt Wedel, Kreis Pinneberg

DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" Teil-Einzugsgebiet A_E 4

Eingangsgrößen

Gesamtfläche	A _E	0,22 ha
Reduzierte angeschlossene Fläche	A _u	0,18 ha
Drosselabflussspende	q _{Dr,R}	10,00 l/s ha
spezifische Drosselabflussspende	q _{Dr,R,u}	12,50 l/s ha
Bemessungswiederkehrzeit	T	10,00 a

Zwischenergebnisse

Dauerstufe D	Niederschlags- höhe hN	Regenspende r	Drosselabflusss- pende q _{Dr,R,u}	Differenz	spezifisches Speicher- volumen V _{s,u}
[min]	[mm]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[m³/ha]
5,00	10,00	331,80	12,50	319,30	95,79
10,00	14,70	245,40	12,50	232,90	139,74
15,00	18,10	201,40	12,50	188,90	170,01
20,00	20,70	172,90	12,50	160,40	192,48
30,00	24,70	137,00	12,50	124,50	224,10
45,00	28,80	106,50	12,50	94,00	253,80
60,00	31,80	88,20	12,50	75,70	272,52
90,00	33,60	62,30	12,50	49,80	268,92
120,00	35,10	48,70	12,50	36,20	260,64
180,00	37,20	34,50	12,50	22,00	237,60
240,00	38,90	27,00	12,50	14,50	208,80
360,00	41,30	19,10	12,50	6,60	142,56
540,00	44,00	13,60	12,50	1,10	35,64
720,00	46,00	10,60	12,50	-1,90	0,00
1.080,00	49,90	7,70	12,50	-4,80	0,00
1.440,00	53,80	6,20	12,50	-6,30	0,00
2.880,00	68,80	4,00	12,50	-8,50	0,00
4.320,00	77,50	3,00	12,50	-9,50	0,00

Ergebnisse

maximales spezifisches Speichervolumen	V _{s,u}	272,52 m³/ha
Zuschlagsfaktor	f _Z	1,15
Drosselabfluss	Q_{Dr}	2,22 l/s
Entleerungsdauer	T _{ent.}	6,06 h
erforderliches Volumen	V_{erf.}	55,66 m³

Wasserwirtschaftliches Konzept Bebauungsplan Nr. 20 f "Hafenstraße" in der Stadt Wedel, Kreis Pinneberg

DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen" Teil-Einzugsgebiet A_E 4

Eingangsgrößen

Gesamtfläche	A _E	0,22 ha
Reduzierte angeschlossene Fläche	A _u	0,18 ha
Drosselabflussspende	q _{Dr,R}	10,00 l/s ha
spezifische Drosselabflussspende	q _{Dr,R,u}	12,50 l/s ha
Bemessungswiederkehrzeit	T	50,00 a

Zwischenergebnisse

Dauerstufe D	Niederschlags- höhe hN	Regenspende r	Drosselabflusss- pende q _{Dr,R,u}	Differenz	spezifisches Speicher- volumen V _{s,u}
[min]	[mm]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[m³/ha]
5,00	13,80	459,80	12,50	447,30	134,19
10,00	19,90	332,10	12,50	319,60	191,76
15,00	24,30	270,30	12,50	257,80	232,02
20,00	27,80	231,50	12,50	219,00	262,80
30,00	33,10	183,60	12,50	171,10	307,98
45,00	38,80	143,60	12,50	131,10	353,97
60,00	43,10	119,70	12,50	107,20	385,92
90,00	45,30	83,90	12,50	71,40	385,56
120,00	46,90	65,20	12,50	52,70	379,44
180,00	49,40	45,70	12,50	33,20	358,56
240,00	51,20	35,60	12,50	23,10	332,64
360,00	54,00	25,00	12,50	12,50	270,00
540,00	57,00	17,60	12,50	5,10	165,24
720,00	59,30	13,70	12,50	1,20	51,84
1.080,00	63,90	9,90	12,50	-2,60	0,00
1.440,00	68,60	7,90	12,50	-4,60	0,00
2.880,00	90,60	5,20	12,50	-7,30	0,00
4.320,00	100,20	3,90	12,50	-8,60	0,00

Ergebnisse

maximales spezifisches Speichervolumen	V _{s,u}	385,92 m³/ha
Zuschlagsfaktor	f _Z	1,15
Drosselabfluss	Q_{Dr}	2,22 l/s
Entleerungsdauer	T _{ent.}	8,58 h

erforderliches Volumen

V_{erf.} 78,82 m³

Überstauvolumen

V_Ü 23,16 m³

Wasserwirtschaftliches Konzept Bebauungsplan Nr. 20 f "Hafenstraße" in der Stadt Wedel, Kreis Pinneberg

DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen"

Teil-Einzugsgebiet A_E 2 bis A_E 4

Eingangsgrößen

Gesamtfläche	A _E	0,49 ha
Reduzierte angeschlossene Fläche	A _u	0,37 ha
Drosselabflussspende	q _{Dr,R}	10,00 l/s ha
spezifische Drosselabflussspende	q _{Dr,R,u}	13,24 l/s ha
Bemessungswiederkehrzeit	T	10,00 a

Zwischenergebnisse

Dauerstufe D	Niederschlags- höhe hN	Regenspende r	Drosselabflusss- pende q _{Dr,R,u}	Differenz	spezifisches Speicher- volumen V _{s,u}
[min]	[mm]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[m³/ha]
5,00	10,00	331,80	13,24	318,56	95,57
10,00	14,70	245,40	13,24	232,16	139,29
15,00	18,10	201,40	13,24	188,16	169,34
20,00	20,70	172,90	13,24	159,66	191,59
30,00	24,70	137,00	13,24	123,76	222,76
45,00	28,80	106,50	13,24	93,26	251,79
60,00	31,80	88,20	13,24	74,96	269,84
90,00	33,60	62,30	13,24	49,06	264,91
120,00	35,10	48,70	13,24	35,46	255,29
180,00	37,20	34,50	13,24	21,26	229,57
240,00	38,90	27,00	13,24	13,76	198,10
360,00	41,30	19,10	13,24	5,86	126,51
540,00	44,00	13,60	13,24	0,36	11,56
720,00	46,00	10,60	13,24	-2,64	0,00
1.080,00	49,90	7,70	13,24	-5,54	0,00
1.440,00	53,80	6,20	13,24	-7,04	0,00
2.880,00	68,80	4,00	13,24	-9,24	0,00
4.320,00	77,50	3,00	13,24	-10,24	0,00

Ergebnisse

maximales spezifisches Speichervolumen	V _{s,u}	269,84 m³/ha
Zuschlagsfaktor	f _Z	1,15
Drosselabfluss	Q_{Dr}	4,90 l/s
Entleerungsdauer	T _{ent.}	5,66 h
erforderliches Volumen	V_{erf.}	114,82 m³

Wasserwirtschaftliches Konzept Bebauungsplan Nr. 20 f "Hafenstraße" in der Stadt Wedel, Kreis Pinneberg

DWA-A 117 "Bemessung von Regenrückhalteräumen"

Teil-Einzugsgebiet A_E 2 bis A_E 4

Eingangsgrößen

Gesamtfläche	A _E	0,49 ha
Reduzierte angeschlossene Fläche	A _u	0,37 ha
Drosselabflussspende	q _{Dr,R}	10,00 l/s ha
spezifische Drosselabflussspende	q _{Dr,R,u}	13,24 l/s ha
Bemessungswiederkehrzeit	T	50,00 a

Zwischenergebnisse

Dauerstufe D	Niederschlags- höhe hN	Regenspende r	Drosselabfluss- spende q _{Dr,R,u}	Differenz	spezifisches Speicher- volumen V _{s,u}
[min]	[mm]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[l/(s ha)]	[m³/ha]
5,00	13,80	459,80	13,24	446,56	133,97
10,00	19,90	332,10	13,24	318,86	191,31
15,00	24,30	270,30	13,24	257,06	231,35
20,00	27,80	231,50	13,24	218,26	261,91
30,00	33,10	183,60	13,24	170,36	306,64
45,00	38,80	143,60	13,24	130,36	351,96
60,00	43,10	119,70	13,24	106,46	383,24
90,00	45,30	83,90	13,24	70,66	381,55
120,00	46,90	65,20	13,24	51,96	374,09
180,00	49,40	45,70	13,24	32,46	350,53
240,00	51,20	35,60	13,24	22,36	321,94
360,00	54,00	25,00	13,24	11,76	253,95
540,00	57,00	17,60	13,24	4,36	141,16
720,00	59,30	13,70	13,24	0,46	19,73
1.080,00	63,90	9,90	13,24	-3,34	0,00
1.440,00	68,60	7,90	13,24	-5,34	0,00
2.880,00	90,60	5,20	13,24	-8,04	0,00
4.320,00	100,20	3,90	13,24	-9,34	0,00

Ergebnisse

maximales spezifisches Speichervolumen	V _{s,u}	383,24 m³/ha
Zuschlagsfaktor	f _Z	1,15
Drosselabfluss	Q_{Dr}	4,90 l/s
Entleerungsdauer	T _{ent.}	8,04 h

erforderliches Volumen

V_{erf.} 163,07 m³

Überstauvolumen

V_Ü 48,25 m³

Schulauer Straße

Schulauer Straße

Halenstraße



Zeichenerklärung

Kataster aus ALKIS-Daten

Kataster aktuelle Vermessung

Grenze / Grenzpunkt (gerechnet)
Grenze / Grenzpunkt (digitalisiert)

Bestand Vermessung

- | | |
|--------------------------------|--|
| allg. Schacht rund | Finding |
| allg. Schacht eckig | Bank |
| Straßenablauf eckig | Spielgerät |
| Straßenablauf rund | Schranke |
| Schmutzwasser-Hausanschluss | Andreskreuz |
| Regenwasser-Hausanschluss | Notrufsäule |
| Regenfallrohr | Fahnenmast |
| Schaltkasten | Postkasten |
| Wasserschleier / Hausanschluss | Leitungsmast |
| Abwasserschleier | E-Mast mit Laterne |
| Hauptleitung | Strassenlaterne |
| Unterflurhydrant | Bogenlampe |
| Oberflurhydrant | Verkehrszeichen |
| Fernwärmeschleier | sonstiges Schild |
| Gasschieber | Werbeobjekt |
| Brunnen / Peilrohr | Haltestellenschild |
| Grabenentlauf / Rohrsohle | Kameramast |
| Briefkasten | Uhrenmast |
| Papierkorb | Verkehrssignalanlage |
| Poller | Kilometerstein |
| Parkscheinautomat | Baum (Art ØStamm[m] / ØKrone[m]) |
| Denkmal | Baumstumpf |
| | Höhenpunkt |
| | Kabelschacht, einfach, doppelt, dreifach |

- | | | |
|---------------|------------|--------------|
| Gebäude offen | Stützmauer | Heckenkontur |
| Rasenbord | Tor | Bewuchskante |
| Tiefbord | Geländer | ACO-Rinne |
| Hochbord | Zaun | |
| Mauer | Hecke | |

Arten der Oberflächenbeschaffenheit

- | | | | |
|---------------------|-----------------------|--------------------------|------------|
| BB Bewuchs/Beet | AS Asphalt | BR Betonrechteckpflaster | KI Kies |
| GR Grün | PL Platten | BV Betonverbundpflaster | SA Sand |
| OR Oberboden | NP Natursteinpflaster | BW Betonwabenpflaster | KL Klinker |
| WD Wassergeb. Decke | RG Rasengittersteine | BO Betonquadratpflaster | B Beton |
| SCHO Schotter | RI Rinne | | |

Planung Architekten

- | |
|-------------------|
| Tiefgaragenfläche |
| Neubau |

Bestand Entwässerung

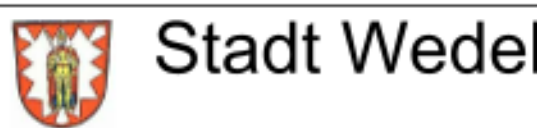
- | |
|--|
| Regenwasserleitung mit Fließrichtung |
| Schmutzwasserleitung mit Fließrichtung |

Planung Entwässerung

- | |
|--|
| Regenwasserleitung mit Fließrichtung |
| Schmutzwasserleitung mit Fließrichtung |
| Rigole |
| Fließrichtung Oberflächenwasser |

Haltingsflächen

- | |
|--|
| Gesamteinzugsgebietsgrenze |
| Einzugsgebietsgrenze |
| H16 Haltingsflächenbezeichnung |
| 1006m ² 100% Abflussbeiwert |
| Gesamtfläche |



Stadt Wedel

Wasserwirtschaftliches Konzept
Bebauungsplan Nr. 20f
in der Stadt Wedel,
Kreis Pinneberg

Vorplanung

Lageplan -Entwässerung-
M 1 : 250

Projekt-Nr.: 15126
Anlage: 1
Blatt-Nr.: 1
bearbeitet: Rowedder
gezeichnet: Harries
geprüft: Reese
Datum: 02.02.2016

Verkehrsanlagen
Wasserwirtschaft
Stadtplanung
Landschaftsarchitektur

Ingenieurgemeinschaft
Reese+Wulff GmbH
Beratende Ingenieure VBI
Kurt-Wagner-Str. 15
25337 Elmshorn
Tel. 04121 - 46 91 5 - 0
Fax 04121 - 46 91 5 - 14
info@ing-reese-wulff.de
www.ing-reese-wulff.de

Bezugssystem/ Abbildungssystem:
ETRS 89/ Gauß-Krüger (System 320)

alle Höhenangaben in mNN

Die schwarz dargestellten Grenzen und grau
dargestellten Gebäude wurden aus
Katasterunterlagen (ALKIS) digitalisiert und
haben daher nur grafische Genauigkeit.
Die Grenzen wurden örtlich nicht überprüft!
Für die Übereinstimmung mit der Örtlichkeit
kann keine Gewähr übernommen werden.

Vermessung erstellt:
Öffentl. best. Vermessungsingenieur
Dipl. Ing. Martin Felshart
Heinrich-Schröder-Straße 6
25436 Uetersen
Telefon: (04122) 95 73-0
Telefax: (04122) 95 73-33
Datum der Vermessung: Juni 2014

Nachrichtliche Darstellung Architektur:
Architektenpartner
Behrend Nann Guzielski
Stadtteich 27
20097 Hamburg
Telefon: (040) 29 99 21-0
Telefax: (040) 29 99 21-50
Datum des Lageplans: 30.07.2015