

## B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Nr. 20 a "Schulauer Hafen"

### 1. Allgemeines

Der Bebauungsplan Nr. 20 a "Schulauer Hafen" wurde aufgrund der §§ 1, 2, 2 a und 8 ff. Bundesbaugesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 18. August 1976 (BGBl. I S. 2256), zuletzt geändert durch Gesetz vom 18. Februar 1986 (BGBl. S. 265), aufgestellt und aus dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) in der Fassung der 6. Änderung vom 27.08.1980 entwickelt.

### 2. Besondere Merkmale

#### 2.1 Lage und Begehung -----

Das Plangebiet liegt an der Elbe in einer mittleren Entfernung von 1,2 km südlich des Stadtzentrums. Es wird im Norden begrenzt durch die Krone des Landesschutzdeiches, im Osten durch die Schulauer Straße, einen Teil des Strandweges und die Ostmole des Schulauer Hafens, im Süden durch eine Verbindungslinie zwischen den Hafentmolen und der Südostecke des Tonnenhafens, im Westen durch das Tonnenhafengelände.

#### 2.2 Flächenausweisung -----

Im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel (Holstein) sind das Strandbadgelände und der Landesschutzdeich als Grünflächen dargestellt, das Grundstück des Segel-Vereins Wedel-Schulau (SVWS) als Sondergebiet Wassersport und die übrigen Geländeflächen als Sondergebiet Hafen. Die Strandbadbucht und der Schulauer Hafen sind als Wasserflächen dargestellt.

#### 2.3 Vorhandene Bebauung -----

Die vorhandene Bebauung innerhalb des Plangebietes wird durch große Hallenbauten bestimmt. Zwischen Deich und Strandbaddamm liegt der ca. 150 m lange Gebäudekomplex der Firma Schneider, bestehend aus Lager- und Versandhallen mit Büroräumen. Die 9 m hohen Flachdachbauten haben eine helle Fassadenverkleidung. Westlich der Kehre des Strandbaddamms schließt sich das Grundstück des SVWS an, das mit einer Bootslagerhalle mit integrierten Vereins-

räumen bebaut ist. Ganz im Westen, erschlossen über die Deichstraße, liegt das zweigeschossige Gebäude einer Segelmacherei mit Ladengeschäft für Yachtzubehör. Westlich der Schulauer Straße befinden sich, von Norden beginnend, das in Teilen zweigeschossige Hallengebäude der Bootswerft Wrede sowie das Hafenmeisterhaus mit öffentlichen Toiletten im Erdgeschoß. In der Grünanlage des Strandbadgeländes steht ein eingeschossiger Flachdachbau, mit Aufenthaltsräumen des DLRG, einem Verkaufskiosk und öffentlichen Toiletten.

## 2.4 Topographie und Hochwasserschutz

-----

Das gesamte Plangebiet liegt elbseitig vor dem 8 m hohen Landesschutzdeich, die Höhenlage des Geländes beträgt zwischen 3 und 6 m über NN. Die nördlichen Vordeichflächen und die Straßen Strandbaddamm, Schulauer Straße, Strandweg sind durch eine städtische Hochwasserschutzanlage von 7,20 m Höhe vor Überflutungen geschützt. Dieser Objektschutz besteht im westlichen Abschnitt aus einem Deich, im Ostteil aus Spundwänden und Betonmauern mit schließbaren Toröffnungen. Das Strandbadgelände und der Schulauer Hafen liegen im hochwassergefährdeten Überschwemmungsgebiet der Elbe.

## 3. Städtebauliche Leitgedanken

### 3.1 Geplante Bebauung

-----

Die gesamte Vordeichzone zwischen Schulauer Straße und Ausmündung wird mit Ausnahme des Strandbadgeländes geprägt durch Hafenbecken und große Hallenbauten, die auf der Geesthöhe östlich der Schulauer Straße im massiv bebauten Betriebsareal der AEG ihren städtebaulichen Abschluß finden. In dem vom Plangebiet erfaßten Teilbereich soll die dem Landesschutzdeich direkt vorgelagerte gewerblich genutzte Hallenbebauung nach Westen und nach Osten fortgesetzt werden. Diese Erweiterungsmöglichkeiten sind auf den vorhandenen Versandbetrieb abgestellt, der auf Lagerhaltung, Warenumschatz und Verwaltung ausgerichtet ist. Produktionsemissionen sind ausgeschlossen. Die größere Höhenentwicklung wesentlicher Neubauteile gegenüber dem Bestand ist unbedingt durch die geplante Anwendung moderner Hochregallagersysteme. Die Verbindung zwischen dem Altbau und dem Neubau im Westen wird durch eine transparente Förderbrücke über die öffentliche Wegeparzelle hergestellt.

Auf dem Grundstück des Segel-Vereins ist der Erweiterung der Bootslagerhalle durch Ausweisung überbaubarer Grundstücksflächen Rechnung getragen. Die zulässige Höhenentwicklung entspricht dem vorhandenen Gebäude. Durch den geplanten weiteren Ausbau des Schulauer Hafens als Sportboothafen wird auf dem Vereinsgrundstück der Nachweis der zugehörigen Sanitäreinrichtungen und Stellplätze erforderlich.

Für die Bootswerft Ecke Strandbaddamm/Schulauer Straße sind Erweiterungsmöglichkeiten zur Ostseite vorgesehen, von denen eine städtebauliche Verbesserung im Einmündungsbereich des Strandbaddamms erwartet werden. Die übrigen Flächen des Sondergebietes Hafen auf der Ostseite des Schulauer Hafens liegen im Überschwemmungsgebiet. Außer dem vorhandenen Gebäude des Hafenmeisterhauses mit öffentlichen Toiletten soll dort als weiteres Bauwerk nur eine massive Holzkonstruktion für einen erhöhten Aussichtssteg mit Plattformen errichtet werden, unter dem im Sommerhalbjahr mobile Einrichtungen für Informationsstände oder ähnliche Nutzungen untergebracht werden können. Eine gleichfalls saisonbeschränkte Nutzung für Verkaufskioske ist südlich des Hafenmeisterhauses festgesetzt, um dorthin die heute auf dem Parkplatz Willkomm Höft stehenden Imbißbuden umzusiedeln, allerdings in verbesserter einheitlicher Gestaltung.

### 3.2 Grünplanung

Die Grünanlage des Strandbadgeländes ist im Sommer ein gut besuchtes Naherholungsziel zum Spielen und Sonnenbaden. Der umfangreiche Baumbestand soll erhalten und ergänzt werden. Bei der anzustrebenden Neugestaltung der Nebenanlagen ist eine Reduzierung der Stellplatzflächen, die noch von der ehemaligen Strandbadgaststätte übrig geblieben sind, anzustreben. Im Bereich der Sondergebietsflächen und entlang der Schulauer Straße sind umfangreiche Neuanpflanzungen standortgerechter Bäume festgesetzt, um die Bauten in die Landschaft einzubinden. Diesem Zweck dienen auch textliche Festsetzungen zur Begrünung der Fassaden. Zur Verbindung des Strandbadgeländes mit dem Freizeitzentrum nördlich des Deiches ist ein Fußweg vom westlichen Ende des Strandbaddamms festgesetzt.

## 4. Städtebauliche Werte

4.1 Sondergebiet Hafen .....		5,3 ha
4.2 Sondergebiet Wassersport .....		1,1 ha
4.3 Straßenverkehrsflächen .....		1,5 ha
	Straßen und Wege	1,0
	Parkplätze	0,5
4.4 Grünflächen .....		6,1 ha
	Strandbadgelände	3,7
	Landesschutzdeich	1,4
	Hochwasserschutz	1,0
4.5 Wasserflächen .....		8,4 ha
	Schulauer Hafen	2,3
	Strandbadbucht	6,1
		<hr/>
	Gesamtfläche	22,4 ha

## 5. Verkehrsmäßige Erschließung

### 5.1 Fahrverkehr

-----

Die Sammelstraße Schulauer Straße hat als Zubringer zu den Häfen eine übergeordnete Funktion im Wedeler Straßennetz. Sie begrenzt das Plangebiet im Osten und erschließt es in angrenzenden Bereichen direkt, hauptsächlich jedoch über die nach Westen abzweigende Stichstraße des Strandbaddamms. Vor dem Landesschutzdeich ist eine Anlage mit ca. 90 öffentlichen Parkplätzen und 180 Gemeinschaftsstellplätzen geplant, die eine Anbindung an die Schulauer Straße und an die Kehre des Strandbaddamms erhält. Die Gemeinschaftsanlage zugunsten der Firma Schneider und der Stadt Wedel (Holstein) wird außerhalb der betrieblichen Arbeitszeit der Öffentlichkeit zur Verfügung stehen. Die geplanten Parkplätze ersetzen einerseits durch die Umgestaltung des Parkplatzes am Willkomm Höft entfallende Flächen, andererseits sind sie der Naherholung zugeordnet und als Ausgangspunkt für Deichwanderungen gedacht. Der nordwestliche Planbereich wird über die Deichstraße erschlossen, die nördlich des Deiches außerhalb des Bebauungsplanes verläuft und über einen Stichweg erreicht wird.

### 5.2 Fußgängerverkehr

-----

Das Plangebiet ist in das Fuß- und Radwegenetz der Stadt eingebunden, weil es einerseits selbst Naherholungsziele, wie das Strandbadgelände und den Schulauer Hafen, enthält, andererseits in Richtung zu anderen Zielpunkten durchquert wird. Von den straßengebundenen Wegen der Schulauer Straße und des Strandbaddamms führt eine Wegetrasse über den Deichteil der Hochwasserschutzanlage an die Deichstraße und kreuzt sich mit dem Wanderweg auf der Krone des Landesschutzdeiches, der zum Hamburger Yachthafen und weiter in die Haseldorfer Marsch führt. Ein Querweg über den Deich stellt die Verbindung zwischen dem Strandbadgelände und dem Freizeitzentrum nördlich des Deiches her. Am Schulauer Hafen sind Ost- und Nordufer für Spaziergänger frei zugänglich, das Westufer über die Wege im Strandbadgelände.

## 6. Immissionsschutz

Im Nordosten des Plangebietes grenzt das Sondergebiet Hafen, getrennt durch die Schulauer Straße, an ein allgemeines Wohngebiet, was jedoch wegen der im Plangebiet ansässigen Betriebe (Firma Schneider, Bootswerft, Bootslagerplatz) hinsichtlich des Immissionsschutzes als vorbelastet angesehen werden muß. Neben der Erhaltung und Stärkung der vorhandenen Betriebsstruktur gehört daher auch die Verbesserung der bestehenden Immissionssi-

tuation zu den mit der Aufstellung des B-Planes verbundenen städtebaulichen Zielsetzungen. Zum Schutz des angrenzenden allgemeinen Wohngebietes enthält der Bebauungsplan daher textliche Festsetzungen, wie den Ausschluß bestimmter Betriebsanlagen, das Verbot des Sandstrahlens, des Schleifens und des Farbauftrages im Spritzverfahren außerhalb von Gebäuden, sofern geeignete Auffangvorrichtungen nicht vorliegen sowie die Gliederung des Sondergebietes Hafen nach Belangen des Schallschutzes.

#### 7. Ver- und Entsorgung

Wasser-, Gas- und Stromversorgung erfolgt durch die Stadtwerke Wedel (Holstein). Schmutz- und Regenwasser wird durch getrennte Sammelkanäle abgeleitet. Von Norden kommend mündet eine Hauptregenwasserleitung in den Schulauer Hafen, die mit einer Pumpenanlage am Strandbaddamm gegen Hochwasser gesichert ist.

#### 8. Kosten der Erschließung

Parkplatzanlage:  $2.200 \text{ qm} \times 175,-- \text{ DM/qm} = 385.000,-- \text{ DM}$

Gemäß § 129 BBauG trägt die Stadt Wedel (Holstein) mindestens 10 % des beitragsfähigen Erschließungsaufwandes.

#### 9. Ordnungsmaßnahmen

Die Stadt beabsichtigt, vor dem Ausbau der im Bebauungsplan festgesetzten Straßen und Wege die für den Gemeinbedarf benötigten Flächen in Anspruch zu nehmen. Wenn aufgrund privater Vereinbarungen keine befriedigenden Abmachungen für die Verwirklichung des Bebauungsplanes erzielt werden können, beabsichtigt die Stadt, gemäß §§ 45 ff. und §§ 80 ff. BBauG Grenzregelungen vorzunehmen, Grundstücke umzulegen oder die erforderlichen Flächen zu enteignen.

Wedel (Holstein), 06. April 1988

gez. J. Balack

L.S.

Balack  
Bürgermeister