

ZUSAMMENFASSENDE ERKLÄRUNG

Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“, 1. Änderung der Stadt Wedel

für das Gebiet:
„zwischen Tinsdaler Weg, Grenzweg, Elbe und Kraftwerk“



Dezember 2019

1 Einleitung

Gemäß § 10a BauGB ist dem in Kraft getretenen Bebauungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Die zusammenfassende Erklärung stellt eine Übersicht über die Berücksichtigung der Umweltbelange und Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie die Abwägung zu anderweitigen Planungsmöglichkeiten im Bebauungsplanverfahren dar.

Ziel des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung ist, die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung eines Büro- und Gewerbegebietes und von Grünflächen auf einem ehemals durch ein Mineralölwerk genutzten Gelände zu schaffen.

2 Berücksichtigung der Umweltbelange

Zu dem Bebauungsplan wurde eine Umweltprüfung gemäß § 2 Abs. 4 BauGB durchgeführt und die ermittelten Umweltbelange im Umweltbericht gemäß § 2a BauGB dargelegt und bewertet.

Die Planung berücksichtigt die Umweltbelange wie folgt und hat folgende Auswirkungen auf die zu betrachtenden Schutzgüter:

In Bezug auf das Schutzgut **Mensch** entstehen durch die Planung Auswirkungen durch Lärmemissionen aus Verkehr und Gewerbe. Den Lärmbelastungen wurde durch Festsetzungen von Emissionskontingenten in den Gewerbegebieten und einer Lärmschutzwand auf der nördlichen Seite des Tinsdaler Weges begegnet, so dass eine Verträglichkeit mit benachbarten und den vereinzelt im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen sicher gestellt wird. Bezüglich der Erholung entstehen mit der Grünflächenentwicklung positive Auswirkungen. Nachteilige Einwirkungen durch den benachbarten Störfallbetrieb des Kohleheizkraftwerkes oder die Bodenverunreinigungen im Plangebiet werden durch betriebliche Schutzmaßnahmen auf dem Kraftwerksgelände sowie Sanierungsmaßnahmen im Plangebiet vermieden.

Die Planung erfolgt auf ehemals industriell genutzten Recyclingflächen. Die Schutzgüter **Boden** und **Grundwasser** sind durch die frühere Nutzung insbesondere durch die erfolgten Bodenkontaminierungen vorbelastet. Die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen für die angestrebte Nachnutzung werden im Rahmen der Sanierungsplanung festgelegt und sind in wesentlichen Teilen umgesetzt. Zukünftig weiterhin erforderliche Maßnahmen, wie z.B. die Fortsetzung der Grundwasserreinigung, werden durch den Bebauungsplan berücksichtigt. In Bezug auf das Schutzgut Boden entstehen durch das Planvorhaben erhebliche negative Auswirkungen durch Neuversiegelungen. Der Eingriff wird zum Teil durch Maßnahmen im Plangebiet ausgeglichen. Der verbleibende Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden wird durch Maßnahmen auf einer externen Ausgleichsfläche im Nordosten Wedels abgedeckt. Mit der Mehrversiegelung ist eine Reduzierung der Grundwasserneubildung verbunden, was im vorliegenden Gebiet aufgrund der Altlasten jedoch zu begrüßen ist. Im Ergebnis entstehen unter Berücksichtigung der Ausgleichsmaßnahmen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser.

Oberflächengewässer sind im Geltungsbereich nicht vorhanden. Die angrenzende Elbe dient als Vorflut für die Oberflächenentwässerung. Der Umfang des abzuleitenden

Oberflächenwassers wird durch die Festsetzung von Dachbegrünung von Büro- und Verwaltungsgebäuden reduziert. Das auf den versiegelten Flächen anfallende Niederschlagswasser wird gesammelt und vor Einleitung in die Elbe in einem Regenklärbecken geklärt. Auf das Schutzgut Oberflächenwasser entstehen somit keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen.

In Bezug auf das **Schutzgut Klima / Luft** erfolgt durch die zusätzliche Versiegelung eine geringe Verschlechterung des Lokalklimas. Stadtklimatisch befindet sich das Plangebiet mit der Elbe im Süden und dem Landschaftsraum im Osten in einer begünstigten Lage. Zusätzlich übernehmen die Grünflächen im Plangebiet und Begrünungsmaßnahmen in den Baugebieten und Straßenräumen Ausgleichsfunktionen, so dass keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen erfolgen.

Durch die Festsetzung von Grünflächen im Osten und entlang der Elbe können die Feldhecke (Knick am Ortsrand), der ufernahe Steilhang, die ufernahen Auenwaldbeständen sowie die an den Geltungsbereich angrenzenden Süßwasserwattflächen als gesetzlich geschützte Biotope sowie weiterer Bäume in den Grünflächen erhalten und damit wesentliche Eingriffe in die **Schutzgüter Arten und Biotope** vermieden werden. Nicht vermeidbare Eingriffe in Lebensräume geschützter Arten (Nachtkerzenschwärmer, Flusregenpfeifer, Kibitz) werden durch Herstellung neuer Lebensräume im Plangebiet und auf einer externen Ökokontofläche ausgeglichen. Für Zauneidechsen erfolgen Verbesserungen durch artenspezifische Entwicklungsmaßnahmen im Hangbereich. Der Verlust einer Eichengruppe wird durch Neupflanzung von Bäumen im Plangebiet ausgeglichen und durch die Begrünungsmaßnahmen in den Grünflächen und Baugebieten entstehen neue Lebensräume. Die Beseitigung des Feldgehölzes im Nordwesten des Plangebietes wurde bereits während des Aufstellungsverfahrens durch Aufforstung auf einer externen Ausgleichfläche ausgeglichen. Im Ergebnis entstehen durch das Planvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die Schutzgüter Arten und Biotope.

Für die Beurteilung der Planauswirkungen auf die Erhaltungsziele benachbarter **Natura-2000**-Schutzgebiete wurde eine FFH-Verträglichkeitsuntersuchung erstellt, mit dem Ergebnis, dass durch den Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung keine erheblichen Beeinträchtigungen auf Natura 2000-Gebiete entstehen.

Bei dem Plangebiet handelt es sich in Bezug auf das **Schutzgut Landschaftsbild und Erholung** um einen vormals industriell genutzten Bereich, der historisch einen Teil der Siedlungskante zum östlichen Landschaftsraum in Hamburg-Rissen bildet. Die planungsbedingten Wirkungen auf das Landschaftsbild entstehen in erster Linie durch die Bauungsstruktur. Durch den geplanten östlichen Grünzug wird ein Übergang zum östlichen Landschaftsraum geschaffen. Durch die Aufgabe der Hafennutzung und Entwicklung einer durchgehenden Grünfläche entlang des Elbhang- und -uferbereichs entsteht eine Wegeanbindung und ökologische Vernetzung mit den östlich angrenzenden Elbhang- und -uferbereichen. Es erfolgt auch zusammen mit den weiteren Grünzügen im Plangebiet eine Aufwertung. Im Ergebnis der Gesamtplanung entsteht ein neues Landschaftsbild, das dem Naturraum und dem Stadtbild Wedels gerecht wird und eine hohe Erlebnisqualität aufweist. Erhebliche nachteilige Auswirkungen auf das Landschaftsbild entstehen somit nicht.

Auf das **Schutzgut Kultur- und Sachgüter** entstehen durch das Planvorhaben keine erheblichen negativen Auswirkungen.

3 Ergebnisse der Öffentlichkeitsbeteiligung

Die Unterrichtung der Öffentlichkeit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gemäß § 3 Abs. 1 BauGB erfolgte durch Auslegung der Unterlagen in der Zeit vom 02.05.2018 bis 08.06.2018. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplanes gemäß § 3 Abs. 2 BauGB erfolgte in der Zeit vom 22.05.2019 bis 28.06.2019.

Seitens der Öffentlichkeit wurden zu beiden Verfahrensschritten Stellungnahmen abgegeben. Die wesentlichen Ergebnisse und deren Berücksichtigung im Planverfahren stellen sich zusammengefasst wie folgt dar:

Ein Hauptgegenstand mehrerer Stellungnahmen war die **Überplanung der vorhandenen Wohnhäuser** südlich des Tinsdaler Weges durch ein Gewerbegebiet. Es wurden Bedenken geäußert, dass mit der Überplanung, bei der die Wohnhäuser nur noch Bestandsschutz haben, ein Eingriff in die Eigentumsrechte erfolgt und die Auffassung vertreten, dass die geplante gewerbliche Nutzung im Bereich der Wohnbebauung auf absehbare Zeit nicht umsetzbar und damit auch nicht zulässig sei. Mehrfach wurde die Festsetzung eines Mischgebietes im Norden des Geltungsbereiches vorgeschlagen, um einen dauerhaften Fortbestand der Wohnnutzungen planerisch zu sichern. Ein weiterer Vorschlag beinhaltete, dass die Entwicklung eines Gewerbegebietes im gesamten Geltungsbereich zu Gunsten eines Wohngebietes geändert werden sollte.

Die vorgebrachten Anregungen und Bedenken wurden nicht berücksichtigt, sondern daran festgehalten, die Grundstücke der Wohnhäuser in die Festsetzung eines Gewerbegebietes einzubeziehen, da es in der Abwägung als sinnvoller erachtet wurde, in dem gewerblich geprägten Bereich auf Dauer keine Wohnnutzungen vorzusehen. Hierdurch soll sich das konflikträchtige Nebeneinander von Wohnen und Gewerbe im Zuge eines mittel- bis längerfristig erwarteten Fortfalls der vorhandenen Wohnnutzungen auflösen. Zudem prägt der Bereich der vorhandenen Wohngebäude die Eingangssituation in den BusinessPark Wedel und wurde auch aus diesem Grund in die Festsetzung eines Gewerbegebietes einbezogen. Der Anregung die Gewerbegebietsplanung insgesamt aufzugeben und ein Wohngebiet zu entwickeln, wurde nicht gefolgt. Grund hierfür ist, dass in der Stadt Wedel ein Gewerbeflächenbedarf besteht und die ehemals industriell genutzte Fläche, die im Untergrund weiterhin altlastenbelastet ist und in Nachbarschaft zu gewerblich und durch das Kraftwerk genutzten Flächen liegt, für diese Nutzung gut geeignet ist. Für die Wohnbauentwicklung sind im Flächennutzungsplan besser geeignete Flächen an anderer Stelle vorgesehen.

Geäußerte Bedenken, dass die Bestandssituation mit einer Lage in einem gewerblich geprägten Bereich nicht richtig erfasst sei, sondern die Wohnhäuser in einem Bereich lägen, der einem allgemeinen Wohngebiet entspricht, wurde nicht geteilt. Der zur öffentlichen Auslegung vorgetragene Hinweis, dass es sich bei den Wohnnutzungen nicht um Betriebswohnungen handelt, war bereits bekannt und wurde berücksichtigt.

Die zur frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geäußerte Auffassung, dass für die vorhandene allgemeine Wohnnutzungen **innerhalb des Plangebietes** in Bezug auf **Gewerbelärm** strengere Schutzansprüche zu berücksichtigen sind, als für Wohnnutzungen von Betriebsleitern auf einem Gewerbegrundstück, wurde berücksichtigt. Für die Wohnbebauung im Norden des Geltungsbereiches wurden Schutzansprüche entsprechend eines Mischgebietes zugrunde gelegt und hierfür die zulässigen Gewerbelärmemissionen auf den an die Wohnbebauung angrenzenden Gewerbeflächen für den gesamten Zeitraum des Fortbestandes der Wohnnutzungen reduziert.

Es wurde kritisiert, dass bei der **Gewerbelärmbeurteilung** die **benachbarte Wohnbebauung** nicht angemessen berücksichtigt worden sei, da für die Wohnbebauung Am Leuchtfeuerstieg fälschlicherweise von einer Gemengelage ausgegangen werde, die Vorbelastung nicht richtig ermittelt sei und durch die Planung ein lärmbezogener Missstand für die Zukunft festgeschrieben werde. Diese Auffassungen wurden nicht geteilt. Für den Schutzanspruch Am Leuchtfeuerstieg wurde keine Gemengelage, sondern der hier durch einen Bebauungsplan festgesetzte Gebietstyp eines reinen Wohngebietes zugrunde gelegt und bestehende Vorbelastungen berücksichtigt. Die zulässigen Gewerbelärmbelastungen im BusinessPark Wedel wurden so gewählt, dass bei Fortfall der aus der Vorbelastung resultierenden zeitweise bestehenden Richtwertüberschreitungen, die Richtwerte des zugrunde gelegten Schutzanspruches eines reinen Wohngebietes eingehalten werden.

Im Hinblick auf die zulässigen Gebäudehöhen wurden Bedenken geäußert, dass durch die geplanten **Hochpunkte** und hier insbesondere durch das zulässige Hochhaus im Südosten des Plangebietes (Gewerbegebiet GE 7) erhebliche Beeinträchtigungen für das Landschaftsbild sowie aufgrund von Einsichtsmöglichkeiten in das angrenzend an das Plangebiet vorhandene Wohnhaus und in Bezug auf dessen Denkmalschutzstatus entstehen.

Die Bedenken wurden nicht geteilt, da ein neues Landschaftsbild entsteht, das dem Naturraum und dem Stadtbild Wedels gerecht wird, welches traditionell städtisch und auch industriell geprägt ist und Hochpunkte im elbnahen Bereich beinhaltet. Die Planung berücksichtigt dabei mit den Grünflächen insbesondere entlang der Elbe und am Ostrand des Gebietes die angrenzende Lage zu den naturnäheren Landschaftsräumen. Unverhältnismäßige Beeinträchtigungen für das benachbarte Wohnhaus werden aufgrund der bestehenden Abstände und der zwischen den Bebauungen liegenden öffentlichen Grünfläche nicht gesehen.

Einzelne Bedenken und Anregungen wurden in Bezug auf die durch den BusinessPark verursachte Verkehrszunahme im angrenzenden Wohngebiet in Rissen geäußert. Es wurden verbindliche Regelungen zu **Verkehrslenkung** gefordert, mit denen der Verkehr aus diesen Bereichen weitestgehend rausgehalten wird und hierzu verschiedene Maßnahmen genannt. Die Stellungnahmen wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zur Kenntnis genommen, da die verkehrslenkenden Maßnahmen erst in der Erschließungsplanung und den straßenrechtlichen Regelungen erfolgen. Die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes mit einer Hauptabwicklung des Verkehrs über die Industriestraße ist in dem zum Bebauungsplan erstellten Verkehrsgutachten nachgewiesen worden.

4 Ergebnisse der Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange wurden durch die Unterrichtung im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB im April 2018 sowie die Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 2 BauGB im Mai 2019 an dem Aufstellungsverfahren beteiligt. Die Abstimmung mit den Nachbargemeinden gemäß § 2 Abs. 2 BauGB erfolgte parallel hierzu.

Die wesentlichen Ergebnisse aus der Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange und deren Berücksichtigung im Planverfahren stellen sich zusam-

mengefasst wie folgt dar:

Lärm

Zum **Gewerbelärm** hat das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) ihre Auffassung mitgeteilt, dass die Wohnbebauung am Leuchtfeuerstiege mit den dort zugrunde gelegten Immissionsrichtwerten ausreichend berücksichtigt ist und es durch die Zusatzbelastungen durch den BusinessPark zu keiner Verschlechterung kommt.

Für die Wohnbebauung im Norden wurde vom LLUR angeregt, in den Planungsunterlagen für die spätere Umsetzung zu verdeutlichen, dass die Gewerbebetriebe bei dem Nachweis ihrer Lärmemissionen auch diese Wohnnutzungen berücksichtigen müssen. Dies wurde in der Begründung zum Bebauungsplan berücksichtigt, im Plan jedoch nicht für erforderlich gehalten, da sich diese Notwendigkeit bereits aus der textlichen Festsetzung zum maximal zulässigen Gewerbelärm ergibt.

Die Anregung des LLUR aus formalen Gründen eine baugebietsübergreifende Gliederung der Gewerbegebiete vorzunehmen wurde berücksichtigt und diese planerische Herangehensweise in der Begründung und durch einen Hinweis im Text Teil B des Bebauungsplanes verdeutlicht.

Der Anregung für eine im Plangebiet bereits genehmigte Büronutzung einen Schutzanspruch für ein Mischgebiet zu Grunde zu legen, wurde nicht gefolgt, da es sich um ein gewerbegebietstypische Nutzung handelt.

In Bezug auf den **Verkehrslärm** hat der Kreis Pinneberg, gesundheitlicher Umweltschutz, in der frühzeitigen Behördenbeteiligung angeregt, die festgesetzte Lärmschutzwand am nördlichen Rand des Tinsdaler Weges zum Schutz weiterer Immissionsorte zu erweitern. Dem wurde nicht gefolgt, da sich für diese Immissionsorte kein entsprechender Schutzanspruch ergibt.

Störfallbetrieb

Die Anregung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) einen Hinweis zur Benennung von betrieblichen „Störfallbeauftragten“ aufzunehmen, wurde im Laufe des Aufstellungsverfahrens gegenstandslos, da an der Ammoniakverladerstation des Kohlekraftwerks betriebliche Schutzmaßnahmen vorgenommen wurden, mit denen der sogenannte Achtungsabstand so reduziert wurde, dass er sich auf das Kohlekraftwerksgelände beschränkt.

Altlasten

In Bezug auf die **Altlastensituation** hat der Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – untere Bodenschutzbehörde und untere Wasserbehörde Stellungnahmen abgegeben. Es wurden Anregungen für weitere Präzisierungen und Aktualisierungen von altbezogenen Aussagen in der Begründung und im Umweltbericht sowie zu Änderungen in den zeichnerischen und textlichen Inhalten des Bebauungsplans gegeben. Die vorgeschlagenen Formulierungsänderung in dem Hinweistext zur Kennzeichnung des Sanierungsgebietes der wurden teilweise berücksichtigt. Im Plan ist der Bereich der vorhandenen Grundwasserdrainage nunmehr so dargestellt, dass der gesamte Verlauf einschließlich der öffentlichen Verkehrsfläche ersichtlich ist. Die Begründung und der Umweltbericht wurden punktuell aktualisiert und ergänzt. Nicht berücksichtigt wurde die Anregung im Bebauungsplan innerhalb der Baugebiete Flächen für Maßnahmen zur Sanierung des zweiten Grundwasserleiter zu sichern. Zum einen, da die Maßnahmen noch nicht feststehen

und daher keine konkreten Flächenfestlegungen möglich sind und zum anderen, da nicht erwartet wird, dass Flächen innerhalb der Baugebiete benötigt werden bzw. bei einer anderen Entwicklung ausreichend Handlungsspielräume im Zuge der Konkretisierung der Sanierungsmaßnahmen bestehen. Forderungen tiefere in die unsanierten Bodenschichten reichende Gründungsmaßnahmen und Gebäudedrainagen auszuschließen, wurden nicht berücksichtigt, da die konkreten Anforderungen aufgrund der Altlasten erst in den späteren Vorhabenplanungen und Zulassungsverfahren bezogen auf das jeweilige Vorhaben beurteilt werden können und generelle Ausschlüsse als unverhältnismäßig angesehen wurden.

Grünordnung / Landschaft / Artenschutz

Der Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt – untere Naturschutzbehörde hat sich zu einzelnen **Begrünungsmaßnahmen** geäußert. Hinweise zur Ausführung der festgesetzten Dachbegrünung und eine Anregung, entlang der Straßeninnenseite eine Freiflächengestaltung als Wiese zu ermöglichen, wurden berücksichtigt. Ein Hinweis zur Baumart der Straßenbäume wird im Rahmen der späteren Pflanzplanung berücksichtigt.

Die Freie und Hansestadt Hamburg hat die Auffassung vertreten, dass die Mindestbreite der **östlichen Grünfläche** zum Schutz des östlich auf Hamburger Gebiet angrenzenden **Landschaftsschutzgebietes** vergrößert und die überbaubaren Flächen in den Gewerbegebieten entsprechend verkleinert werden sollten. Zudem wurde vorgetragen, dass eine ausreichende Bepflanzung mit landschaftsgerechten einheimischen Gehölzen erfolgen sollte.

Eine Verbreiterung der Grünfläche wurde nicht vorgenommen, da mit den getroffenen Festsetzungen der angrenzende Landschaftsraum bereits angemessen berücksichtigt wird. Für die öffentliche Grünfläche war bereits festgesetzt, dass angrenzend zu den Gewerbegrundstücken GE 6 eine fünf Meter breite Wildhecke anzulegen und die vorhandene Baumreihe zu erhalten und zu verlängern ist. Die Anregung weitere Bepflanzungen im Bebauungsplan zu regeln, wurde durch die Aufnahme einer Verlängerung der Wildheckenpflanzung angrenzend an das GE 7 berücksichtigt.

Ebenfalls im Hinblick auf das durch Freiflächen und niedrige Wohnbebauung geprägte Orts- und Landschaftsbild östlich des Plangebietes hat die Freie und Hansestadt Hamburg sich ablehnend zu dem geplanten **Hochhaus** im Südosten des BusinessParkes Elbufer (Gewerbegebiet GE 7) geäußert und für diesen Bereich deutlich niedriger maximale Gebäudehöhen gefordert und für die Fläche östlich des Hochhauses eine Reduzierung von maximal 15 m auf 12 m als angemessen angesehen.

Den vorgetragenen Anregungen wurde nicht gefolgt, da mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen ein neues Landschaftsbild entsteht, das dem Naturraum und dem Stadtbild Wedels gerecht wird, welches traditionell städtisch und auch industriell geprägt ist und Hochpunkte im elbnahe Bereich beinhaltet und mit den Grünflächen die angrenzende Lage zum Landschaftsraum im Osten berücksichtigt. Die Abwägung ist dabei auch vor dem Hintergrund erfolgt, dass entlang der Grenze zwischen Wedel und Hamburg im Plangebiet und den nördlich angrenzenden Flächen traditionell eine harte Siedlungskante zu der angrenzenden Landschaftsachse auf hamburger Gebiet besteht.

Stellungnahmen mit Bezug auf Tiere und **Artenschutz** wurden vom NABU abgegeben. Die darin enthaltenen Hinweise sowie Forderungen nach weiteren Untersuchungen und Maßnahmen bezogen sich vor allem auf Zauneidechsen, Fledermäuse, Amphibien und Vögel. Die Hinweise und Forderungen wurden fachlich mit dem Ergebnis geprüft, dass

über die erfolgte Potenzialanalyse und die durchgeführten biologischen Untersuchungen hinaus, keine weiteren Untersuchungsbedarfe oder zusätzlich Ausgleichsbedarfe bestehen. Mehrere Anregungen und Forderungen des NABU zur Erweiterung von Grünflächen und zur Verbesserungen von Tier-Lebensräumen betreffen die spätere Planung und laufende Pflege von Entwicklungs- und Ausgleichsmaßnahmen oder wurden in Abwägung mit dem städtebaulichen Ziel der Gewerbegebietentwicklung nicht berücksichtigt.

Neben den zuvor dargelegten Themen wurden mehrere Stellungnahmen mit fachbezogenen Hinweisen zum Beispiel zu Richtfunktrassen, zur Versorgungsinfrastruktur, zum öffentlichen Personennahverkehr, zu generellen Untersuchungs- und Meldebedarfen bezüglich Bodendenkmalen und Kampfmitteln, zur barrierefreien Gestaltung und ähnlichem mehr gegeben, die geprüft und zu einem Großteil als Hinweise für nachgelagerte Planungen in die Begründung aufgenommen wurden.

5 Abwägung anderer Planungsmöglichkeiten

Alternativstandorte für Gewerbegebiete dieser Flächengröße wurden im Rahmen der Aufstellung des Flächennutzungsplanes geprüft. Im Flächennutzungsplan ist im Norden des Stadtgebietes eine ähnlich große gewerbliche Baufläche wie für den Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung dargestellt. Die Fläche im Norden Wedels wird derzeit landwirtschaftlich genutzt. Ihre Beanspruchung hätte deutlich stärkere nachteilige Umweltauswirkungen als die Gewerbegebietentwicklung auf der Recyclingfläche des ehemaligen Mineralölwerkes.

Bezogen auf den **Planinhalt** wurden im Rahmen des Wettbewerbes, der dem Bebauungsplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 88 vorangegangen ist, verschiedene Varianten in Bezug auf den städtebaulichen Entwurf mit unterschiedlichen Gebietsaufteilungen, Erschließungskonzepten, Wegeführungen und Blickachsen sowie Bebauungsstrukturen für das Plangebiet geprüft. Der Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung wurde auf Grundlage des Siegerentwurfes und dem daraus entwickelten Masterplan aufgestellt.

Weitere Alternativen wurden in dem Verfahren zum Bebauungsplan Nr. 88 geprüft und das Ergebnis in die 1. Änderung des Bebauungsplans übernommen:

- Eine Planungsvariante mit Erhalt einer Hafennutzung sowie einer baulichen Nutzung im Westen des Elbhanges wurde verworfen. Mit der in dem Bebauungsplan festgesetzten Variante mit Festsetzung einer Grünfläche entlang des Elbufers erfolgt eine Sicherung der besonders geschützten Biotope Steilhang, Auenwald und Süßwasserwatt mit Erhaltung der aus Artenschutzsicht erhaltenswerten Biotopstrukturen, die sich aus den gesetzlichen Grundlagen ergibt und hier die zunächst vorgesehene Planungsalternative mit einer baulichen Entwicklung nicht zulässt. In diesem Zuge ist auch die Planung für eine neue Hafenzufahrt entfallen.
- Von der zu Beginn des Verfahrens zum Bebauungsplan Nr. 88 vorgesehenen Festsetzung von Sondergebieten für Büronutzungen, Forschungseinrichtungen und Ähnlichem für wesentliche Teile des Plangebietes wurde zu Gunsten der Festsetzung von allgemeinen Gewerbegebieten abgesehen. Damit einher ging der Verzicht die räumliche Lage und Ausdehnung der Gebäude in den ursprünglichen Sondergebieten durch einzelne überbaubare Grundstücksflächen genau festzulegen. Ziel war, damit insge-

samt flexibler auf die Marktverhältnisse reagieren zu können und so den Anforderungen an die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes gerecht zu werden. Die ursprünglich vorgesehene städtebauliche Idee des Masterplans inklusive der angestrebten parkartigen Bürogebäude („Campus“) bleibt dabei weiterhin möglich.

- Alternativen mit Festsetzung eines Sondergebietes für einen großflächigen Einzelhandelsbetrieb für Lebensmittel und Nahversorgung sowie die allgemeine Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und Lebensmittelgeschäften unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit wurden verworfen. Mit der gewählten weitgehenden Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben wurde eine Variante gewählt, mit der dem Schutz benachbarter Versorgungsbereiche und dem angestrebten hochwertigen gewerblichen Charakter des Gebietes ein hoher Stellenwert beigemessen wurde.

Eine weitere Planungsvariante zu den Planinhalten, die im Aufstellungsverfahren für die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 abgewogen wurde, betrifft die Überplanung der vorhandenen Wohnhäuser im Norden des Geltungsbereiches. Für diese wurde eine planungsrechtliche Sicherung verworfen und eine Überplanung als Gewerbegebiet gewählt, um entsprechend der Darstellungen des Flächennutzungsplanes einen Bereich mit gewerblicher Nutzung zu entwickeln, in dem ein konfliktträchtiges Nebeneinander von Wohn- und Gewerbenutzungen vermieden wird.

Hinsichtlich der Durchführung/Nichtdurchführung der Planung, lässt sich festhalten, dass mit der Planung des BusinessParks Elbufer Wedel die sinnvolle Aktivierung einer brachliegenden innerstädtischen Fläche mit hoher Lagegunst stattfindet. Demgegenüber würde das Gelände – auch im Hinblick auf fehlende Alternativen – bei einer Nichtdurchführung brachliegen.

Wedel, den 13.12.19

Dienstsigel



.....

Der Bürgermeister