

# Landschaftsplan

der

# Stadt Wedel

Zusammenfassende Erklärung

Januar 2010

Bearbeitung:

Stadt Wedel

Fachbereich 2

Fachdienst 2-61

Landschaftsplanerischer Beitrag: Dipl.-Ing. Christiane Maylahn  
unter Verwendung der Begründung von Ernst Springer, 1997

Umweltbericht:

Graphik, Layout:

Bauen und Umwelt

Stadt- und Landschaftsplanung

Dipl.-Ing. Christiane Maylahn

unter Verwendung der Begründung von Ernst Springer, 1997

Dipl.-Ing. Joachim Kern

Dipl.-Ing. Christiane Maylahn

Doris Becker

Bei Plänen, die im Parallelverfahren bearbeitet werden, kann die Umweltprüfung gemeinsam durchgeführt werden. Für den Landschafts- und Flächennutzungsplan ist eine gemeinsame Prüfung durchgeführt und ein gemeinsamer Umweltbericht erstellt worden. So ist auch die zusammenfassende Erklärung des Landschaftsplans inhaltlich gleich mit der des Flächennutzungsplans.

Gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ist dem Flächennutzungsplan eine zusammenfassende Erklärung beizufügen. Sie soll darlegen, in welcher Art und Weise die Umweltbelange und die Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung in dem Verfahren berücksichtigt wurden und aus welchen Gründen der Plan nach Abwägung mit den geprüften, in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten gewählt wurde.

## 1. Verfahrensablauf

Die Fortschreibung des Landschaftsplans wurde gemeinsam mit der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans am 26.05.2005 vom Rat der Stadt Wedel beschlossen.

Die frühzeitige Beteiligung der Behörden fand bereits vorher im Zeitraum vom 23.08. bis 29.09.2004 mit einer Informationsveranstaltung („Scoping“-Termin) am 22.09.2004 statt.

Im Zeitraum vom 19.04. bis 12.05.2006 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit mit einer Informationsveranstaltung am 25.04. 2006 durchgeführt.

Vom 21.12.2006 bis 28.02.2007 wurden die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange beteiligt.

Die Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB fand im Zeitraum vom 18.06. bis 20.07.2007 einschließlich einer Informationsveranstaltung am 27.06.2007 statt.

Der Ratsbeschluss wurde am 20.12.2007 gefasst. Die Verfahrensunterlagen für den Flächennutzungsplan wurden mit Schreiben vom 21.02.2008 dem Innenministerium zur Genehmigung vorgelegt.

Nach Abstimmungsgesprächen zwischen der Stadt Wedel und der Genehmigungsbehörde bezüglich zu klärender Planinhalte, die mit einer zwischenzeitlichen Stundung des Genehmigungsverfahrens verbunden waren, wurde mit Schreiben des Innenministeriums vom 18.03.2009 der Flächennutzungsplan teilgenehmigt. Der teilgenehmigte Flächennutzungsplan wurde am 26.05.2009 durch Bekanntmachung wirksam. Parallel dazu wurde der Landschaftsplan bekannt gemacht und entsprechend in Teilen verbindlich.

Am 02.06.2009 erfolgte der Beschluss des Planungsausschusses über die erneute Auslegung zu den nicht genehmigten Flächen. Im Zeitraum vom 15.06. bis 17.07.2009 fand die Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden zu den nicht genehmigten Flächen statt. Der am 06.10.2009 vom Rat der Stadt Wedel beschlossene Gesamtplan wurde mit Erlass des Innenministers vom 15.12.2009 genehmigt.

Die Bekanntmachung der Genehmigung erfolgte am 25.01.2010; der Flächennutzungsplan wurde entsprechend am 26.01.2010 wirksam. Parallel dazu wurde der Landschaftsplan bekannt gemacht und am 26.01.2010 verbindlich.

## 2. Ziel der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans und der Fortschreibung des Landschaftsplans

Der Vorgänger des aktuell wirksam gewordenen Flächennutzungsplans stammt aus dem Jahr 1967. Bis Mitte 2005 wurde der Flächennutzungsplan 31mal geändert. Nach einem Zeitraum von 38 Jahren empfahl sich eine Auseinandersetzung mit den aktuell anstehenden stadtentwicklungspolitischen Zielsetzungen der Stadt Wedel mit einer entsprechenden Darstellung in einem neu aufzustellenden Flächennutzungsplan.

Eine Neuaufstellung wurde insbesondere aus folgenden Gründen erforderlich:

- die demographischen, wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Entwicklungen der letzten Jahre und Jahrzehnte haben zu geänderten städtebaulichen Anforderungen mit entsprechenden Flächenansprüchen und -zuordnungen geführt,
- von Seiten der Europäischen Union werden neue und auch höhere planerische Anforderungen - über die nationale Gesetzgebung - an die kommunale Planung herangetragen,
- die Belange des Natur- und Umweltschutzes und der Landschaftsplanung besitzen im Bereich der städtebaulichen Planung einen höheren Stellenwert,
- es besteht ein Bereitstellungsbedarf von Flächen für den Wohnungsbau, um Wedel als attraktiven Wohnstandort weiterzuentwickeln und einem möglichen Bevölkerungsrückgang zu begegnen,
- zur Sicherung als attraktiven Wirtschaftsstandort sind gewerbliche Flächen auszuweisen,
- neue Flächennutzungskonzepte für die Nachnutzung des ehemaligen Mobil-Oil-Geländes,
- Darstellung einer nördlichen Umfahrung der Altstadt von Wedel mit entsprechender Herausnahme der im Flächennutzungsplan von 1967 dargestellten südlichen Umfahrung,
- Darstellung eines zweiten S-Bahnhofes im östlichen Stadtgebiet beim Fachmarktzentrum an der B 431,
- Entwicklung und Darstellung eines gesamtstädtischen Grün- und Freiflächenkonzeptes,
- Auseinandersetzung mit der Standortzukunft des Motorboothafens des Wedeler Motor-Boot-Clubs Schulau (MBCS),
- Berücksichtigung des länderübergreifenden Regionalparkkonzeptes Wedeler Au einschließlich des Nutzungskonzeptes der Elbuferzone („Maritime Meile“),
- Umstellung von der Gebiets- auf Flächenausweisung und Verzicht auf die Darstellung der Geschossflächenzahl als Nutzungsmaß,
- Digitalisierung des Flächennutzungsplans.

Der Landschaftsplan der Stadt Wedel wurde erstmals 1976 erarbeitet und 1979 von der Stadtvertretung beschlossen. Ab 1994 wurde er fortgeschrieben. Mit dem Ratsbeschluss vom 29.10.1998 und den Schreiben der Unteren Naturschutzbehörde vom 10.07.1999 und vom 22.03.2001 wurde der Landschaftsplan festgestellt.

Der Rat der Stadt Wedel hat am 26.05.2005 die Fortschreibung des Landschaftsplans im Parallelverfahren zur Neuaufstellung des Flächennutzungsplans beschlossen.

Folgende Änderungen bzw. Planungen sind in die Fortschreibung des Landschaftsplans eingearbeitet oder berücksichtigt worden:

- Darstellung der Stadterweiterungsflächen und der Nordumfahrung,
- 1. bis 5. Teilfortschreibung des Landschaftsplans 2001,
- Faunistische Potenzialabschätzung der streng geschützten Arten in der Stadt Wedel und Untersuchungen in vier ausgewählten Bereichen, 2006,
- Floristische Potenzialabschätzung, 2006,
- Aktualisierung der Biotoptypenkartierung 2006 auf Grundlage der Biotopkartierung von 1988 und der Erfassung der gesetzlich geschützten Biotope, 2000,
- Rahmenkonzept des Regionalparks Wedeler Au, 2007,
- Ausgleichs- und Ersatzflächen im Ihlenseegebiet,
- Waldkonzept, 2007.

### 3. Art und Weise der Berücksichtigung von Umweltbelangen

Die Berücksichtigung der Umweltbelange im Rahmen der Neuaufstellung des FNP baut wesentlich auf den Ergebnissen aus der Fortschreibung des Landschaftsplans auf.

Insbesondere die Darstellung der stadtentwicklungspolitischen Entwicklungsziele von neuen Stadterweiterungsflächen im Norden der Stadt und die Darstellung der Nordumfahrung machten eine umfassende Auseinandersetzung mit den damit verbundenen Auswirkungen auf die Umwelt erforderlich.

Bezüglich der Situation der Fauna/Tiere ist eine Aktualisierung der Erfassung der Tierwelt unter besonderer Berücksichtigung des Artenschutzes durch das Büro EGGERS BIOLOGISCHE GUTACHTEN in den Jahren 2005 und 2006 erfolgt. Neben einer flächendeckenden faunistischen Potenzialabschätzung der streng geschützten Arten wurden in 4 ausgewählten Bereichen, die auch die Stadterweiterungsflächen und die Nordumfahrung mit einbezogen, vertiefende Untersuchungen vorgenommen. Die Untersuchungen zeigten, dass sich in den dargestellten Stadterweiterungsgebieten (einschließlich der Nordumfahrung) aufgrund der starken Überprägung der Flächen durch die Nutzung (Baumschulen o.ä.) nur noch eingeschränkte Lebensgemeinschaften existieren. Jedoch sind Sonderstandorte mit hohem Ansiedlungspotenzial vorhanden.

Im Zusammenhang mit der Erfassung des Umweltbelanges Flora/Pflanzen wurden eine Vielzahl von Gutachten bzw. Untersuchungen erarbeitet:

- Biotoptypenkartierung, Mai bis September 2006, Büro Planula,
- Biotopkartierung in ausgewählten Teilbereichen,
- Waldkonzept der Stadt Wedel 2007,
- Untersuchungen des Wedeler Autals im Zusammenhang mit dem Managementplan für das Natura 2000-Gebiet, 2006.

Darüber hinaus wurden die überörtlichen Planungen des Biotopverbundsystems auf Landes- und regionaler Ebene sowie die fachlich relevanten Inhalte des Rahmenkonzeptes Regionalpark Wedeler Au berücksichtigt.

Mit Grund und Boden soll gemäß § 1a Abs. 2 BauGB sparsam und schonend umgegangen werden; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für

bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. Um dieser gesetzlichen Verpflichtung nachzukommen, wurden die innerstädtischen Flächenpotenziale ermittelt. Als größte innerstädtische Potenziale können das ExxonMobil-Grundstück mit ca. 20 ha und die ca. 5 ha große Teilfläche des Kleingartengeländes „Nieland“ genannt werden. Daneben bieten sich die Verlagerung von innerstädtischen Baumschulen, Gärtnereien und landwirtschaftliche Höfe und die Aktivierung von nicht ausgeschöpften Bebauungsmöglichkeiten im Innenbereich an. Um den gegenwärtig existierenden Flächenbedarf in größerem Umfang und zeitnah decken zu können, ist jedoch eine Inanspruchnahme von jetzigen Außenbereichsflächen notwendig.

Gegenwärtig sind drei erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastete Flächen vorhanden. Diese sind im Plan als solche gekennzeichnet.

Die mit der Ausweisung von Stadterweiterungsflächen einhergehende Bebauung bzw. Versiegelung stellt eine erhebliche Umweltauswirkung auf das Schutzgut Wasser dar. Im Vorgriff zu der Erarbeitung von städtebaulichen Konzepten für die Erweiterungsflächen wurde von Seiten der Stadtentwässerung ein Konzept zur Oberflächenentwässerung ausgearbeitet, um diesen Aspekt frühzeitig bei der städtebaulichen Planung berücksichtigen und um kostengünstige Entwässerungslösungen entwickeln zu können.

Vorgesehen ist ein vernetztes System von offenen Gräben und Regenrückhalteräumen. Aus Gründen eines flächensparenden Umgangs mit dem Boden wird die Integration des Oberflächenwasser-Systems in das Netz der Grünflächen und -wege angestrebt. Um den Eintrag von möglicherweise verschmutztem Oberflächenwasser aus den Gewerbegebieten zu verhindern sind Vorbehandlungsanlagen vorgesehen.

Durch die Darstellung umfangreicher Wohnbaulandflächen und der Nordumfahrung auf gegenwärtig überwiegend landwirtschaftlich genutzten Flächen im Norden Wedels kann mit Auswirkungen auf Luft/Klima (Einschränkung der Kaltluftproduktion u.a.) gerechnet werden. Auf der Ebene des Flächennutzungsplans wurde mit der Entwicklung eines Grünzug-/wege-Systems reagiert. Die Auswirkungen sind auf der nachgeordneten Ebene der Bebauungsplanung detailliert zu ermitteln. Über geeignete Maßnahmen sind die Auswirkungen einzuschränken.

Auswirkungen auf das Schutzgut Landschaft ergeben sich insbesondere durch die Stadterweiterungsflächen mit der Nordumfahrung. Besondere landschaftsräumliche Qualitäten sind in den Stadterweiterungsflächen - mit Ausnahme der landschaftsprägenden Knicks - nicht vorhanden. Die bedeutsame Knicklandschaft in diesem Bereich ist hauptsächlich von der Maßnahme Nordumfahrung in der Ausbildung als Hauptverkehrsstraße nachteilig betroffen. Die ebenfalls damit verbundenen Auswirkungen durch die erforderliche S-Bahn-Unterführung sind im Planfeststellungsverfahren abzuarbeiten. Als für das Landschaftsbild vorteilhafte Auswirkungen sind die Darstellungen Verlagerung von Kleingartenkolonien im Aatal und Verlagerung des Motorboothafens anzusehen.

Dem Flächennutzungs- und Landschaftsplan lagen bezüglich des Schutzgutes Landschaft folgende Gutachten und Untersuchungen zugrunde:

- Regionalpark Wedeler Au/Rissen-Sülldorfer Feldmark,
- Landschaftspflegekonzept,
- Geologie: Johannes Gertz, Wedel.

Eine intakte Umwelt ist die Lebensgrundlage für den Menschen. Indirekt ist der Mensch von allen Beeinträchtigungen der Schutzgüter in seiner Umwelt betroffen. Für die Betrachtung des Menschen als Schutzgut selbst sind zum einen gesundheitliche Aspekte (in der Bauleitplanung vorwiegend Lärm und andere Immissionen), zum anderen regenerative Aspekte wie Erholungs-, Freizeitfunktionen und Wohnqualität von Bedeutung.

Im Rahmen der Neuaufstellung des Flächennutzungsplans sind die nachteiligen (Lärm-) Auswirkungen der geplanten Nordumfahrung zu nennen. Eine Auseinandersetzung damit fand bereits im Zusammenhang mit der Erarbeitung eines Grobentwurfes statt. Ferner wurde diese Thematik auch durch die Lärmaktionsplanung der Stadt Wedel aufgegriffen.

Der Bereich Erholung und Freizeit wird maßgeblich über die Erarbeitung eines Freiraumkonzeptes erfasst, das auch als Grundlage für den Flächennutzungsplan und Landschaftsplan dient.

Dem Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter wurde durch die nachrichtliche Übernahme sowohl der Baudenkmale und der archäologischen Denkmale als auch der Naturdenkmale Rechnung getragen.

#### 4. Art und Weise der Berücksichtigung der Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange haben im Laufe des Verfahrens im wesentlichen Stellungnahmen zu den Aspekten Stadterweiterungsflächen, Nordumfahrung (bzw. Herausnahme der Südumfahrgasse) und zur Darstellung Wohnbau-/Mischfläche für den Kraftwerkstandort abgegeben.

Kritik am Umfang und zur Lage der Stadterweiterungsflächen kam insbesondere von Seiten der Landesplanungsbehörde und dem Kreis. Generell wurde eine Überschreitung der regionalplanerischen Abgrenzungslinie (beiderseits der Holmer Straße) abgelehnt. Da die Stadt Wedel die Stellungnahmen nicht berücksichtigt hat, blieben die betreffenden Flächen von der Teil-Genehmigung ausgeschlossen. Durch die Herausnahme der betreffenden Flächen im weiteren Verfahren erfolgte eine Reduzierung der Stadterweiterungsflächen von ca. 70 ha auf 55 ha. Diese Größenordnung wurde vom Innenministerium als ausreichend angesehen.

Die Bedenken des Kraftwerk-Betreibers und des Staatlichen Umweltamtes gegenüber einer Überplanung bzw. der Darstellung des Standortes als Wohnbau-/Mischfläche wurden zunächst von kommunaler Seite nicht berücksichtigt. Dieses Abwägungsergebnis wurde allerdings aufgrund der fehlenden Planerfordernisse vom Innenministerium nicht genehmigt. Im Rahmen der eingeschränkten Auslegung wurde die Darstellung - entsprechend der gegenwärtigen Nutzung - in „Fläche für Versorgungsanlage“ mit der Zweckbestimmung Elektrizität geändert.

Die während des Beteiligungsverfahrens vom Landesverkehrsministerium ablehnende Haltung gegenüber der Herausnahme der Südumfahrgasse änderte sich, nachdem in Abstimmungsgesprächen zwischen der Stadt Wedel und dem Verkehrsministerium bzw. einer folgenden Prüfung eine positive Entscheidung für die nördliche Variante entwickelt wurde.

Während der Beteiligung der Öffentlichkeit wurden insbesondere Stellungnahmen abgegeben, die sich mit dem Umfang des neu auszuweisenden Wohnbaulandes, der Ablehnung der geplanten Bebauung am Geestrand und an der Hatzburgtwiete, der Umwandlung von Kleingartenflächen in Gewerbeflächen sowie der geplanten Nordumfahrung befassen.

Erst im Rahmen der erneuten eingeschränkten Auslegung, die durch die lediglich teilweise Genehmigung durch das Innenministeriums erforderlich wurde, wurden die Bedenken der Öffentlichkeit bezüglich des Umfangs der neu auszuweisenden Wohnbaulandflächen berücksichtigt. Dies bezog auch die kritisierten Flächen am Geestrand und an der Hatzburgtwiete mit ein.

Bedenken gegenüber der Darstellung der Nordumfahrung wurden nicht berücksichtigt. Die Position wurde durch die Zustimmung des Landesverkehrsministeriums zur Nordumfahrung (bei Herausnahme der Südumfahrung) unterstützt.

## 5. Gründe für den Plan nach Abwägung mit in Betracht kommenden anderweitigen Planungsmöglichkeiten

Relevante anderweitige Planungsmöglichkeiten hinsichtlich der Stadtentwicklung Wedels können in der Darstellung der Stadterweiterungsflächen und der Nordumfahrgasse gesehen werden. Ergänzend dazu noch die Darstellung von neuen Gewerbeflächen an der Pinneberger Straße im Stadtein-/ausgangsbereich.

Die Alternative zum Darstellungsumfang der Stadterweiterungsflächen wäre eine flächenmäßig kleinere Darstellung gewesen. Dies wurde nicht als zielführend angesehen, da als stadtentwicklungspolitisches Ziel die ausreichende Zurverfügungstellung von Wohnbauland im Ein- und Zweifamilienhaussegment angestrebt wird, um einem Bevölkerungsrückgang zu begegnen und insbesondere für Familien Bauland anbieten zu können. Die Aktivierung der Flächen soll nicht in einem Stück erfolgen, sondern - abhängig von der Wohnungsmarktsituation - in Teilgebieten.

Zur Nordumfahrung gibt es als Alternativen die Südumfahrung oder der generelle Verzicht auf eine Altstadtumfahrung. Da es erklärtes Ziel ist, die Altstadt vom Durchgangsverkehr zu entlasten und das Planungsverfahren zur Südumfahrung 2003 eingestellt wurde, besteht keine umsetzungsfähige Alternative zur Nordumfahrung.

Bezüglich der Darstellung zusätzlicher Gewerbeflächen entlang der Pinneberger Straße - im bisherigen Außenbereich - besteht ebenfalls keine Alternative. Es existieren zwar Flächenpotenziale in größerem Umfang an der Industriestraße, die auch teilweise durch die Umwandlung von Kleingartenfläche in Gewerbefläche ausgeschöpft wurden, darüber hinaus sind allerdings weitere Flächenpotenziale oftmals nicht kurzfristig verfügbar oder entsprechen nicht den Vorstellungen ansiedlungsinteressierter Unternehmen. Einen Sonderfall stellt das ehemalige Betriebsgelände der ExxonMobil dar, das über hervorragende Standortqualitäten im Umfang von ca. 20 ha verfügt. Aufgrund der hohen Kontamination bzw. der noch laufenden Bodensanierungsmaßnahmen muss jedoch von einer tendenziell langfristigen Verfügbarkeit ausgegangen werden.

Wedel, den 26.01.2010