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

Geschäftszeichen 2-61/ke	Datum 07.09.2015	**BV/2015/097**

Gremium	Beratungs-folge	Termin	Beschluss	TOP
Planungsausschuss	1	29.09.2015		
Rat	2	15.10.2015		

B-Plan Nr. 88 "BusinessPark Elbufer Wedel"
hier: Satzungsbeschluss gem. § 10 (1) BauGB

Beschlussvorschlag:

Der Rat beschließt,

1. die während der frühzeitigen Beteiligung (§ 3 (1) BauGB), der Auslegung (§ 3 (2) BauGB) und der erneuten Auslegung (§ 4a (3) BauGB) von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen und die von den Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gemäß § 4 (1 und 2) und § 4a (3) BauGB abgegebenen Stellungnahmen entsprechend dem Vorschlag der Verwaltung zu berücksichtigen, teilweise zu berücksichtigen oder nicht zu berücksichtigen,

2. den Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und den Textlichen Festsetzungen (Teil B) als Satzung,

3. die Begründung einschließlich Umweltbericht des Bebauungsplans Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ zu billigen.

Finanzielle Auswirkungen? ☒ Ja ☐ Nein

Gesamtkosten der Maßnahmen	Jährliche Folge-kosten/-lasten	FINANZIERUNG Eigenanteil	Zuschüsse /Beiträge
EUR	EUR	EUR	EUR

Veranschlagung im Ergebnisplan		Finanzplan (für Investitionen)		Produkt
2015 Betrag:	EUR	2015 Betrag:	EUR	
2016 Betrag:	EUR	2016 Betrag:	EUR	
2017 Betrag:	EUR	2017 Betrag:	EUR	
2018 Betrag:	EUR	2018 Betrag:	EUR	

Fachdienstleiter	Leiter mitwirkender Fachbereich	Fachbereichsleiter	Bürgermeister
Herr Grass (Tel.: 345)	Herr Amelung (Tel.: 373)	Herr Lieberknecht (Tel.: 330)	Herr Schmidt

Fortsetzung der Beschlussvorlage Nr. **BV/2015/097**

Begründung:

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

   Schaffung einer verbindlichen planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung des BusinessPark Elbufer-Geländes.

2. Darstellung des Sachverhalts:

23.08.2012	Aufstellungsbeschluss und Beschluss des Masterplans in der Ratssitzung
12.11. – 23.11.2012	Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (1) BauGB) und der Behörden (§ 4 (1) BauGB)
27.01. – 28.02.2014	Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 (2) BauGB) und der Behörden (§ 4 (2) BauGB)
07.04. – 08.05.2015	Erneute Auslegung gemäß § 4a (3) BauGB

3. Stellungnahme der Verwaltung:

   Eine geordnete städtebauliche Entwicklung für das Areal des ehemaligen Mobil-Oil-Geländes ist nur auf der Grundlage eines Bebauungsplanes möglich. Als Grundlage für den Bebauungsplan-Entwurf dient weiterhin der Masterplan, der aus dem Wettbewerbsentwurf des 1. Preisträgers entwickelt wurde.

   Die erneute Auslegung wurde erforderlich, da sich nach der öffentlichen Auslegung im Zeitraum vom 27.01. bis 28.02.2014 Änderungen ergeben haben (Änderungen im Einzelnen siehe BV/2014/175).

   Als Anlage beigefügt sind eine Sammelmappe des Bebauungsplanes, die Begründung einschließlich Umweltbericht und die eingegangenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange aus der frühzeitigen Beteiligung, der Auslegung und der erneuten Auslegung mit Abwägungsvorschlägen der Verwaltung.

   (Die Unterlagen sind auch im Bürger- und Informationssystem der Stadt Wedel einsehbar.)

4. Entscheidungsalternativen und Konsequenzen:

   Ohne einen rechtskräftigen Bebauungsplan fehlen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die städtebauliche Entwicklung des Areals.

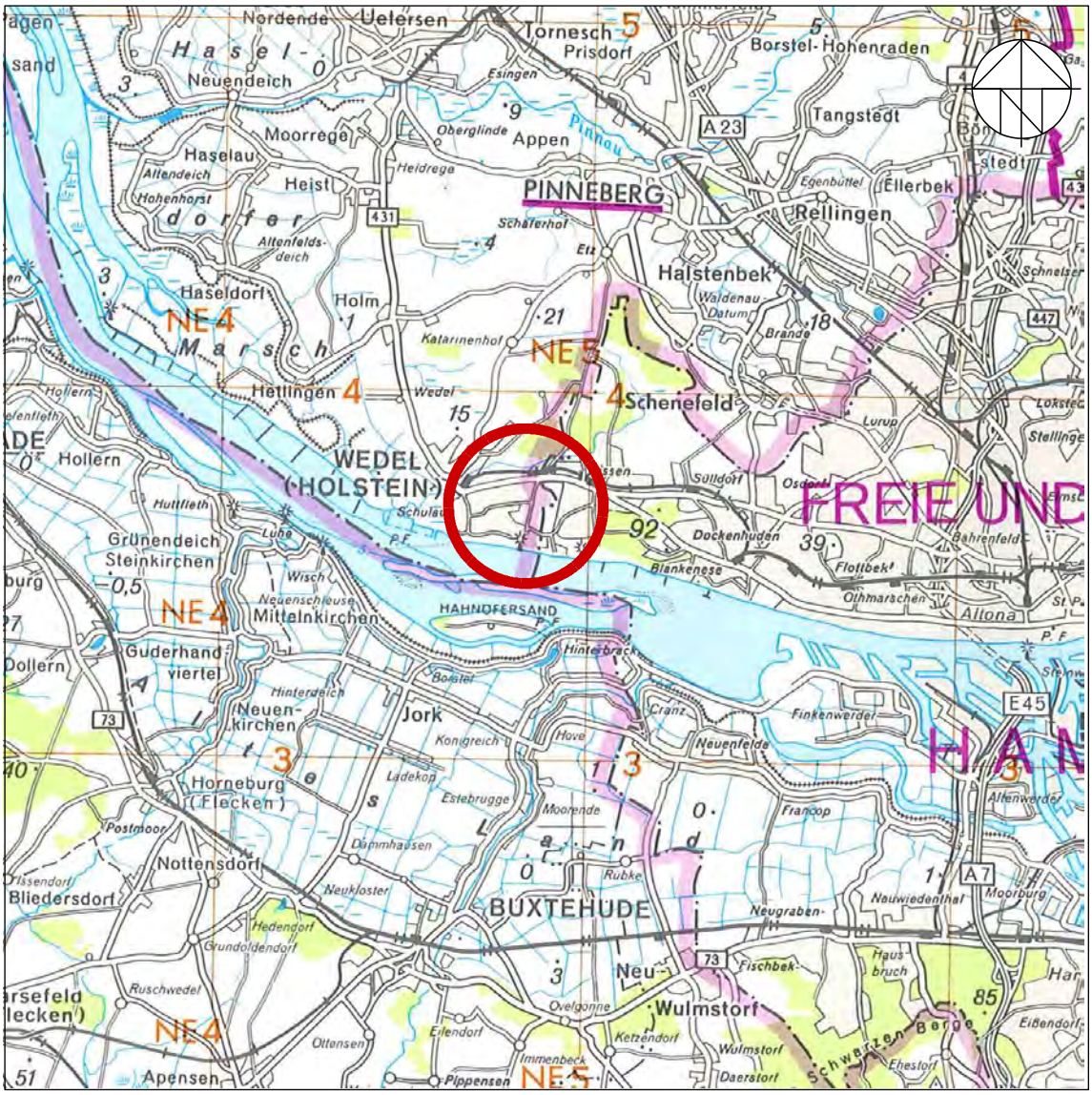
5. Darstellung der Kosten und Folgekosten:

   Im Kostenübernahmevertrag zwischen der Stadt Wedel und dem Betrieb gewerblicher Art BusinessPark Elbufer Wedel wurde die Übernahme der anfallenden Kosten durch den Betrieb gewerblicher Art vereinbart.

6. Begründung der Nichtöffentlichkeit:
   ./.

Anlagen

1. Sammelmappe Bebauungsplan
2. Begründung einschließlich Umweltbericht
3. Abwägungsvorschlag Stellungnahmen Behörden
4. Abwägungsvorschlag Stellungnahmen Öffentlichkeit



Übersichtsplan

SATZUNG DER STADT WEDEL

ÜBER DEN

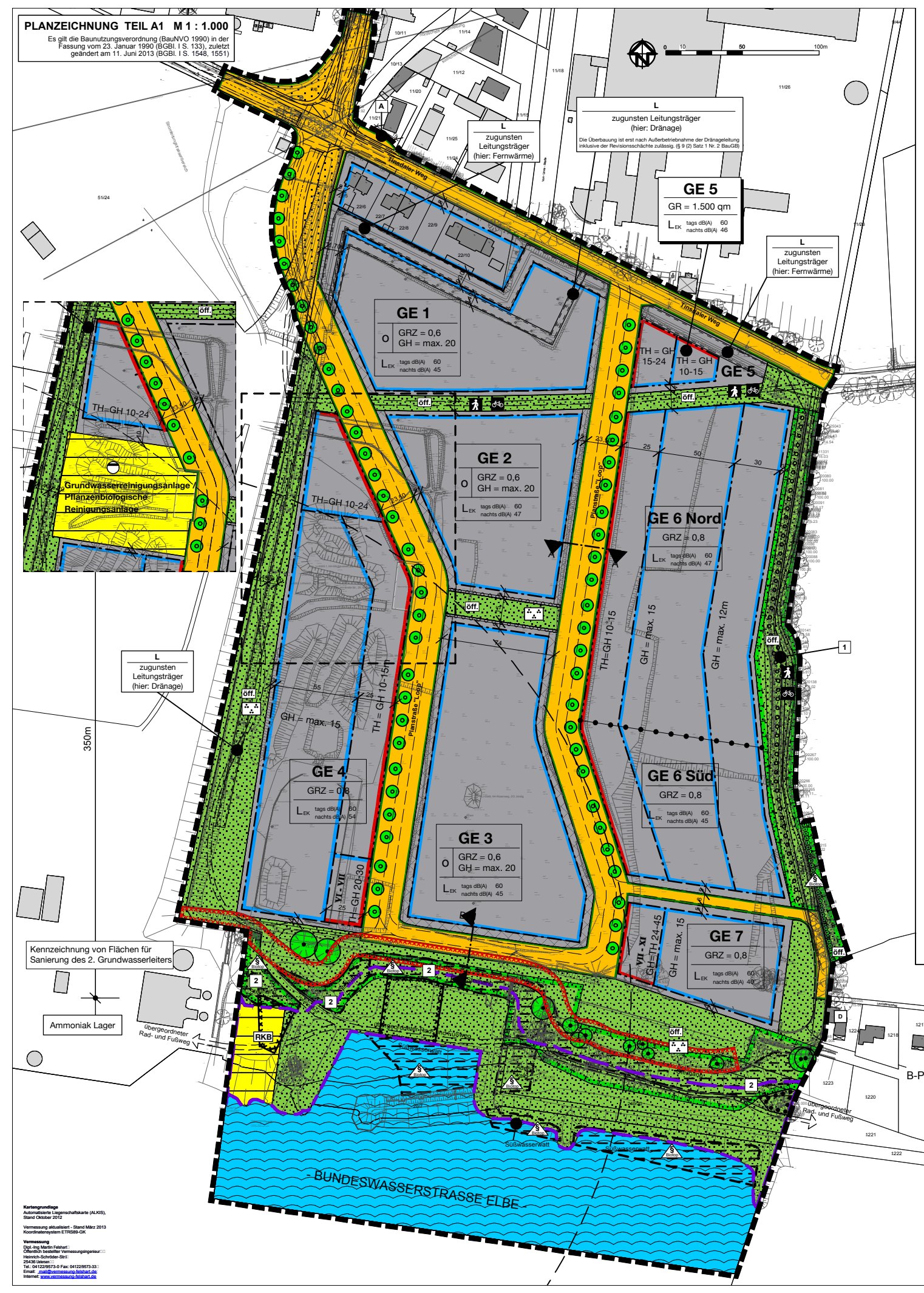
BEBAUUNGSPLAN Nr. 88

"BUSINESSPARK ELBUFER WEDEL"

Für das Gebiet
zwischen Tinsdaler Weg, Grenzweg, Elbe und Kraftwerk

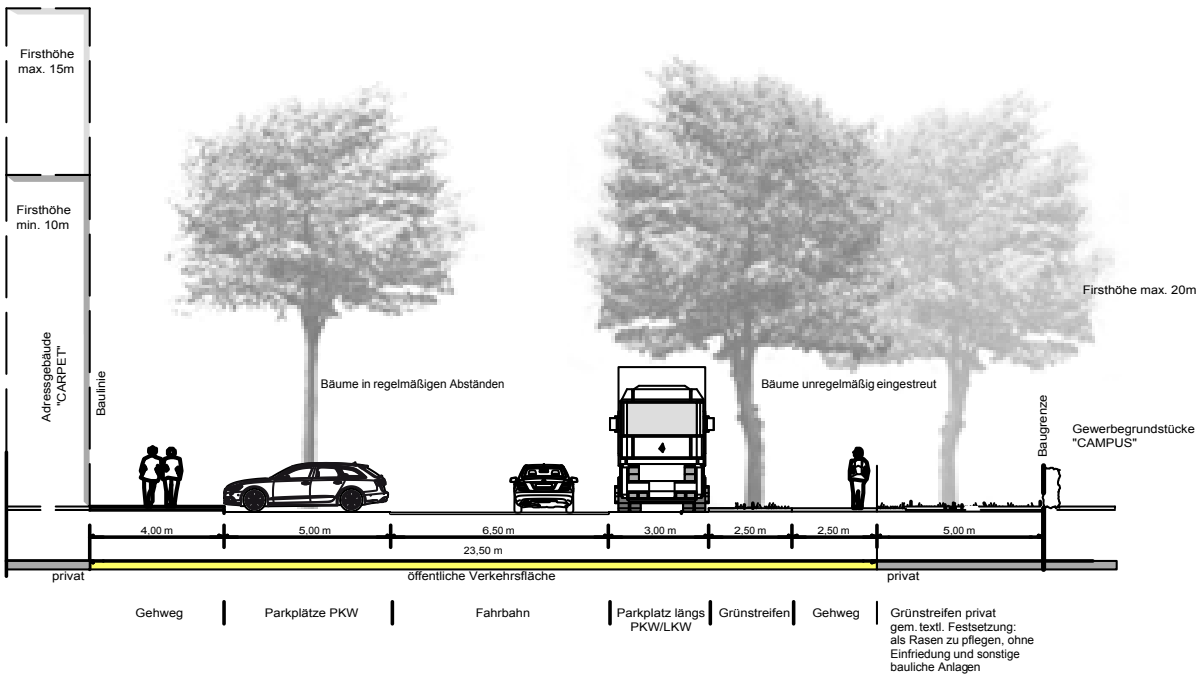
Entgültige Planfassung
29.09.2015 (Planungsausschuss)

ARCHITEKTUR
+ STADTPLANUNG
Baum • Schwormstede GbR
22087 Hamburg, Graumannsweg 69
Tel. 040 / 44 14 19
Fax. 040 / 44 31 05

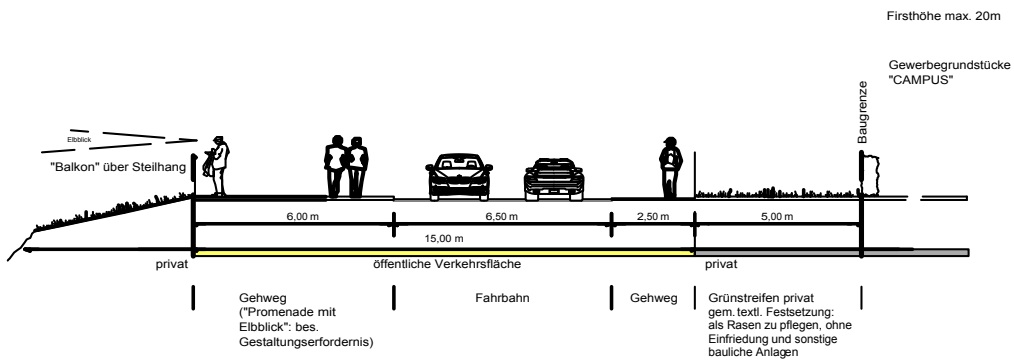

PLANZEICHNUNG TEIL A1 M 1 : 1.000
Es gilt die Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)
0 10 50 100m
L
zugunsten Leitungsträger (hier: Dränage)
Die Überbauung ist erst nach Außerbetriebnahme der Dränageleitung inklusive der Revisionsschächte zulässig. (§ 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB)
L
zugunsten Leitungsträger (hier: Fernwärme)
GE 5
GR = 1.500 qm
LEK tags dB(A) 60 nachts dB(A) 46
GE 1
o
GRZ = 0,6
GH = max. 20
LEK tags dB(A) 60 nachts dB(A) 45
GE 2
o
GRZ = 0,6
GH = max. 20
LEK tags dB(A) 60 nachts dB(A) 47
GE 3
o
GRZ = 0,6
GH = max. 20
LEK tags dB(A) 60 nachts dB(A) 45
GE 4
GRZ = 0,8
LEK tags dB(A) 60 nachts dB(A) 54
GE 5
TH = GH 15-24
TH = GH 10-15
GE 6 Nord
GRZ = 0,8
LEK tags dB(A) 60 nachts dB(A) 47
GE 6 Süd
GRZ = 0,8
LEK tags dB(A) 60 nachts dB(A) 45
GE 7
GRZ = 0,8
LEK tags dB(A) 60 nachts dB(A) 40
Grundwasserreinigungsanlage / Pflanzenbiologische Reinigungsanlage
TH=GH 10-24
TH = GH 10-15m
TH=GH 10-15
GH = max. 15
GH = max. 12m
VI - VII TH=GH 20-30
VII - XI GH=TH 24-45
Planstraße "Loop"
Tinsdaler Weg
öff.
RKB
Kennzeichnung von Flächen für Sanierung des 2. Grundwasserleiters
Ammoniak Lager
übergeordneter Rad- und Fußweg
Süßwasserwatt
- BUNDESWASSERSTRASSE ELBE -
350m
B-P
Kartengrundlage
Automatisierte Liegenschaftskarte (ALKIS), Stand Oktober 2012
Vermessung aktualisiert - Stand März 2013
Koordinatensystem ETRS89-GK
Vermessung
Dipl.-Ing. Martin Felshart
Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur
Heinrich-Schröder-Str.
25436 Uetersen
Tel.: 04122/9573-0 Fax: 04122/9573-33
Email: mail@vermessung-felshart.de
Internet: www.vermessung-felshart.de

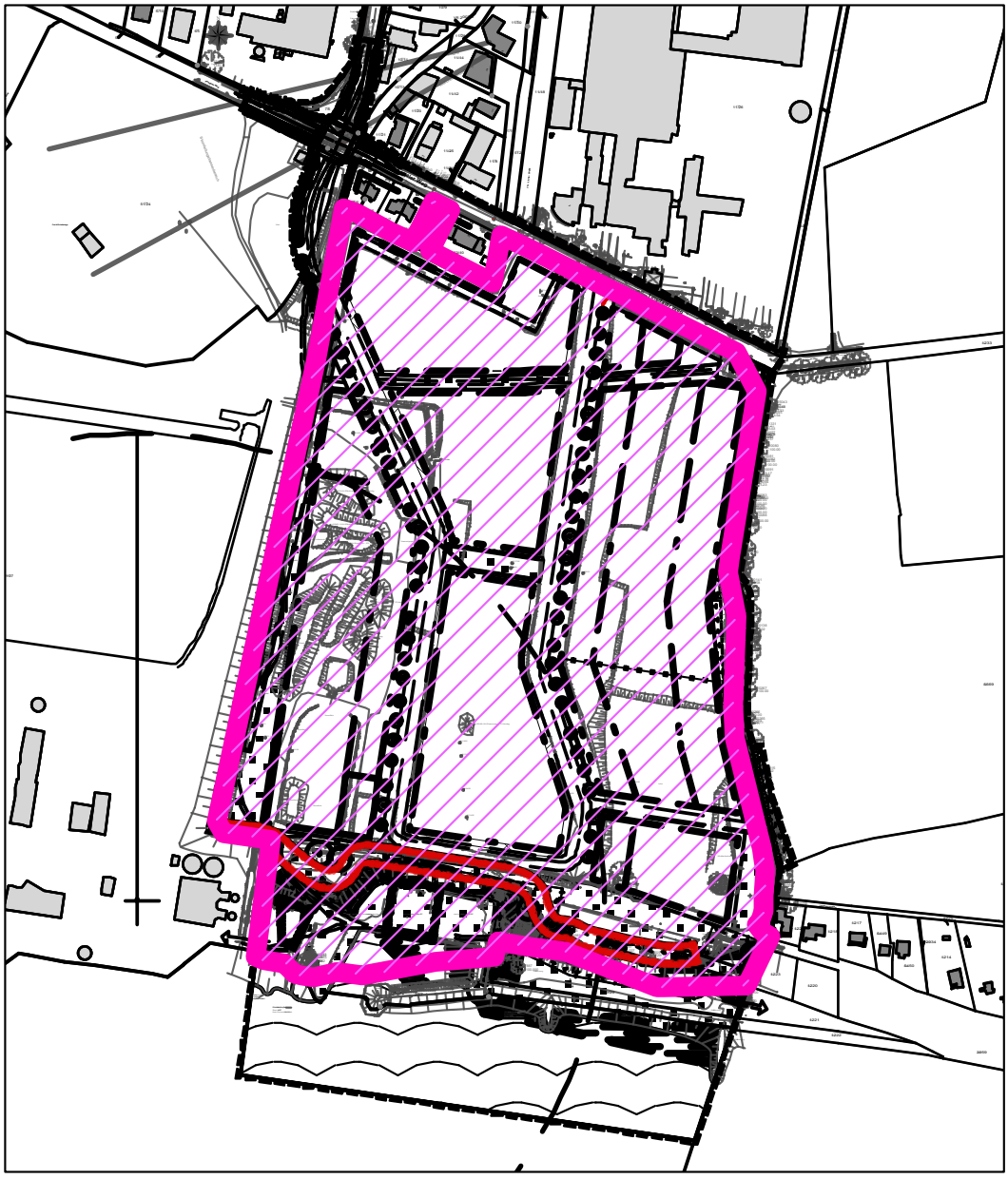
SCHNITTE - DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

SCHNITT A - A "LOOP"
M. 1:200



SCHNITT B - B "LOOP SÜD"
M. 1:200





Für den im obenstehenden Lageplan schraffierten Bereich gilt die Verbindlichkeitserklärung des **Sanierungsplanes "Mineralölwerk Wedel"** vom 17.12.2010 des Kreises Pinneberg und die Abschlussdokumentation zur Bodenbearbeitung und -sanierung Hauptgelände der ARGE CDM/BBI vom Dezember 2013.

Auf dem Hauptgelände ist unterhalb von 1,80 m unter Geländeniveau (1,50 m werden durch die Stadt gewährleistet; die obersten 0,30 m gem. Verbindlichkeitserklärung sind durch den Erstnutzer nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Bodenauftrag herzustellen) mit Verunreinigungen zu rechnen. Bei Eingriffen unterhalb dieser Nutzungstiefe ist die Stadt Wedel einzuschalten, und es sind Regelungen zur gutachterlichen Begleitung der Arbeiten zu treffen.

Eingriffe in den Untergrund wie z.B. Bohrungen zur Grundwasserentnahme, Erdwärmesonden und die Versickerung von Oberflächenwasser sind unzulässig.

Für Details wird auf die o.g. Verbindlichkeitserklärung verwiesen.

ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN

ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauB

GE — Gewerbegebiet § 8 BauNVO

Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

GRZ — Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 BauNVO

GR — Grundfläche als Höchstmaß § 16 BauNVO

z.B. VI-VII — Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 BauNVO

GH — Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO

TH = GH
z.B. 10-24 — Traufhöhe = Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß § 16 BauNVO

Bauweise und Baugrenzen § 9 Nr. 1 Abs. 2 BauGB

O — offene Bauweise § 22 BauNVO

Baugrenzen § 23 BauNVO

Baulinien § 23 BauNVO

Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB
hier: Flächen gem. textl. Festsetzung 3.1 und 8.2

Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB

Straßenbegrenzungslinie

Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB

Abwasser; hier: Grundwasserreinigungsanlage / Pflanzenbiologische Reinigungsanlage

RKB — Regenklärbecken



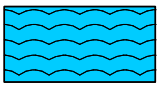
Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB



Parkanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB

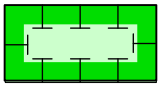


Fuß- und Radweg

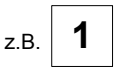


Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 (1) 16 BauGB

hier: Bundeswasserstraße Elbe

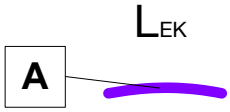


Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1a BauGB



hier: mit Nummerierung gem. textl. Festsetzungen 5.1 und 5.2

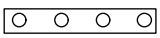
Umgrenzung der Flächen mit Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes § 9 (1) 24 BauGB



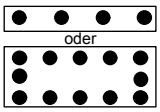
Lärmemissionskontingente tags und nachts, gem. textl. Festsetzung Nr. 7.1

Lärmschutzwand gem. textl. Festsetzung Nr. 7.2

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a+b BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25a BauGB



Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 (1) 25b BauGB



Bäume, zum Erhalt § 9 (1) 25b BauGB

Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 (1) 21 BauGB

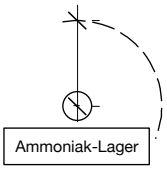


Leitungsrechte

Sonstige Planzeichen

Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 (7) BauGB

Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO und unterschiedlicher Emissionskontingente



Angemessener Abstand Ammoniak-Lager 350 m
(gem. textl. Festsetzung Nr. 1.4)

KENNZEICHNUNG

Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind § 9 (5) Nr. 3

Fläche für Maßnahmen der Sanierung des 2. Grundwasserleiters

NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

D

Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen
§ 9 (6) BauGB

§ Biotop

Geschützte Biotope
gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

§ Biotop

Feldhecke (Knick) zu erhalten
gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG

DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

von Hochwasser überfluteter Bereich bei Eintritt eines Referenzwasserstandes 2020 HW_{200} von 7,25 m. ü. NN (Stand: September 2013)

Vorhandene Flurstücksgrenzen

z.B. $\frac{10}{55}$

Flurstücksbezeichnung

21,60

Bemaßung

Fuß- und Radweg innerhalb öffentlicher Grünflächen

Straßenbäume
(vgl. textl. Festsetzung Nr. 8.1)

Straßenbegleitgrün

Fahrbahn der Planstraße "Loop"

südlichste Stromleitung

Hochspannungsleitung

Alle Maße sind in Meter angegeben

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

1.1 In den Gewerbegebieten GE sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsflächen für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher unzulässig.

Im Zusammenhang mit sonstigen Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise Verkaufsflächen für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das Sortiment im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der am Standort erfolgten Herstellung oder Weiterverarbeitung von Gütern und Waren steht und die Verkaufsflächen dem Gewerbebetrieb im Maß deutlich untergeordnet sind.

In den Gewerbegebieten GE sind außerdem ausnahmsweise Nahversorgungsbetriebe zulässig, die nachweislich auf eine Grundversorgung der Gewerbegebiete im Geltungsbereich mit Waren des täglichen Bedarfs ausgerichtet sind und keinen hohen Publikumsverkehr von außerhalb des Geltungsbereichs erzeugen. (§ 1 Abs. 5 und 9 BauNVO)

1.2 In den Gewerbegebieten GE sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter nicht Bestandteil des Bebauungsplans (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

1.3 In den Gewerbegebieten GE sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten nicht Bestandteil des Bebauungsplanes (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

Bedingt zulässige Nutzungen
(§ 9 Abs. 2 BauGB i.V.m. § 1 Abs. 5, 6, 7 und 9 BauNVO)

1.4 Im angemessenen Abstand "Ammoniak-Lager", der in der Planzeichnung (Teil A) gekennzeichnet ist, sind zusätzlich zu den Nutzungseinschränkungen gemäß den textlichen Festsetzungen Nr. 1.1 bis 1.3 folgende Nutzungen bis zur Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers auf dem westlich benachbarten Flurstück 51/27 unzulässig.

a) Schank- und Speisewirtschaften
b) Betriebe des Beherbergungsgewerbes
c) Einzelhandelsbetriebe
d) Anlagen für sportliche Zwecke
e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke
f) sonstige Vorhaben mit hohem Publikumsverkehr

Ausnahmsweise können Nutzungen gemäß Punkt c), d) und e) zugelassen werden, sofern ein Nachweis erfolgt, dass das jeweilige Vorhaben keinen hohen Publikumsverkehr aufweist und keinen besonders schutzbedürftigen Personengruppen dient.

Von den Nutzungsausschlüssen gemäß Absatz 1 Punkt a) bis f) kann abgewichen werden, wenn im Rahmen eines Einzelfalls nachgewiesen wird, dass sich der angemessene Abstand auf Dauer soweit reduziert, dass die beantragte Nutzung außerhalb des neu festgestellten angemessenen Abstandes liegt.

1.5 Für den gemäß Planzeichnung Teil A2 dargestellten Bereich gelten die im Teil A2 getroffenen Festsetzungen, bis zur Außerbetriebnahme der Grundwasser-reinigungsanlage und Pflanzenbiologische Reinigungsanlage in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

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

2.1 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude, für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Fassade und mit +0,00 m die Fahrbahnoberkante der Straße die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)

2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 5,0 m für technische Aufbauten auf höchstens 20 % der Gebäudefläche überschritten werden. (§16 Abs. 2, 6 BauNVO)

3.0 Überbaubare Grundstücksflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB)

3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Carports und Einfriedungen sind in den Bereichen unzulässig, die in der Planzeichnung als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).
Hiervon sind Zuwegungen sowie Werbeanlagen gem. textlicher Festsetzung Nr. 9.2, Satz 3 ausgenommen.
Die Flächen sind entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 8.2 gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

4.0 Öffentliche Grünflächen (§ 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB i.V.m. § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB)

4.1 Innerhalb der öffentlichen Grünfläche "Parkanlage" ist außerhalb der Maßnahmenflächen ein Gebäude für gastronomische Nutzungen mit einer maximalen Grundfläche von maximal 300 qm und einer maximalen Gebäudehöhe von 6 m zulässig.
Dieses Gebäude ist mit einem begrünten Dach zu versehen.

5.0 Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

5.1 Die innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 1 (öffentliche Grünfläche am östlichen Ortsrand) vorhandene Asphaltfläche ist bis auf eine verbleibende Breite von maximal 2,5 m zu entsiegeln. Eine Nutzung als öffentlicher Geh- und Radweg ist zulässig.

Die vorhandene Gehölzreihe (Pappeln) westlich des Weges ist bei Abgang durch Eichen (Quercus robur Qualität 4x v StU 20-25 cm; Pflanzabstand 20m) zu ersetzen. Die Eichenreihe ist bis zur südlich angrenzenden Verkehrsfläche zu verlängern, auf Dauer zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Am Westrand der Maßnahmenfläche 1 ist eine Wildhecke zur Abschirmung des Grundstücks von 5 m Breite mit Sträuchern der Artenliste 01 anzulegen (Sträucher der Qualität 100-150cm hoch oder Heister 100-150 m hoch), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Die Feldhecke (Knick) im Südosten der Maßnahmenfläche (als besonders geschütztes Biotop nachrichtlich übernommen) ist entsprechend § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 LNatSchG zu erhalten. Die vorhandenen Überhälter sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang gleichwertig zu ersetzen.
Als Schutzstreifen ist ein mindestens zwei Meter breiter Vegetationssaum vor der Feldhecke (Knick) am östlichen Wegesrand anzulegen.

5.2 Die innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 2 (Steilhang) zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen, Aufschüttungen und Ablagerungen im Kronentraufbereich der zum Erhalt festgesetzten Bäume sind unzulässig.
Innerhalb der Fläche sind biotopentwickelnde Maßnahmen durch gelenkte Sukzession entsprechend dem Umweltbericht (extensive Mahd, Entkusseln gegen Gehölzaufwuchs) als Ausgleich vorzusehen.

5.3 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind an geeigneter Stelle Nachtkerzenbestände auf einer Fläche von mind. 1.500 qm anzulegen.

5.4 Dem Plangeltungsbereich werden zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Eingriffs die folgenden Flächen mit folgenden Maßnahmen zugeordnet:
Auf 4.120 qm, Flur 19, Flurstücke 27/3 + 28/2 der Gemarkung Wedel, sind Entwicklungsmaßnahmen zur Ergänzung und Optimierung von Amphibien- und Reptilienlebensräumen durchzuführen.
(§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V. mit § 1a Abs. 3 BauGB)

6.0 Flächen für Stellplätze und Garagen (§ 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB)

6.1 In den Gewerbegebieten GE 4, GE 6 Nord und GE 6 Süd sowie GE 7 sind Stellplätze und Garagen bis zu einer Grundstückstiefe von 20 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße "Loop", unzulässig.

7.0 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB / §1 Abs. 4 BauNVO)

Hinweis
Die nachfolgend genannte DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" vom Dezember 2006 kann bei der Stadtverwaltung zu den allgemeinen Dienststunden eingesehen werden.

7.1 **Schutz vor Gewerbelärm**
Zulässig sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen), deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingenten LEK nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" vom Dezember 2006 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten.

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE 1	60	45
GE 2	60	47
GE 3	60	45
GE 4	60	54
GE 5	60	46
GE 6 Nord	60	47
GE 6 Süd	60	45
GE 7	60	40

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts in dB (Basiskontingente, Variante 1 **HKW-Bestand**)

Nach Außerbetriebnahme des bestehenden und genehmigten Kohleheizkraftwerks sowie der ebenfalls bestehenden und genehmigten Gasturbinenanlage auf dem westlich benachbarten Flurstück 51/27 sind Vorhaben (Betriebe und Anlagen) zulässig, deren Geräusche die in der folgenden Tabelle angegebenen Emissionskontingente LEK nach DIN 45691 "Geräuschkontingentierung" vom Dezember 2006 weder tags (6:00 Uhr bis 22:00 Uhr) noch nachts (22:00 Uhr bis 6:00 Uhr) überschreiten. (§ 9 (2) Satz 1, Nr. 2 BauGB):

Teilfläche	$L_{EK, tags}$	$L_{EK, nachts}$
GE 1	60	45
GE 2	60	47
GE 3	60	45
GE 4	60	57
GE 5	60	48
GE 6 Nord	60	50
GE 6 Süd	60	45
GE 7	60	40

Tabelle: Emissionskontingente tags und nachts in dB (Basiskontingente, Variante 2 **GUD-Planung**)

Die Prüfung der planungsrechtlichen Zulässigkeit des Vorhabens erfolgt nach DIN 45691:2006-12, Abschnitt 5, wobei in den Gleichungen (6) und (7) LEK,i durch LEK,i,k zu ersetzen ist.

Die Einhaltung der in den vorstehenden Tabellen festgesetzten Werte ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren nachzuweisen.

7.2 **Schutz vor Verkehrslärm**
Auf der öffentlichen Verkehrsfläche ist nördlich des Tinsdaler Weges in dem in der Planzeichnung mit A gekennzeichneten Bereich eine Lärmschutzwand von 15 m Länge und 2 m Höhe, bezogen auf das Fahrbahnniveau zu errichten.

8.0 Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen (§ 9 Abs. 1 Nr. 25a+b BauGB)

8.1 Im öffentlichen Straßenraum des östlichen und westlichen Teiles der Planstraße "Loop" sind

- entlang der Straßenaußenseite mindestens 50 Straßenbäume der Baumart Esche (Fraxinus excelsior ‚Raywood') (4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm Hochstämme) in einem mittleren Abstand von 20 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte sind variabel.

- entlang der Straßeninnenseite mindestens 10 Straßenbäume (4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, Hochstämme) der Artenliste 2 (gem. Umweltbericht) in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; dabei sind mindestens 6 Bäume 1. Ordnung und vier Bäume 2. Ordnung zu verwenden.

8.2 Die von Bebauung frei zu haltenden Flächen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 sind mit Rasen (Landschaftsrasen RSM7) zu begrünen und, mit Ausnahme der südlichen Fläche im GE 3, auf jeweils 50 m Grundstückslänge mit mindestens 1 Baum der Artenliste 2 (gem. Umweltbericht) (4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, Hochstämme) in unregelmäßiger Anordnung zu bepflanzen. Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Von den zu pflanzenden Bäumen sind 75% 1.Ordnung und 25% 2. Ordnung zu verwenden.

8.3 In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 ist entlang der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze ein Streifen

- von mindestens 3 m Breite in GE 2 mit Sträuchern der Artenliste 1 (gemäß Umweltbericht) auf 50 % der Fläche flächig und
- von mindestens 5 m Breite in GE 3 mit Bäumen in einem Abstand von max. 12 m der Artenliste 2 (gemäß Umweltbericht) zu bepflanzen.

Zusätzlich ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Gewerbegebietes GE 2 und im Norden des Gewerbegebietes GE 3 jeweils eine 2 m breite und mindestens 1,60 m hohe Schnitthecke der Art Fagus sylvatica (5-reihig; 2xv mB. 150-175 cm) anzulegen.

Die Bepflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

8.4 In den Gewerbegebieten ist auf Stellplatzanlagen für mehr als 9 Fahrzeuge je 5 PKW-Stellplätze ein Baum 1. Ordnung der Artenliste 2 (gemäß Umweltbericht) (4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, Hochstämme) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

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

9.1 Für das Gewerbegebiet GE 6 gilt:
Sofern kein Gebäude den Abschluss zum öffentlichen Raum an der Nordgrenze des Gewerbegebietes bildet, ist entlang der Grundstücksgrenze eine massive Mauer mit einer Mindesthöhe von 3m als Einfriedung vorzusehen.

9.2 Werbeanlagen sind nur für die jeweils auf dem Grundstück ansässigen Betriebe zulässig. Sie dürfen nur flach auf der Außenwand der Gebäude angebracht werden. Mehrere Werbeanlagen an einem Gebäude sind in Gestaltung, Farbe und Größe aufeinander abzustimmen.
Darüber hinaus dürfen in den Gewerbegebieten GE 1 bis GE 3 freistehende Werbeanlagen bis zu einer Größe von 6 qm, einer Höhe von maximal 6 m und einer Breite von maximal 1,5 m im Bereich zwischen Straßenbegrenzungslinie und vorderer Baugrenze errichtet werden.
Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind ausgeschlossen. Eine direkte Lichteinstrahlung auf die Bundeswasserstraße Elbe ist nicht zulässig.

9.3 Innerhalb der Gewerbegebiete sind die Dächer von Verwaltungs- und Bürogebäuden extensiv zu begrünen.
(§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO und § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB)

BEGRÜNDUNG

Bebauungsplan Nr. 88
„BusinessPark Elbufer Wedel“
der Stadt Wedel

für das Gebiet zwischen Tinsdaler Weg, Grenzweg, Elbe und Kraftwerk



ARCHITEKTUR + STADTPLANUNG
Baum • Schwormstede GbR
Graumannsweg 69 • 22087 Hamburg

Stand: 14.09.15 11:53

Inhaltsverzeichnis Seite

1 Grundlagen 5

1.1 Rechtsgrundlagen 5

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros 5

1.3 Plangeltungsbereich 6

2 Anlass und Ziele 6

3 Städtebauliche Begründung 8

3.1 Lage und Bestand 8

3.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen 10

3.3 Städtebau 12

3.4 Grün, Natur und Landschaft 25

3.5 Verkehr 31

3.6 Küsten- und Hochwasserschutz 36

3.7 Denkmalschutz 37

3.8 Emissionen und Immissionen 37

3.9 Altlasten und Kampfmittel 40

3.10 Ver- und Entsorgung 45

3.11 Flächenbilanz 48

4 Umweltbericht 49

4.1 Einleitung 49

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Schutzgüter) 57

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen 80

4.4 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen 80

4.5 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Projektes 81

4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich 82

4.7 Alternative Planungsmöglichkeiten 84

4.8 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung 85

4.9 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring) 86

4.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung 86

Anhang zum Umweltbericht

01: Pflanzenlisten

02: Eingriffs-Ausgleichsregelung Schutzgut Boden

03: Kurzfassung: Potentialeinschätzung: Floristische und faunistische Potenzialanalyse sowie Abschätzung des weiteren Untersuchungsbedarfs zum Businesspark in der Stadt Wedel in Schleswig-Holstein EGGERS Biologische Gutachten, 2012

04: Kurzfassung: Biologische Untersuchungen sowie Biotop- und Artenschutzfachbeitrag, EGGERS Biologische Gutachten 2013.

05: FFH Verträglichkeit

06: Externe Ausgleichsmaßnahmen

09: Externer Waldausgleich

08: Literaturverzeichnis zum Umweltbericht

Anlagen:

- **Floristische und faunistische Potenzialanalyse** sowie Abschätzung des weiteren Untersuchungsbedarfs zum BusinessPark in der Stadt Wedel in Schleswig Holstein,
  Eggers Biologische Gutachten, Oktober 2012

- **Biologische Untersuchungen sowie Biotop- und Artenschutzfachbeitrag** zum B-Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ in Schleswig-Holstein
  Eggers Biologische Gutachten, September 2013

- **Schalltechnische Untersuchung** zum B-Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“,
  Lärmkontor GmbH, 27.01.2015

- **Verkehrstechnische Stellungnahme** BusinessPark Elbufer Wedel
  ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, 12.11.2013
  Nachtrag zur **Verkehrstechnischen Stellungnahme**, 11.02.2015
- Gutachten zur Verträglichkeit des Heizkraftwerkes Wedel der Vattenfall Europe Wärme AG mit dem Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie („**Ammoniakgutachten**“); TÜV-Nord Systems GmbH & Co. KG, Oktober 2013
- Gutachterliche Empfehlungen zu den textlichen Festsetzungen für den **Einzelhandel** im B-Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ der Stadt Wedel,
  Cima Beratung + Management GmbH, 25.11.2014

1 Grundlagen

1.1 Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 23.08.2012 den Aufstellungsbeschluss für den Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

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

in den zum Zeitpunkt des Satzungsbeschlusses geltenden Fassungen.

Als Plangrundlage für den topographischen und rechtlichen Nachweis der Grundstücke dient die Katasterkarte ergänzt durch weitere topographische Einmessungen des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing Martin Felshart, Uetersen im Maßstab 1:1.000 mit Stand Oktober 2012.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen mit Ausnahme des Kreuzungsbereiches Tinsdaler Straße / Industriestraße keine Bebauungspläne. Das frühere, für wesentliche Teile des Plangebietes begonnene Bebauungsplan-Verfahren wurde nicht zum Abschluss gebracht; der damalige Aufstellungsbeschluss wurde inzwischen aufgehoben. Im Kreuzungsbereich Tinsdaler Straße / Industriestraße werden Teile des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nieland“ überlagert, so dass hier mit Inkrafttreten des Bebauungsplans Nr. 88 dessen Festsetzungen gelten.

1.2 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros

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

Der Umweltbericht wurde durch das Büro WES & Partner GbR, Hamburg, erarbeitet und in die Begründung integriert. Zum Entwurf zur erneuten Auslegung wurde er durch die Stadt Wedel und das Büro Architektur + Stadtplanung überarbeitet.

Die biologische Untersuchung und artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgte durch Dipl.-Biol. EurProBiol Friederike Eggers.

Die Immissionsschutztechnische Untersuchung wurde durch das Büro Lärmkontor GmbH, Hamburg, bearbeitet.

Die Verkehrsuntersuchung wurde durch das Büro ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung Hamburg erstellt.

Das Gutachten zur Verträglichkeit des westlich des Plangebietes vorhandenen Kohleheizkraftwerkes mit dem Bebauungsplan Nr. 88 unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG

bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie („Ammoniak-Gutachten“) wurde durch die TÜV-Nord Systems GmbH & Co. KG erstellt.

Mit der Beratung im Hinblick auf die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels wurde die Cima Beratung + Management GmbH beauftragt.

Die Plangrundlage mit Darstellung des katasteramtlichen Bestandes sowie topographischer Einmessungen wurde durch das Büro des öffentlich bestellten Vermessungsingenieurs Dipl.-Ing Martin Felshart, Uetersen, geliefert.

Mit den begleitenden Fachplanungen zum Straßenbau und zur Ver- und Entsorgung ist das Büro CDM Consult GmbH, Bochum, beauftragt.

Mit der Koordination der Sanierungsmaßnahmen und der übergeordnete Steuerung des Gesamtprojektes erfolgt durch das Büro Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, Hamburg.

1.3 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ liegt im Südosten des Stadtgebietes angrenzend an die Grenze zur Stadt Hamburg und die Elbe. Der Geltungsbereich wird

- im Norden begrenzt durch den Kreuzungsbereich Tinsdaler Weg/Industriestraße und den Tinsdaler Weg,
- im Osten durch den Grenzweg bzw. die Landesgrenze zu Hamburg,
- im Süden durch eine Parallellinie, die 50 m südlich vom Elbufer verläuft,
- im Westen durch das Grundstück des Kohleheizkraftwerks, das im Südwesten durch die westliche Grenze des Flurstücks 22/14 mit Verlängerung nach Süden und der westlichen Grenze des Flurstücks 33/8 begrenzt wird. Im Nordwesten ist für die Erschließung des Gewerbegebietes ein Teil des derzeitigen Kraftwerkgeländes mit einer Fläche von ca. 3.000 qm, die sich über die Flurstücke 51/24 und 51/27 erstreckt, in den Geltungsbereich einbezogen worden.

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von rd. 24,5 ha.

2 Anlass und Ziele

Bei dem Plangebiet handelt es sich um eine ehemalig industriell genutzte Fläche. Von Anfang des 20. Jahrhunderts bis zur Stilllegung 1997 war das Gelände Standort eines Mineralölwerkes. Nach Rückbau der Raffinerie durch Exxon Mobil Inc. hat die Stadt Wedel das Gelände 2010 erworben. Um die während der langen Produktionsjahre und durch Bombenangriffe 1944 entstandenen Kontaminierungen des Bodens und des Grundwassers zu sanieren und eine Ausbreitung zu verhindern und eine Nachnutzung zu ermöglichen,

wurden auf dem ehemaligem Betriebsgelände umfangreiche Sanierungsmaßnahmen eingeleitet, die zwischenzeitlich in wesentlichen Teilen bereits durchgeführt wurden. Mit der Sanierung verfolgt die Stadt u.a. das Ziel, das Gebiet im Sinne eines Flächenrecyclings wieder einer baulichen bzw. gewerblichen Nutzung zugänglich machen zu können.

Parallel zu den Sanierungsarbeiten wurde für das Gelände 2011 ein städtebaulicher Wettbewerb mit dem Ziel ein städtebauliches Konzept für einen attraktiven, auch überregional bedeutsamen Büro- und Gewerbepark zu entwickeln, durchgeführt, der insbesondere die Lagegunst des Grundstücks direkt an der Elbe nutzt.

Aufbauend auf den Wettbewerbsbeitrag des 1. Preises hat der Preisträger, bestehend aus der Arbeitsgemeinschaft me di um Architekten und dem Landschaftsarchitekturbüro WES & Partner einen Masterplan entwickelt, der am 23.08.2012 durch den Rat der Stadt Wedel als Grundlage für die Entwicklung eines Bebauungsplanes beschlossen wurde.

Übergeordnetes Ziel des Bebauungsplanes Nr. 88 ist die Schaffung einer rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung des BusinessParks Elbufer-Geländes. Für das Planungsgebiet bestehen folgende wesentliche Planungsanforderungen und Ziele:

- Entwicklung eines hochwertigen Gewerbeparks mit attraktiven Gesamterscheinungsbild und hohem Wiedererkennungspotenzial unter Nutzung der besonderen Lagegunst an der Elbe. Grundlage hierfür bildet der Masterplan BusinessPark Elbufer Wedel.
- Sicherung eines attraktiven Gesamtcharakters durch rahmengebende Festsetzungen bei gleichzeitig hoher Flexibilität innerhalb dieses Rahmens, um auf die Marktverhältnisse und potentielle Investoren reagieren zu können und damit den Anforderung an die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes gerecht zu werden.
- Keine Festlegung auf reines Dienstleistungsgewerbe oder Büronutzungen, sondern Öffnung der Baugebiete für weitreichende gewerbliche Nutzungen. Dabei soll im Rahmen der Vermarktung durch die Stadt Wedel zusätzlich zu den rahmengebenden Festsetzungen bei der Ansiedlung der einzelnen Betriebe auf die Wahrung des hochwertigen Gesamterscheinungsbildes geachtet werden.
- Einschränkung der gewerblichen Nutzungen hinsichtlich des Einzelhandels, um Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche und des Fachmarktstandortes an der Rissener Straße sowie des Ortszentrums Rissen zu vermeiden und gleichzeitig die Flächen im BusinessPark in erster Linie für produzierendes und Handwerksgewerbe sowie höherwertige Büronutzungen bereit zu halten.
- Neben der grundsätzlichen verkehrlichen Anbindung des Plangebietes selbst, Sicherung der verkehrlichen Anbindung der Hamburger Wohnbebauung entlang des Leuchtfeuerstieges über Wedeler Gebiet.
- Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderung im Hinblick auf schutzwürdiger Nutzungen im Plangebiet sowie der Umgebung sowie Berücksich-

tigung der aus der Einstufung des benachbarten Kohleheizkraftwerkes als sogenannter Störfallbetrieb resultierenden Gefahren.

- Berücksichtigung von Klimaschutzzielen durch Einsatz energieeffizienter Technologien.
- Schaffung eines neuen Ortsrandes und angemessenen Übergangs zu der östlich angrenzenden offenen Landschaft (Stadt Hamburg, Rissener Feldmark)
- Sicherung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung attraktiver Naherholungsbereiche am Elbhang, unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Anforderungen.
- Sicherung der Weiterführung der Wanderwege von europaweiter Bedeutung (Elbe- und Nordseefernwanderweg).
- Integration von Grünzügen zur Sicherung „grüner“ Wegebeziehungen durch das Gebiet hindurch.
- Aufgabe des ehemaligen Hafenstandortes und Einbindung dieses Bereiches in die öffentliche Grünanlage und Erhalt einer Wasserfläche.

3 Städtebauliche Begründung

3.1 Lage und Bestand

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ liegt im Südosten des Stadtgebietes, angrenzend an die Grenze zur Stadt Hamburg und die Elbe, östlich des Kohleheizkraftwerkes der Firma Vattenfall und südlich des Tinsdaler Weges. Der Tinsdaler Weg sowie kleine Teilbereiche des Kraftwerksgeländes und der Elbe wurden in den Geltungsbereich einbezogen, um die Erschließung zu gewährleisten und die mit der Uferzone der Elbe in Zusammenhang stehenden Belange ausreichend zu berücksichtigen.

Bestand

Das Plangebiet stellt sich zur Zeit im Wesentlichen als unbebaute Fläche dar, auf der alle Gebäude und früheren Leitungen beseitigt wurden und auf der durch die Räumungs- und Sanierungsarbeiten sowie Leitungsarbeiten (insbesondere Verlegung Fernwärmeleitung des Kohleheizkraftwerkes, Drainageleitungen /-anlagen zur Grundwasserreinigung) umfassende Erdarbeiten stattgefunden haben.

Die Drainageleitung für den ersten Grundwasserleiter verläuft am westlichen Rand und im Norden des Plangebietes, wobei das Gewerbegebiet GE 1 durchquert wird. Die unterirdische Fernwärmeleitung verläuft vom Kraftwerksgelände kommend in der westlich geplanten öffentlichen Grünfläche, unterquert die geplante Straße Richtung Norden, durch-

quert das geplante Gewerbegebiet GE 1 und verläuft dann im Norden des Plangebietes, südlich der Straße Tinsdaler Weg bis an den nordöstlichen Rand des Plangebietes.

Gebäude befinden sich lediglich im Norden des Plangebietes (Tinsdaler Weg 170-182), die hier in der Vergangenheit als Werkswohnungen errichtet wurden und heute für Wohnzwecke genutzt werden. Zudem wurde im Westen des Plangebietes in Zusammenhang mit der Umsetzung der Sanierungsplanung ein Gebäude für die Grundwasserreinigungsanlage errichtet, das hier jedoch nicht auf Dauer Bestand haben soll.

Im Süden des Plangebietes befindet sich der brachliegende ehemalige Werkshafen, bekannt als „Schnalles Hafen“, der einen erheblichen Erneuerungsbedarf aufweist. Aufgrund der im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes festgestellten Schutzwürdigkeit des Elbhanges und weiterer Biotope sowie parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 durchgeführter Untersuchungen bzgl. einer Sanierung und potentiellen Nachnutzung des ehemaligen Hafens wurde im Ergebnis entschieden, dass die Hafennutzung aufgegeben werden soll.

Im Süden des Plangebietes sind Teile der Elbe, die als Bundeswasserstraße klassifiziert ist, in den Geltungsbereich einbezogen.

Im Geltungsbereich liegt neben der Straße Tinsdaler Weg sowie dem Kreuzungsbereich Tinsdaler Weg / Industriestraße auch der Grenzweg, der im Osten des Plangebietes entlang der Grenze zur Stadt Hamburg verläuft. Im Süden bindet er an den auf Hamburger Gebiet verlaufenden Leuchtfeuerstieg an und erschließt damit die dortigen Wohnhäuser aus westlicher Richtung. Der Grenzweg selbst mündet zurzeit in einem Parkplatz, der von Erholungssuchenden als Ausgangspunkt für Spaziergänge entlang der Elbe genutzt wird.

Aufgrund der früheren Nutzung und der umfassenden Sanierungsarbeiten besteht auf einem Großteil der Fläche keine höhere Vegetation. Abgesehen von den Gärten der ehemaligen Werkswohnungen, gibt es Bäume und sonstige Gehölze lediglich entlang des Grenzweges sowie am Elbhang außerhalb des ehemaligen Hafens.

Umgebung

Westlich grenzt das Kohleheizkraftwerk der Firma Vattenfall (Industriebetrieb gem. BImSchG) mit der Kraftwerksanlage im Süden, dem Kohlelager in der Mitte und einem Umspannwerk im Norden des Grundstückes an. Die von dort Richtung Nordosten fortführenden 110 kV Freileitung kreuzen das Plangebiet am nordwestlichen Rand im Bereich der Kreuzung Industriestraße / Tinsdaler Weg. Des Weiteren verläuft durch den Norden des Plangebiets die von dem Kohleheizkraftwerk ausgehende vor einigen Jahren ins Erdreich verlegte Fernwärmeleitung.

Seitens der Firma Vattenfall bestehen Planungen zur Umstellung von dem Kohleheizkraftwerk auf ein Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk (GuD). Eine Genehmigung für das GuD liegt vor. Gegen die erteilte Genehmigung wurde geklagt.

Nordwestlich und nördlich des Tinsdaler Weges haben sich diverse produzierende und verarbeitende Betriebe angesiedelt.

Nordöstlich und östlich befinden sich jenseits der Landesgrenze zu Hamburg überwiegend offene Landschaftsbereiche mit landwirtschaftlichen Nutzflächen (Landschaftsschutzgebiet Rissen). Lediglich im Südosten grenzt eine Wohnbebauung an, die sich einreihig entlang des Elbhanges weiter Richtung Osten erstreckt. Für die östlich an das Plangebiet angrenzenden Bereiche wurde zeitgleich zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 88 der bestandsorientierte Bebauungsplan Rissen 11 der Freien und Hansestadt Hamburg aufgestellt und 2014 in Kraft gesetzt.

3.2 Übergeordnete Planungsgrundlagen

Raumordnung

Die Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998) sowie dem Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein aus dem Jahr 2010 (LEP 2010). In beiden Plänen wird Wedel als Mittelzentrum im Verdichtungsraum dargestellt. Das Plangebiet liegt innerhalb einer gemäß Regionalplan dargestellten Siedlungsachse und innerhalb des baulich zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches. Als dringliches Ziel für die Stadt Wedel formuliert der Regionalplan die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete.

In Bezug auf die Steuerung des Einzelhandels sind gemäß Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP 2010 in Gewerbegebieten zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen ausschließen.

Mit der Entwicklung des BusinessParks und den in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan diesen Zielen.

Flächennutzungsplan



Abb. 1: Ausschnitt des wirksamen Flächennutzungsplan 2010 der Stadt Wedel

Der seit 26.01.2010 wirksame Flächennutzungsplan stellt für den überwiegenden Teil des Plangebiets gewerbliche Bauflächen dar, die von einer West-Ost verlaufenden Grünfläche durchzogen werden, die sich im Osten zur Elbe hin erstreckt. Entlang des Elbhanges ist von Hamburger Gebiet kommend ein überörtlicher Weg eingetragen, der sich Richtung Westen über das vorhandene Kraftwerksgelände fortsetzt. Neben Grünflächen (mit symbolhafter Darstellung des bestehenden Parkplatzes als Fläche für den ruhenden Verkehr) ist an der Elbe entsprechend des Bestandes eine Sonderbaufläche Hafen dargestellt.

Für die Elbe ist unter Freihaltung der ufernahen Bereiche eine Natura 2000-Fläche dargestellt, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes Nr. 88 liegt. Für die Uferzone ist ein Gewässerschutzstreifen von rund 50 m Tiefe dargestellt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 88 ist mit Ausnahme des Tinsdaler Weges, der Wohnbebauung im Norden sowie die auf dem Kraftwerksgelände liegenden Teilflächen als Fläche / Standort, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Für den Tinsdaler Weg ist eine unterirdische verlaufende Hauptversorgungsleitung für Strom dargestellt.

Mit der Entwicklung des Gewerbegebietes „BusinessPark Elbufer Wedel“ setzt die Stadt Wedel wesentliche Vorgaben des geltenden Flächennutzungsplanes um. Aufgrund der im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 88 geänderten Zielsetzung für

den brach gefallenen Betriebshafen von einer zunächst vorgesehenen Revitalisierung des Hafens hin zu einer Entwicklung als öffentlich Grün- und Wasserfläche, wird dem Entwicklungsgebot gemäß § 8 BauGB jedoch nicht mehr entsprochen.

Daher wird parallel zur weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die im Wesentlichen dem Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 entspricht. Hierdurch soll auch bezüglich der durch den Bebauungsplan zwischenzeitlich erfolgten Konkretisierung der Grünflächenanordnung eine redaktionelle Harmonisierung mit den Darstellungen des Flächennutzungsplanes erfolgten. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.11.2013 durch den Rat der Stadt gefasst worden.



Abb. 2: Planzeichnung der 1. Änderung des Flächennutzungsplans 2010 der Stadt Wedel, Stand Entwurf zur erneuten Auslegung 03.03.2015

3.3 Städtebau

3.3.1 Städtebauliches Konzept

Das dem Bebauungsplan zu Grunde liegende städtebauliche Konzept basiert auf dem Masterplan BusinessPark Elbufer Wedel, der aus dem 2011 durchgeführten städtebauli-

chen Wettbewerb entwickelt wurde. Der Masterplan (Stand 24.05.2012) ist durch den Rat der Stadt Wedel als Grundlage für die Entwicklung des Bebauungsplanes beschlossen worden.

Der im Oktober 2012 beschlossene Bebauungsplan-Vorentwurf, auf dessen Grundlage die frühzeitige Behördenbeteiligung gem. § 4 (1) BauGB und frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung gem. § 3 (1) BauGB durchgeführt wurde, hatte sich mit seinen Festsetzungen vergleichsweise eng an dem Masterplankonzept orientiert. Parallel zu dem weiteren Bebauungsplanverfahren geführte Gespräche mit potentiellen Investoren sowie eine durch das Büro Engels & Völkers Gewerbe GmbH & Co. KG erstellte Markt- und Standortanalyse haben jedoch deutlich gemacht, dass im Hinblick auf die spätere Vermarktbarkeit und damit Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes, keine Festlegung auf die Ansiedlung von Dienstleistungsgewerbe und Büros erfolgen und die Festsetzungen insgesamt flexibler gestaltet werden sollten.

Dies wurde bei der Entwicklung des Bebauungsplan-Entwurfes berücksichtigt. Dabei wurde auch weiterhin an den Grundprinzipien des Masterplanes, die auf die Entwicklung eines attraktiven Gesamtstandortes abzielen und damit auch aus Vermarktungssicht wichtig sind, festgehalten. D.h. die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind so gestaltet, dass sie wesentliche städtebauliche Eckwerte sichern, innerhalb dieses festgelegten Rahmens jedoch Entwicklungsspielräume für die Umsetzung lassen. Dabei lassen sie mit Ausnahme des geänderten Planungsziels für den Bereich des ehemaligen Hafens und Elbhanges, auch weiterhin eine Umsetzung des Masterplanes zu.

Die städtebauliche Grundstruktur des geplanten BusinessParks wird durch die Planstraße „Loop“ geprägt. Die Straße wird als Ringstraße angelegt, über die alle Grundstücke erschlossen werden. Im Süden wird die Straße entlang der Oberkante des Elbhangs geführt und öffnet damit das Plangebiet zur Elbe hin.

Durch den Loop wird das Plangebiet in drei Areale für die Gewerbegebiete gegliedert, die z.T. durch Grünzüge und eine untergeordnete Straße im Südosten weiter unterteilt werden. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten werden zwischen den einzelnen Gewerbegebieten keine Unterschiede gemacht.

In die Gewerbegebietsfestsetzung sind auch die ehemaligen Werkswohnungen am Tinsdaler Weg einbezogen. Die vorhandenen Wohnnutzungen haben Bestandsschutz. Auf längere Sicht sollen diese Bereiche jedoch in die gewerbliche Nutzung einbezogen werden. Eine planungsrechtliche Absicherung und damit Etablierung der Wohnnutzung auf Dauer wird aufgrund der räumlichen Nähe von Wohnen und Gewerbe und der daraus resultierenden Nutzungskonflikte nicht angestrebt.

Für den Straßenraum des Loops und die direkt angrenzenden Bereiche werden für Gewerbegebiete vergleichsweise hohe gestalterische Zielsetzungen durch entsprechende Festsetzung gesichert. Für die innerhalb des Loops liegenden Bereiche werden diverse Festsetzungen zur Bepflanzung und eine Baufreihaltezone entlang des Loops festgesetzt. Für die beiden seitlichen Areale prägen insbesondere die Festsetzung von Baulinien sowie Min-

desthöhen entlang des Loops die städtebauliche Struktur, indem sie hier für die Entstehung einer durchgehenden Raumkante sorgen.

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen berücksichtigen ein Grundprinzip des Masterplanes, indem in Bereiche mit einer niedrigeren Bebauung von i.d.R maximal 15 m und den darüber hinausragenden Gebäuden, den sog. Hochpunkten unterschieden wird. Die Hochpunkte markieren dabei jeweils die Eingangsbereiche zum BusinessPark sowie die Endpunkte der beiden Loop-Arme am Elbufer.

Neben den Baugebieten prägen mehrere Grünzüge das Plangebiet. Am östlichen und westlichen Rand sorgen sie für einen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum bzw. zum bestehenden Kohleheizkraftwerk. Mit dem im nördlichen Plangebiet vorgesehenen Ost-West-verlaufenden Grünzug wird der Verbindung zu dem übergeordneten Elbufer-Wanderweg hergestellt, der hier derzeit nördlich um das Kohleheizkraftwerk herumgeführt wird.

Prägend für das Plangebiet ist nicht zuletzt der Bereich des Elbufers, der mit seiner Topographie einen weiten Blick auf den Landschaftraum Elbe ermöglicht. Der Bebauungsplan sieht hier eine öffentliche Grünfläche vor, die u.a. den Erhalt der hier befindlichen geschützten Biotope und für die Zukunft die Möglichkeit sichert, den Elbuferwanderweges ufernah über das derzeitige Kraftwerksgelände fortzusetzen. In den Bereichen, die nicht spezifischen Anforderungen hinsichtlich des Naturschutzes unterliegen oder in denen bis zur Umstellung auf das geplante Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk Sicherheitsvorkehrungen zu beachten sind, können zudem attraktive Aufenthalts- bzw. Erholungsbereiche entwickelt werden.

Mit der Festsetzung einer Planzeichnung Teil A2 wurden Anforderungen des Sanierungsplans bezüglich der Grundwasserreinigung berücksichtigt.

3.3.2 Art der baulichen Nutzung

Die im Plangeltungsbereich liegenden Baugebiete werden entsprechend der Zielsetzungen als **Gewerbegebiete** festgesetzt. Damit erfolgt gegenüber dem Stand des Vorentwurfes, in dem für größere Teile des Plangebietes Sondergebiete vorgesehen waren, eine Öffnung für die meisten gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen. Die zuvor genannten Nutzungen des ehemaligen Sondergebietes „BusinessPark“ sind auch in Gewerbegebieten und damit auch weiterhin zulässig.

Planzeichnung Teil A2

Für den nördlichen Teil des Gewerbegebietes GE 4 erfolgt mit der Planzeichnung Teil A2 zunächst eine Ausweisung als Fläche für die Abwasserbeseitigung. Damit wird zum einen die hier vorhandene im Zuge der Sanierungsmaßnahmen errichtete Grundwasserreinigungsanlage erfasst und wird die gemäß Sanierungsplan „Mineralölwerk Wedel“ vom 02.10.2009 angestrebte Umstellung auf eine pflanzenbiologische Reinigungsanlage planungsrechtlich gesichert. Auf längere Sicht wird gemäß dem Sanierungsplan „Mineralölwerk Wedel“ ein Verzicht auf die Begrenzungsdränage und Grundwasserreinigung für

den 1. Grundwasserleiter angestrebt. Als Folgenutzung nach der Außerbetriebnahme der Grundwasserreinigungsanlage und pflanzenbiologischen Reinigungsanlage ist daher in der Planzeichnung A1 für diesen Teilbereich als angestrebter Endzustand ein Gewerbegebiet festgesetzt (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.5).

Einschränkung Einzelhandelsbetriebe

Ziel des Bebauungsplanes ist die Einschränkung des Einzelhandels im Hinblick auf eine vorrangige Ansiedlung klassischer Gewerbe- sowie Büronutzungen und den Schutz benachbarter Versorgungsstrukturen. Deshalb wurde zum Bebauungsplan eine gutachterliche Stellungnahme mit Empfehlungen zur Zulässigkeit von Einzelhandel im BusinessPark erstellt (vgl. Anlage zur Begründung). So soll hinsichtlich des Einzelhandels eine Steuerung erreicht werden, die den übergeordneten Entwicklungszielen für den BusinessPark entspricht und mit dem Einzelhandelskonzept für Stadt Wedel aus dem Jahr 2010 im Einklang steht. Mit den im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen werden die gutachterlichen Empfehlungen berücksichtigt.

Übergeordnetes Ziel für den BusinessPark ist die Entwicklung zu einem auch überregional bedeutsamen Büro- und Gewerbepark. Um diesen Gebietscharakter zu wahren und die Gewerbeflächen in erster Linie für eine klassische gewerbliche Nutzungen mit produzierendem Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetrieben einschließlich Büronutzungen vorzuhalten, werden Einzelhandelsbetriebe allgemein ausgeschlossen und nur spezielle Arten von Einzelhandelsbetrieben ausnahmsweise zugelassen (s. textliche Festsetzung Nr. 1.1). Damit erfolgen Einschränkungen gegenüber den gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen.

Der weitgehende Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben begründet sich städtebaulich zusätzlich zu den zuvor genannten Entwicklungszielen für das Gebiet selbst, mit den Entwicklungszielen für die Einzelhandelsstruktur in Wedel. Wesentliche Ziele gemäß dem Einzelhandelskonzept für die Stadt Wedel (CIMA, 2010) sind eine Sicherung und Stärkung der vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstrukturen sowie Konzentration großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment auf den bestehenden Fachmarktstandort Rissener Straße, während Gewerbegebiete vornehmlich für klassisches Gewerbe, Handwerk und Dienstleistungsbetriebe zur Verfügung stehen sollen.

Mit dem weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 88 wird zudem dem landesplanerischen Ziel des LEP 2010 der Sicherung eines gestuften Versorgungsystems entsprochen und werden über das Stadtgebiet Wedel hinaus auch Beeinträchtigungen Hamburger Stadteilzentren einschließlich des Einkaufszentrums an der S-Bahn-Haltestelle Rissen vermieden.

In den Gewerbegebieten sollen jedoch ausnahmsweise als spezielle Arten von Einzelhandelsbetrieben sogenannter „Annexhandel“ sowie auf das Plangebiet ausgerichtete Nachversorgungsbetriebe zulässig sein.

Mit der **ausnahmsweise Zulässigkeit von sogenannter „Annexhandel“ oder sogenannter „Werksverkauf“** soll es den im Plangebiet angesiedelten Betrieben ermöglicht werden, ihre vor Ort hergestellten und weiterverarbeiteten Produkte im räumlichen Zusammenhang ihrer Betriebsstätte zu verkaufen. Die Zulässigkeit von Annex-Handel deckt sich mit den städtebaulichen Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Wedel (CIMA 2010).

Um die Einzelhandelsnutzung klar auf einen Werksverkauf zu beschränken und ein „Ausufern“ solcher Verkaufseinrichtungen zu vermeiden, ist gemäß textlicher Festsetzung geregelt, dass diese nur ausnahmsweise bei Erfüllung bestimmter Bedingungen zulässig sind, die sinngemäß folgenden, kumulativ zu erfüllenden Prüfkriterien umfassen:

- Die angebotenen Produkte müssen in eindeutigem Zusammenhang mit der vor Ort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Gütern und Waren stehen.
- Die Verkaufsräume müssen im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem Gewerbebetrieb stehen.
- Die Verkaufsflächen müssen von ihrem Umfang der Gesamtfläche des Gewerbebetriebes deutlich untergeordnet sein. Von einer deutlichen Unterordnung kann in der Regel ausgegangen werden, wenn der Anteil der Verkaufsfläche an der Gesamtfläche des Betriebes eine Höhe von 10 % nicht übersteigt. Die Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO darf in keinem Fall überschritten werden.

Des Weitern sind in den Gewerbegebieten **ausnahmsweise Nachversorgungsbetriebe** zulässig, sofern sie nachweislich auf die Grundversorgung der Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanplanes Nr. 88 ausgerichtet sind und keinen hohen Publikumsverkehr von außerhalb dieses Bereiches erzeugen. Hiermit soll ermöglicht werden, dass sich die Arbeitskräfte des BusinessParks beispielsweise in der Mittagspause mit Lebensmitteln und anderen Artikeln des täglichen Bedarfs versorgen können. In Frage kommen also beispielsweise Lebensmittelmärkte mit einem hohen Anteil von Produkten, die für den sofortigen Verzehr geeignet sind („convenience store“), Bäckerei-Cafés, Kioske oder ähnliches.

Die ausnahmsweise Zulässigkeit ist an eine Einzelfallprüfung des jeweiligen Betriebes gekoppelt. Hierfür gelten folgende kumulativ zu erfüllende Kriterien:

- Das Warenangebot des Betriebes muss auf nahversorgungsrelevante Sortimente (= periodischer Bedarf) beschränkt sein. Als wesentliche Grundlage für die Beurteilung der Nahversorgungsrelevanz soll die „Wedeler Liste“ dienen. Zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente (= aperiodischer Bedarf) dürfen in Anlehnung an Ziffer 2.8 Nr. 7 Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein 2010 auf höchstens 10 Prozent der Gesamtverkaufsfläche angeboten werden.
- Es muss nachgewiesen werden, dass die Verkaufsflächengröße so gewählt wurde, dass der reine Gebietsversorgungscharakter des Betriebes gewährleistet ist. Dies bedeutet, dass die Umsatzerwartung des Betriebes nachweislich geringer ist als das Nachfragepotenzial, welches sich aus den Arbeitskräften des Gewerbegebietes

ergibt.

- Der Betrieb muss außerdem hinsichtlich Verkaufsflächengröße und Sortimentsstruktur so konzipiert sein, dass sein Einzugsgebiet nicht wesentlich über das Gewerbegebiet selbst hinausreicht. D.h., der Betrieb soll keinen hohen Publikumsverkehr von außerhalb des Gewerbegebietes erzeugen.
- Der Betrieb darf die Schwelle zur Großflächigkeit gemäß § 11 Abs. 3 BauNVO in jedem Fall nicht überschreiten.

Ausschluss Vergnügungsstätten

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, zu denen beispielsweise Diskotheken, Kinos, Nachtlokale oder Spielhallen zählen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht dem angestrebten Charakter des BusinessParks entsprechen, der vorrangig der Unterbringung von Dienstleistungsgewerbe, produzierendem Gewerbe und Handwerk dienen soll.

Ausschluss Wohnnutzungen

Die gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 3 ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, um für die Betriebe weitere, über das bereits festgesetzte Maß hinausgehende Einschränkungen bezüglich der nächtlichen Geräuschemissionen zu vermeiden. Die bereits im Plangebiet vorhandenen Wohnnutzungen am Tinsdaler Weg haben Bestandsschutz.

Begrenzung Emissionen

Zum Schutz der Wohnnutzungen in der Umgebung und der im Plangebiet bestehenden ehemaligen Werkwohnungen am Tinsdaler Weg wird die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf die von ihnen ausgehenden Geräuschemissionen eingeschränkt. In den Gewerbegebieten sind nur Vorhaben zulässig, welche die für die jeweiligen Gewerbegebiete festgesetzten Emissionskontingente einhalten. Die Einschränkungen der Emissionskontingente auf Werte von unter 60 dB(A) erfolgen für den Nachtzeitraum. Tagsüber sind keine Beschränkungen der Geräuschemissionen erforderlich, so dass in allen festgesetzten Gewerbegebieten ein Kontingent von 60 dB(A) tagsüber ausgeschöpft werden kann.

Aufgrund der für das westlich benachbarte Kraftwerksgelände bestehenden Planungen zur Umstellung von dem derzeitigen Kohleheizkraftwerk auf ein Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk werden für die Emissionskontingente in Abhängigkeit vom Eintritt bestimmter Umstände zwei Situationen festgesetzt (§ 9 Absatz 2 BauGB):

- Emissionskontingente unter Berücksichtigung der Bestandsituation (Kohleheizkraftwerk (Variante 1)
- Emissionskontingente bei Außerbetriebnahme Kohleheizkraftwerk und z.B. Umstellung auf ein Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk (Variante 2)

Zunächst gelten die teilweise niedrigeren Kontingente, die entsprechend der Bestandssituation unter Berücksichtigung der Vorbelastungen durch das Kohleheizkraftwerk ermittelt wurden. Mit dem Wegfall des älteren und deutlich lauteren Bestandskraftwerks ergeben sich neue Spielräume hinsichtlich der Lärmemissionen der Betriebe im Gewerbegebiet. Die teilweise höheren Geräuschkontingente dürfen frühestens in Anspruch genommen werden, wenn das bestehende Kohleheizkraftwerk einschließlich der dazugehörigen Gasturbinenanlage endgültig außer Betrieb genommen worden ist. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.4 und für nähere Erläuterungen Kapitel 3.8)

Die Emissionskontingente für die Ist-Situation sind außer in der textlichen Festsetzung auch in der Planzeichnung aufgenommen.

Nutzungseinschränkungen in der Nähe des Störfallbetriebs Kohleheizkraftwerk Vattenfall (Ammoniaklager)

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 ist der Hinweis erfolgt, dass das westlich des Plangeltungsbereiches vorhandene kohlebefeuerte Heizkraftwerk Wedel der Vattenfall Europe Wärme AG als sog. Störfallbetrieb einzustufen ist.

Bei raumbedeutsamen Planungen ist der § 50 Satz 1 des BImSchG zu beachten, in dem der sogenannte Trennungsgrundsatz verankert ist, gemäß dem u.a. auch die Auswirkungen von schweren Unfällen in sog. Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Nutzungen und Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden sind.[1]

Als eine Grundlage für die diesbezügliche Abwägung bei der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein „Gutachten zur Verträglichkeit des Heizkraftwerkes Wedel mit der Vattenfall Europe AG mit dem Bebauungsplan Nr. 88 ‚BusinessPark Elbufer Wedel’ unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie“ durch den TÜV NORD Systems GmbH & Co KG (Oktober 2013) erstellt. (vgl. Anlage zur Begründung)

Gemäß Gutachten wird „*in dem Betriebsbereich mit gefährlichen Stoffen im Sinne der StörfallV in solchen Mengen umgegangen, dass bei nachbarschaftlichen Planungen gemäß § 50 BImSchG u.a. die bei schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die Nachbarschaft mit in die planerische Abwägung einzustellen sind*.“ (Gutachten, S. 2).

[1] BImSchG § 50 Satz 1 i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 02.07.2013 (BGBl. I S. 1943) m.W.v. 06.07.2013: „Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden.“

Die dominierende Gefahrenquelle des Betriebsbereiches stellt gemäß Gutachten das druckverflüssigte Ammoniak dar. Weitere eventuell relevante Gefahrenquellen wurden dabei in die Betrachtung einbezogen (vgl. Gutachten S. 12).

Für das vorliegende Gefahrenpotential „Ammoniak“, das im Südosten des Kraftwerksgeländes liegt und im Wesentlichen aus einer im Freien befindlichen Entladung für Straßentankfahrzeuge sowie Lagertanks und ergänzenden Einrichtungen besteht, wird unter Betrachtung des Einzelfalls (Fall „mit Detailkenntnissen“, Nr. 3.2 des Leitfadens KAS 18), ein angemessener Abstand ermittelt. Dabei werden gegenüber den Fällen „ohne Detailkenntnisse“ (Nr. 3.3.1 des Leitfadens KAS 18) die standardisierten Randbedingungen für die Ermittlung von Achtungsabständen an den jeweiligen Einzelfall angepasst.

Im Ergebnis wird im vorliegenden Fall für das Gefahrenpotenzial der Ammoniakentladung ein angemessener Abstand von 350 m ermittelt. Die südöstlichen Bereiche im B-Plan-Geltungsbereich liegen innerhalb dieses Abstandes (s. Abb. im Gutachten, S. 15 und Planzeichnung).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen das Trennungsgebot des § 50 BImSchG indem keine ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Baugebiete oder sonstige i.S.d. § 50 BImSchG, Satz 1 schutzbedürftige Gebiete ausgewiesen werden und wesentliche schutzwürdige Nutzungen im angemessenen Abstand ausgeschlossen sind.

Mit dem Ausschluss vom Betriebswohnungen in den Gewerbegebieten werden Wohnnutzungen im gesamten Plangebiet ausgeschlossen. Gleiches gilt für Vergnügungsstätten, die i.d.R ein hohes Publikumsaufkommen aufweisen und damit, zumindest zeitweise, zu einer verstärkt öffentlichen Nutzung der Gebiete führen können. Des Weiteren sind Einzelhandelsbetriebe bis auf wenige Ausnahmen im gesamten Geltungsbereich unzulässig.

Neben diesen im gesamten Gebiet geltenden Nutzungseinschränkungen sind in dem im angemessenen Abstand liegenden Bereich bis zur Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers weitere Nutzungen unzulässig. Dies umfasst gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Einzelhandelsbetriebe, Anlagen für sportliche sowie kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke und sonstige Vorhaben mit hohem Publikumsverkehr.

Damit wird erreicht, dass im angemessenen Abstand zu dem Ammoniak-Lager keine Vorhaben mit hohem Publikumsverkehr entstehen. In Bezug auf den Ausschluss von Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke werden gleichzeitig auch Vorhaben erfasst, die aufgrund der potenziellen Nutzung durch besonders schutzbedürftige Personen (z.B. Kinder oder kranke Menschen) in besonderer Weise schutzbedürftig sind. Ein Vorhaben mit hohem Publikumsverkehr im Sinne des Leitfadens KAS 18 ist dabei dadurch gekennzeichnet, dass sich das Publikum, also die Besucher, nicht in der Obhut des Besuchten befinden, der im Alarmierungsfall die Besucher hinsichtlich ihres richtigen Verhaltens anleiten kann (s. KAS 18, S. b, 2. Punkt). Als Indiz für ein in diesem Sinne hohen Publikumsverkehr kann aus fachgutachterlicher Sicht ein Verhältnis von mehr als 3 Besuchten je Besucher herangezogen werden.

Für die zukünftigen Gewerbebetriebe im Bereich des angemessenen Abstandes wird darauf hingewiesen, dass sie im Rahmen der generell für Unternehmen gebotenen Anweisungen und Unterweisungen, z.B. bezüglich des Verhaltens im Brandfall, bei Notfällen etc. das Verhalten bei einem Ammoniakunfall auf dem Gelände des benachbarten Kohleheizkraftwerkes aufnehmen sollten. Ergänzend wird hierzu darauf hingewiesen, dass die ab Mitte 2015 gültige Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) Vorschriften für die Unterrichtung der Öffentlichkeit enthält, gemäß der der jeweilige sogenannte Störfallbetrieb auch Informationen über das Verhalten bei einem schweren Unfall zu geben hat und damit allgemein zugänglich sind.

Unter die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 bis zur Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers unzulässigen Nutzungen c) Einzelhandelsbetriebe, d) Anlagen für sportliche Zwecke und e) Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke können im Einzelfall auch Vorhaben fallen, die weder ein hohes Publikumsaufkommen im oben genannten Sinne aufweisen noch besonders schutzbedürftigen Personengruppen dienen. Vorhaben der unter c) d) und e) fallenden Nutzungen können daher bei Erfüllung der beiden zuvor genannten Bedingungen ausnahmsweise zugelassen werden. Hierdurch soll z.B. kleiner „Annexhandel“, der diese Kriterien zusätzlich zu den gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1 geltenden Voraussetzungen erfüllt, ermöglicht werden.

Die Planungen der Vattenfall AG sehen vor, das derzeitige Kohleheizkraftwerk durch ein Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk (GuD) zu ersetzen. Eine Genehmigung für das GuD wurde erteilt. Dabei wird dann voraussichtlich Ammoniak nicht mehr in relevanten Mengen für die Betriebsabläufe benötigt. Deshalb werden die Nutzungseinschränkungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes an das Bestehen des Ammoniaklagers gebunden.

Von den gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 vorgesehenen Nutzungsausschlüssen kann zudem abgewichen werden, wenn im Einzelfall nachgewiesen wird, dass sich der angemessene Abstand auf Dauer so weit reduziert hat, dass die beantragte Nutzung außerhalb des neu festgestellten angemessenen Abstandes liegt. Hiermit soll der Umstand berücksichtigt werden, dass sich der angemessene Abstand auch bei fortgesetztem Betrieb des Ammoniaklagers durch zusätzliche Schutzeinrichtungen wie z.B. einer Einhausung des Lagers reduzieren kann.

Um die möglichen Auswirkungen im Falle eines sog. „Dennoch-Störfalls“ auch in den Bereichen, die als Grünflächen festgesetzt sind oder als Verkehrsflächen öffentlich genutzt werden, zu begrenzen, soll die spätere Freiflächengestaltung innerhalb des angemessenen Abstandes eventuelle Angebote, die auf einen längeren Aufenthalt hinwirken oder in hohem Maße Publikum anziehen, erst für die Zeit nach Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers vorsehen.

Mit den zuvor erläuterten Nutzungseinschränkungen wird die Konfliktsituation, die sich aus der benachbarten Lage des Plangebietes zum vorhanden Kohleheizkraftwerk bzw. aus der Lage von Teilbereichen des Plangebietes innerhalb des angemessenen Abstandes zu

dessen Ammoniaklager ergibt, entsprechend des Trennungsgrundsatzes in der Abwägung berücksichtigt und potentielle Folgen bei einem Unfall soweit wie möglich vermieden.

Das für das Plangebiet verfolgte Ziel, ein attraktives Gewebegebiet zu entwickeln und damit die derzeitige Industriebrache wieder einer baulichen Nutzung zuzuführen sowie die Wirtschafts- und Arbeitsplatzstrukturen nachhaltig zu stärken, wird mit den getroffenen Einschränkungen nach wie vor erreicht. Ebenso werden die Ziele hinsichtlich der Erholung und Vernetzung der Grünstrukturen einschließlich der Fortführung des übergeordneten Elberadweges berücksichtigt, auch wenn hier für die spätere Umsetzung, zumindest zunächst, Einschränkungen hinsichtlich der Aufenthaltsqualitäten zu beachten sind. Ein vollständiger Verzicht auf die Festsetzung von öffentlichen Bereichen in Form von Grünflächen und Verkehrsflächen oder gar eines Verzichts von Gewerbegebieten bzw. -nutzungen würde vor diesem Hintergrund als nicht angemessen angesehen werden.

3.3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise

In den Gewerbegebieten wird das Maß der baulichen Nutzung außer im GE 5 über eine **Grundflächenzahl** (GRZ), d.h. der maximal überbaren Grundfläche bezogen auf die jeweilige Grundstücksgröße bestimmt.

Die Höhenentwicklung der Gebäude wird in erster Linie durch die Festsetzung von maximalen **Gebäudehöhen** geregelt, die an städtebaulich besonders prägenden Stellen durch Traufhöhen und Festsetzungen von Mindestwerten ergänzt werden. Eine ergänzende Festsetzung von Geschossigkeiten erfolgt lediglich für die zwei südlichen Hochpunkte.

Als unterer **Bezugspunkt** für die Höhenfestsetzungen gilt die Fahrbahnoberkante der Straße, die das Grundstück erschließt, gemessen in der Mitte der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche. Als obere Bezugspunkte sind die Oberkante Dachhaut (Gebäudehöhe) und der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Fassade (Traufhöhe) definiert.

In Ergänzung zu den Gebäudehöhen wurde für den gesamten Geltungsbereich eine textliche Festsetzung aufgenommen, nach der die jeweilige maximale Gebäudehöhe für **technische Aufbauten** (z.B. für Aufzüge oder Lüftungsanlagen) um bis zu 5 m überschritten werden darf. Dies ist auf maximal 20% der Gebäudefläche möglich, so dass hierdurch keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind.

Große zusammenhängende **überbaubare Grundstücksflächen** geben für die Gewerbebetriebe mit ihren unterschiedlichen Flächenbedarfen sowie Anforderungen an die Gebäude- und Freiflächennutzung ein hohes Maß an Flexibilität. An städtebaulichen Schlüsselstellen, insbesondere der Hochpunkte und der durchgehenden Gebäudefront entlang des äußeren Loops, werden die Baugrenzen durch Baulinien ergänzt, um das städtebauliche Konzept umzusetzen.

Bei den Festsetzungen wird in Anlehnung an die Grundstruktur des Masterplanes in die Flächen außerhalb und innerhalb der Planstraße „Loop“ unterschieden:

- Für den inneren Bereich werden die Gewerbegebiete GE 1 bis GE 3 festgesetzt, die den sogenannten Campus gemäß Masterplan umfassen.

- Für die nach außen an den Loop angrenzenden Bereiche werden die Gewerbegebiete GE 4 bis GE 7 festgesetzt. Sie umfassen die sogenannten Carpets und Hochpunkte gemäß Masterplan.

Für alle späteren Baumaßnahmen wird auf die Beachtung des § 52 LBO (Barrierefreies Bauen) hingewiesen.

Innerer Bereich GE 1 bis GE 3 („Campus“)

Für den inneren Bereich (GE 1 bis GE 3) werden mit einer maximalen GRZ von 0,6, einer maximalen Gebäudehöhe von 20 m und einer offenen Bauweise Eckwerte definiert, die auf eine insgesamt geringere Verdichtung bei gleichzeitig höheren Gebäuden hinwirkt. Damit ist dieser Bereich insbesondere auch für die Ansiedlung einzelner größerer Bürogebäude geeignet. Gebäude von mehr als 50 m sind aufgrund der Festsetzung einer offenen Bauweise nicht zulässig.

Der für Gewerbegebiete vergleichsweise hohe gestalterische Anspruch für diesen Bereich spiegelt sich neben grünordnerischen Festsetzungen (vgl. Kapitel 3.4) in der Festsetzung einer 5 m tiefen Baufreihaltezone entlang der Planstraße „Loop“ wider. Sie ist entsprechend der textlichen Festsetzung 8.2 mit Rasen und einzelnen Bäumen zu bepflanzen. Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen sowie Einfriedigungen sind hier unzulässig.

Äußerer Bereich GE 4 bis GE 7 („Carpets“)

Für diese Gewerbegebiete wird mit einer maximalen **Grundflächenzahl** (GRZ) von 0,8 der gemäß BauNVO maximale Versiegelungsgrad ermöglicht, der dem Ziel eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entspricht. Lediglich für das Gewerbegebiet GE 5, das aufgrund seiner geringen Größe und spezifischen Form auf Grundlage eines zusammenhängenden Bebauungskonzeptes bebaut werden soll, wird eine maximale Grundfläche (GR) festgesetzt.

Von den Standorten für die Hochpunkte abgesehen, wird die maximale **Gebäudehöhe** der Gewerbegebiete GE 4 bis GE 7 überwiegend auf 15 m begrenzt. In dem östlichen Bereich des GE 6 liegt sie mit maximal 12 m jedoch niedriger, um zu dem östlich angrenzenden Grünzug und dem Landschaftsraum östlich des Plangebietes einen gestuften Übergangsbereich zu schaffen.

Der hohen Flexibilität, die sich durch die Baugrenzen und großflächigen zusammenhängenden überbaubaren Flächen für die rückwärtigen Bereichen ergeben, stehen vergleichsweise enge Gestaltungsspielräume in den vorderen Grundstücksbereichen gegenüber. Hier sollen Gebäude (sog. **Adressgebäude** gem. Masterplan) entstehen, die eine klare Raumkante bilden und damit die Planstraße „Loop“ und den durch den Loop umschriebenen inneren Bereich des BusinessParks räumlich fassen.

Aus diesem Grund werden zur Straße sowie für raumprägende Eckbereiche **Baulinien** festgesetzt, an denen zwingend gebaut werden muss. Ein Vor- und Zurücktreten von Ge-

bäudeteilen kann in geringem Ausmaß auf Grundlage des § 23 Abs. 2 Satz 2 BauNVO zugelassen werden.

Der Entwicklung einer prägenden Raumkante dient auch die Festsetzung von Mindest-**Gebäude- und Traufhöhen** in den vorderen Grundstücksbereichen sowie die Gleichsetzung von Gebäude- und Traufhöhe, wodurch geneigte Dächer und ein Zurückspringen der oberen Geschosse vermieden werden sollen. So kann weitgehend die gewünschte durchgehende Bauflucht erreicht werden.

Den zuvor beschriebenen Festsetzungen liegt die Idee der sog. Adressgebäude und einer internen Grundstücksaufteilung zu Grunde, bei der die Büro- und Verwaltungsnutzungen der Gewerbebetriebe idealerweise zur Straße hin ausgerichtet werden und hier die Firma nach außen repräsentieren, während die Lagerhallen und Produktionsbereiche etc. vorrangig im rückwärtigen Bereich angeordnet werden. Die Baugrenzen für die rückwärtigen Grundstücksbereiche grenzen dabei direkt an die vorderen überbaubaren Grundstücksflächen an, so dass z.B. auch Werkhallen direkt an die vorderen Bürogebäude angebaut oder z.B. auch direkt an die vordere gebaut werden können (vgl. auch Masterplan, Kap. 5.2 Teilbereich Carpets).

Für den nördlichen Bereich des Gewerbegebietes GE 4 wird darauf hingewiesen, dass hier zunächst die Festsetzungen der **Planzeichnung Teil A2** gelten, der hier eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festsetzt.

Für das Gewerbegebietes GE 1 wird darauf hingewiesen, dass aufgrund festgesetzter Leitungsrechte für die **Dränage**, die Teil der Sanierungsmaßnahmen ist, in diesen Bereichen trotzt der Festsetzung überbaubarer Flächen zunächst keine Überbauung erfolgen darf. Auf Grundlage des § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB ist festgesetzt, dass dies erst nach Außerbetriebnahme der Dränageleitung inklusive der Revisionsschächte zulässig ist. Damit wird berücksichtigt, dass die Dränage für die Sanierung voraussichtlich nicht auf Dauer erforderlich ist, eine Überbauung bzw. großflächige Ausweisung überbaubarer Flächen städtebaulich jedoch sinnvoll ist.

Jeweils als Anfangs- bzw. als Endpunkt der zuvor beschriebenen Raumkante sollen entsprechend der Konzeption des Masterplans sogenannte **Hochpunkte** entstehen, die die Eck- und Eingangssituationen betonen und städtebauliche Orientierungspunkte setzen. Dabei wurde der südwestliche Hochpunkt, der gemäß Masterplan von der übrigen Bebauung als gesondert stehender Solitärbau vorgesehen war, etwas nach Norden in die größere zusammenhängende überbaubare Fläche des GE 4 verschoben wurde, da der ursprüngliche Standort aufgrund des dort befindlichen geschützten Steilhangs und der vorhandenen Großbäume nicht realisierbar ist.

Um die städtebaulichen Ziele umzusetzen, werden für die Hochpunkte wie für die sogenannten Adressgebäude die Gebäude- und Traufhöhen nicht nur als Höchst-, sondern auch als Mindestwerte festgesetzt. Die jeweilige Gebäude- und Traufhöhe müssen auch hier jeweils gleich sein.

Die Höhe variiert je nach Standort etwas und liegt im Norden mit Höhen von mindestens 10 bzw. 15 m und Maximalhöhen von 24 m insgesamt niedriger als für die städtebaulich

wichtigeren südlichen Hochpunkte mit 20-30 m Höhe im Südwesten sowie 24-45 m Höhe im Südosten. Hier sollen bewusst positive städtebauliche Landmarken mit Blick auf die Elbe gesetzt werden; auch vor dem Hintergrund, dass das Landschaftsbild hier zur Zeit durch das Kohleheizkraftwerk mit Schornstein und ehemals durch das Mineralölwerk industriell geprägt ist bzw. war. Für die beiden südlichen Hochpunkte werden zusätzlich Mindest- und Höchstwerte für die Geschossigkeit angegeben, die bei 6-7 Geschossen im Südwesten und bei 7-11 Geschossen liegen. Der südöstliche Hochpunkt stellt gemäß Masterplan einen potentiellen Hotelstandort dar.

Mit den festgesetzten Geschossigkeiten für den südöstlichen Hochpunkt ist gegenüber dem Masterplan, der hier 13 Geschosse vorgesehen hat, mit Rücksicht auf die benachbarten Landschaftsräume eine Reduktion erfolgt. Auch für die nördlichen Hochpunkte ist bei einer Gebäudehöhe von maximale 24 m von einer etwas geringeren Geschossigkeit als den im Masterplan vorgesehenen 8 Geschossen auszugehen.

Für die Außenbereiche / „Carpets“ wurde in den Gewerbegebieten GE 4 bis GE 7 keine **Bauweise** festgesetzt, um hier ggf. auch größere Hallen und im Sinne einer prägenden Raumkante zum Loop auch längere Gebäudefronten zu ermöglichen. Außerdem werden für die Umsetzung dieser städtebaulichen Ziele hier private Stellplätze und Garagen auf den Grundstücken in einer Tiefe von 20 m zum Loop ausgeschlossen (vgl. textliche Festsetzung 6.1)

3.3.4 Gestaltung

Um die Zielsetzung zu erreichen, einen Gewerbepark mit attraktivem Gesamteindruck und hohem Wiedererkennungswert zu entwickeln, werden neben den Festsetzungen zur Baustruktur und Grünordnung, einige gestalterische Festsetzung getroffen.

Entlang der Nordgrenze des Gewerbegebietes GE 6 ist, sofern hier kein Gebäude errichtet wird, eine 3 m hohe **Mauer** als Einfriedung zu errichten. Hierdurch soll für den Bereich, der durch die Straßenführung des nördlich gelegenen Tinsdaler Weges stark den äußeren Eindruck des BusinessParks prägt, eine Abgrenzung zwischen den gewerblich genutzten Flächen und dem Grünzug erzielt werden. Optische Beeinträchtigungen z.B. durch offene Lagerflächen, sollen in diesem Abschnitt des Grünzuges, der die Eingangssituation aus Richtung Osten bestimmt, verhindert werden.

Die Zulässigkeit von **Werbeanlagen**, die je nach Ausprägung das städtebauliche Erscheinungsbild negativ prägen können, wird eingeschränkt. Werbung soll nur als Eigenwerbung erfolgen. Werbeanlagen sind daher nur auf dem Grundstück des ansässigen Betriebes zulässig. Übermäßige Ansammlungen und Fremdwerbungen werden somit verhindert. Des Weitern dürfen sie nur flach an die Außenwände montiert werden oder in Form kleinerer Werbeanlagen (max. 6 qm, max. 6 m hoch, max. 1,5 m breit) im vorderen Grundstücksbereich zwischen Straße und vorderer Baugrenze aufgestellt werden. Bei Installation mehrerer Werbeanlagen an einem Gebäude sind diese gestalterisch aufeinander abzustimmen. Anlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht sind nicht zulässig. Werbeanlagen, die über das eigentliche Gebäude hinausragen oder durch Lichteffekte stö-

rend wirken, werden damit verhindert. Letzteres ist auch im Hinblick auf die als Bundeswasserstraße klassifizierte Elbe von Bedeutung. Direkte Lichteinstrahlungen auf die Elbe sind zu Vermeidung von Irritationen im Schiffsverkehr generell nicht erlaubt. (s.a. Kapitel 3.5 Verkehr).

Für die Verwaltungs- und Bürogebäude in den Gewerbegebieten werden extensiv zu pflegende **Gründächer** festgesetzt. Damit erfolgt eine gestalterische Aufwertung des BusinessParks, gleichzeitig ist der Mehraufwand für Gründächer bei Bürobauten im Vergleich zu Hallenbauten vergleichsweise gering. Hiermit sollen auch positive Wirkungen im Hinblick auf die Umwelt, insbesondere das Kleinklima, Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere einschließlich des im Plangebiet vorgefundenen Flussregenpfeifers (geschützte Vogelart) entstehen.

3.4 Grün, Natur und Landschaft

Neben den Festsetzungen zur Bebauungsstruktur, wird das übergeordnete Ziel, den BusinessPark zu einem gestalterisch hochwertigen Gewerbestandort mit eigener Identität zu entwickeln, durch eine Reihe von grünordnerischen Festsetzungen getragen. Insgesamt werden damit eine deutliche Aufwertung des Areals gegenüber der Vornutzung und eine verbesserte Vernetzung mit benachbarten Bereichen entlang der Elbe angestrebt.

Neben dem Umweltbericht, in dem die wesentlichen Aspekte des Umweltzustandes und der Auswirkungen der Planungen zusammenfassend dargelegt werden und die naturschutzfachliche Eingriff- und Ausgleichsbilanzierung erfolgt, wurde als Grundlage für die Berücksichtigung des **Arten- und Biotopschutzes** bei der Bebauungsplanaufstellung ein entsprechender Fachbeitrag durch das Büro Eggers Biologische Gutachten erstellt (September 2013, s. Anlage zur Begründung), dem eine floristische und faunistische Potentialanalyse (Oktober 2012, s. Anlage zur Begründung) vorgeschaltet war. Die Ergebnisse des Fachbeitrags werden in den Festsetzungen und durch nachrichtliche Übernahmen der geschützten Biotope im Bebauungsplan berücksichtigt. Bezüglich der Ergebnisse der biologischen Erhebung und artenschutzrechtlichen Prüfung und der in der späteren Umsetzung zu beachtenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht (Teil der Begründung) und genannte des Büros Eggers verwiesen.

Im Folgenden werden die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen begründet.

3.4.1 Grünflächen

Das Plangebiet wird seitlich durch Grünzüge entlang der östlichen und westlichen Plangebietsgrenze gefasst, die im Norden über einen Ost-West verlaufenden Grünzug und im Süden durch großzügige Grünflächen entlang des Elbufers miteinander verbunden sind. Mittig des Plangebietes stellt ein kurzer Grünzug eine Verbindung zwischen den beiden Armen der Planstraße Loop her. Auf diese Weise kann der BusinessPark klar gegliedert und in die Umgebung eingebettet werden.

Grenzweg

Der östliche etwa 15 m bis 30 m breite Grünzug entlang des **Grenzweges** ist als öffentliche Grünfläche mit der Zweckbestimmung Rad- und Fußweg festgesetzt und bildet den neuen Ortsrand und Übergang zur östlich angrenzenden Tinsdaler Feldmark auf Hamburger Hoheitsgebiet, die Teil eines Landschaftsschutzgebietes ist.

Die Grünfläche wird überlagernd als Maßnahmenfläche Nr. 1 festgesetzt. Die derzeitige öffentliche Straße Grenzweg ist gemäß textlicher Festsetzung bis auf eine verbleibende Breite von 2,5 m zu reduzieren. Die verbleibende befestigte Fläche kann zukünftig als Rad- und Fußweg genutzt werden. Für die spätere Umbauplanung wird darauf hingewiesen, dass ggf. gewünschte Anlagen zur Versickerung von Oberflächenwasser nur außerhalb des Bereiches des Sanierungsplanes, d.h. im Bereich des heutigen Grenzweges oder östlich davon, angelegt werden dürfen.

Die vorhandene Baumreihe westlich des Grenzweges ist zu erhalten, wobei die Pappeln bei Abgang durch Eichen ersetzt und die Baumreihe nach Süden bis an die neue Planstraße herangeführt werden.

Die Bäume östlich des Grenzweges sind Teil einer Feldhecke, die außer im südlichen Abschnitt auf Hoheitsgebiet der Stadt Hamburg steht und damit nicht durch den B-Plan Nr. 88 erfasst wird. Gemäß Bebauungsplan Rissen 11 der Stadt Hamburg sollen die auf Hamburger Hoheitsgebiet liegenden Teile der Feldhecke ebenfalls erhalten werden. Im Süden liegt die Feldhecke (Knick) auf Wedeler Gebiet und ist als geschütztes Biotop gemäß § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG zu erhalten. Die in der Feldhecke vorhandenen Bäume (Überhälter) sind zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

Zusätzlich zu den Bäumen und der Feldhecke trägt eine Wildhecke, die entlang des westlichen Rands der Maßnahmenfläche anzulegen ist, zur Abschirmung des Gewerbegrundstücke zu dem östlich angrenzenden Landschaftsraum der Tinsdaler Feldmark und zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität des Grünzuges bei.

Westlicher Grünzug und querende Grünverbindungen im BusinessPark

Die **westliche** öffentliche Grünfläche ergänzt die mit Bäumen bestandene Fläche auf dem angrenzenden Kraftwerksgelände, zu dem so eine Übergangs- bzw. Pufferzone entwickelt werden kann. Innerhalb der Grünzone verläuft derzeit die sog. Begrenzungsdränage, die im Zuge der Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen angelegt wurde und gemäß Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht gesichert wird. Sie ist bei der späteren Freiraumplanung in diesem Bereich zu berücksichtigen.

Der Ost-West-verlaufende **Grünzug im Norden** des Plangebietes greift den Verlauf des von Osten kommenden Schulauer Weges (FHH) auf und ist für die Herstellung einer Rad- und Fußwegeverbindung vorgesehen, die u.a. für die Anbindung an den übergeordnete Elbufer-Wanderweg genutzt werden kann, der derzeit nördlich um das Kohleheizkraftwerk herumgeführt wird.

Die **Grünfläche zwischen den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3** ist vergleichsweise klein, jedoch für eine fußläufige Vernetzung innerhalb des BusinessParks von Bedeutung, da sie eine kurze Wegeverbindung zwischen dem westlichen und östlichen Abschnitt der Planstraße Loop herstellt. Für die Grünfläche selbst werden keine spezifischen gestalterischen Festsetzungen getroffen. Direkt südlich und nördlich an die Grünfläche angrenzend sind jedoch innerhalb der Gewerbegebiete Hecken zu bepflanzen, durch die eine Abschirmung zu den gewerblich genutzten Flächen erfolgt.

Grünflächen am Elbufer

Prägend für das Plangebiet insgesamt ist insbesondere der Bereich des **Elbufers**, der mit seiner Topographie einen weiten Blick auf den Landschaftraum Elbe ermöglicht. Der Bebauungsplan setzt hier eine öffentliche Grünfläche fest, die u.a. den Erhalt der hier befindlichen geschützten Biotope (gem. § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG) sichert. Dabei handelt es sich um einen artenreichen Steilhang sowie einen kleinen Bereich mit einem Auenwald und –gebüsch. Entlang des Ufers haben sich zudem drei ebenfalls nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG geschützte Süßwasserwattflächen entwickelt, die im Wesentlichen im Bereich festgesetzter Wasserflächen liegen. (vgl. Anlage zur Begründung, Gutachten Büro Eggers Sept. 2013). Die geschützten Biotope sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen. Sie sind in der Umsetzungsplanung für die Grünfläche zu berücksichtigen. Eingriffe in die Biotope, z.B. für die Anlage eines Weges oder einer Treppe sind bei Vorliegen einer Befreiung (§ 67 BNatSchG) zulässig. Voraussichtlich werden zudem durch die im ehemaligen Hafenbereich erforderlichen baulichen und Bodensanierungsmaßnahmen Eingriffe in Teile der geschützten Biotope erforderlich, die jedoch nicht durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes verursacht werden und im Zuge der Sanierungsplanungen zu beurteilen sind. Des Weiteren werden im Bereich der geplanten Grünfläche nach derzeitigem Kenntnisstand längerfristig Sanierungsmaßnahmen für den zweiten Grundwasserleiter erforderlich sein. Die Sanierungsmaßnahmen hierfür befinden sich in der Abstimmung mit den zuständigen Behörden. Die Herstellung als Grünfläche sowie die Installation der Maßnahmen für die Sanierung des zweiten Grundwasserleiters werden erst nach Durchführung der Bodensanierung im ehemaligen Hafenbereich erfolgen können.

Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche schließt die Landbereiche des **ehemaligen Hafens** mit Ausnahme der Hafenmole ein. Von der zu Beginn des Bebauungsplanaufstellungsverfahrens verfolgte Zielsetzung, den Hafen zu revitalisieren, wurde damit abgesehen. Wesentlicher Grund hierfür ist der Erhalt der geschützten Biotope. Zusätzlich hatten nähere Untersuchungen für eine zukünftige (gewerbliche) Hafennutzung, eine Revitalisierung auch aus Kostengesichtspunkten und aufgrund einer nur schwer miteinander zu vereinbarenden gewerblichen Hafennutzung mit der längerfristig angestrebten Fortsetzung des Elbuferwanderweges Richtung Westen, in Frage gestellt.

Gegenüber dem Stand des Bebauungsplan-Entwurfes zur ersten Auslegung wird im Entwurf zur erneuten Auslegung der Bereich des vorhandenen Hafenbeckens einschließlich

der Mole als Wasserfläche festgesetzt. Damit finden die aktuellen Planungen zur Sanierung des ehemaligen Hafens in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Berücksichtigung.

Für die südliche Grünfläche am Elbufer soll die planungsrechtliche Grundlage geschaffen werden, einen der Gesamtnutzung als öffentliche Grünfläche untergeordneten **gastronomischen Betrieb** anzusiedeln, der hier sowohl ein Ausflugsziel im Zuge des Elbwanderweges sowie ein attraktives Angebot für Berufstätige des BusinessParks sein kann. Der genaue Standort ist in der Grünflächenplanung und der späteren Entwicklung dieses Bereiches zu konkretisieren. Zu beachten ist dabei, dass innerhalb des angemessenen Abstandes zum Ammoniak-Lager des benachbarten Kohleheizkraftwerkes ein gastronomischer Betrieb erst nach Außerbetriebnahme des Ammoniak-Lagers erfolgen kann (vgl. hierzu auch Kapitel 3.3.2).

Der gastronomische Betrieb wird auf eine maximale Grundfläche von 300 qm und eine Höhe von maximal 6 m begrenzt. Hierdurch wird sichergestellt, dass innerhalb der Grünfläche lediglich eine untergeordnete bauliche Nutzung entsteht, die sich in die übergeordnete Zweckbestimmung als Parkanlage einfügt. Die gestalterische Integration in die Grünfläche wird dabei durch die Festsetzung eines begrünten Daches unterstützt, das auch im Hinblick auf die Blickbeziehung z.B. von der Oberkante des Steilhanges bzw. südlichen Loop-Abschnittes oder aus den Gebäuden der zum Elbufer ausgerichteten Baureihe von Bedeutung ist.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Elbufer werden überlagernd eine Maßnahmenfläche (Nr. 2) (**Steilhang**) sowie einige Einzelbäume und eine Baumgruppe festgesetzt. Die Maßnahmenfläche erfasst das geschützte Biotop „Steilhang“ und einige ergänzende Flächen und sieht biotopentwickelnde Maßnahmen durch gelenkte Sukzession vor.

Bezüglich der zum Erhalt festgesetzten Bäume und Sträucher wird zudem festgesetzt, dass der Kronentraufbereich von Aufschüttungen und Ablagerungen freizuhalten ist. Hierdurch soll insbesondere sichergestellt werden, dass keine Beschädigungen im Zuge der Umgestaltung des nördlich angrenzenden Bereichs der festgesetzten Grünfläche, in dem sich zzt. noch ein Parkplatz befindet, erfolgen.

Für diesen wird darauf hingewiesen, dass die bestehende **Parkplatzversieglung** gemäß des für verbindlich erklärten Sanierungsplans zu erhalten ist. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg hat hierzu darauf hingewiesen, dass Änderungen an der bestehenden Versiegelung und deren technische Geeignetheit zur Altlastensicherung dieser Teilfläche der unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen und der Sanierungsplan diesbezüglich fortzuschreiben ist. Eine Einbindung in die Grünflächengestaltung könnte hier z.B. durch ein neues Gesamtsystem aus Versiegelung, Überdeckung mit Oberboden und Entwässerungsdrainage erreicht werden.

Des Weiteren werden innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Elbufer ausgewählte Bäume und eine Baumgruppe zum Erhalt festgesetzt, die als ältere, etablierte Gehölze prägende Strukturelemente darstellen, die bei Umgestaltungen der Grünfläche erhalten bleiben sollen.

Für die **Freiflächenplanung** innerhalb der Grünfläche am Elbufer wird darauf hingewiesen, dass größere Teile der östlichen Grünfläche und der Grünfläche am Elbufer innerhalb des angemessenen Abstandes zum Kohleheizkraftwerk bzw. zu dessen Ammoniaklager liegen. Dies ist bei der Gestaltung der Grünanalage zu berücksichtigen. Gestaltungen, die auf einem längeren Aufenthalt hinwirken oder in hohem Maße Publikum anziehen, sollen daher für diese Bereiche nicht erfolgen. Bei Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers, die bei Umstellung des Kohleheizkraftwerkes auf das geplante Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk erfolgen soll, entsteht ein größerer Gestaltungsspielraum. In der Freiflächenplanung soll zudem eine potentielle Verlängerung des Elbuferwanderweges sowie eine Zufahrt für Betriebsfahrzeuge des geplanten Regenklärbeckens einbezogen werden.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass ein Großteil der Fläche in dem hochwassergefährdeten Bereich liegt . Für die Beseitigung oder den Umbau vorhandener Anlagen an der Elbe, wie z.B. die Beseitigung der Hafenmole, sowie die Errichtung von Anlagen an der Elbe, sind küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach § 77 LWG erforderlich. (s. Kapitel 3.6). Auch aufgrund der Lage an der Bundeswasserstraße Elbe sind Anforderungen aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht zu beachten (s. Kapitel 3.5). Baumaßnahmen an dem Hafenbecken bedürfen zudem einer wasserrechtlichen Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde des Kreises Pinneberg. Vor diesem Hintergrund sollten die zuständigen Behörden frühzeitig in die Planungen einbezogen werden.

3.4.2 Sonstige Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich

Als sonstige Festsetzung zum Schutz, zur Pflege zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurde in den Bebauungsplan eine Festsetzung zur Anlage von **Nachtkerzenbeständen** aufgenommen, die auf einer Fläche von mindestens 1.500 qm innerhalb der Grünflächen entwickelt werden sollen. Damit wird einer Auflage nachgekommen, die im Rahmen einer Ausnahmegenehmigung des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume für die Beseitigung von Nachtkerzenbeständen erteilt wurde. Es war zuvor im Rahmen der biologischen Bestandserhebungen zum B-Plan Nr. 88 ein Nachweis für den gemäß BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Nachtkerzenschwärmer erfolgt. (vgl. Anlage zur Begründung: Gutachten Büro Eggers Sept. 2013, S. 34 und 47f).

In den Gewerbegebieten sind die **Dächer** der Verwaltungs- und Bürogebäude extensiv zu begrünen. Neben gestalterischen Aspekten sollen hiermit potentielle Ausweichlebensräume für den Flussregenpfeiffer geschaffen und positive Wirkungen im Hinblick auf die Umwelt, insbesondere das Kleinklima, Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere entstehen. Es wird davon ausgegangen, dass entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mindestens ein Drittel der Gebäude Verwaltungs- und Bürogebäude sein werden und damit auch in diesem Umfang Gründächer entstehen werden.

Durch die Festsetzungen von Grünflächen mit teilweise überlagernder Festsetzung als Flächen für den Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden,

Natur und Landschaft (sog. Maßnahmenflächen) erfolgt ein Teil des **Ausgleiches** für die planungsbedingten Eingriffe innerhalb des Plangebietes. Der übrige erforderliche Ausgleich erfolgt durch die externe Maßnahme gemäß textlicher Festsetzung Nr. 5.4 innerhalb einer ca. 3 ha großen städtischen Waldfläche (Flur 19, Teilflächen aus Flurstück 27/3 + 28/2 der Gemarkung Wedel). Hier sind auf 4.120 qm, Entwicklungsmaßnahmen zur Ergänzung und Optimierung von Amphibien- und Reptilienlebensräume vorgesehen.

Hinsichtlich der Ermittlung des Eingriffs und des Ausgleichs wird auf die Anlage zum Umweltbericht verwiesen.

3.4.3 Sonstige Festsetzung zum Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen

Zur Durchgrünung des Gewerbegebietes und Entwicklung eines attraktiven Straßenraumes sind entlang der Planstraße Loop **Straßenbäume** zu pflanzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.1). Dabei wird zur Betonung des besonderen städtebaulichen und gestalterischen Konzeptes nach Innen- und der Außenseite unterschieden:

- An der Außenseite sind in einem mittleren Abstand von 20 m insgesamt 50 Eschen zu pflanzen. Die genauen Standorte sind variabel, so dass z.B. erforderliche Grundstückszufahrten berücksichtigt werden können. Die weitgehend regelmäßige Anordnung ohne größere Lücken unterstützt die Ausbildung einer Raumkante entlang der Loop-Außenseite.
- Demgegenüber sind die Straßenbäume entlang der Loop-Innenseite unregelmäßig anzuordnen. Zudem können unterschiedliche Baumarten und -größen der Artenliste 2 (s. Anlage zum Umweltbericht) gepflanzt werden. Insgesamt sind 10 Bäume zu pflanzen. Die vergleichsweise geringe Anzahl resultiert zum einen aus den auch für Lkw vorgesehenen Stellplätzen entlang der Straßeninnenseite.

  Zum anderen sind weitere Bäume der Artenliste 2 (s. Anlage zum Umweltbericht) innerhalb der Baufreihaltezone der angrenzenden Gewerbegrundstücke zu pflanzen. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.2). Die Anordnung und verwendeten Baumarten soll auch hier unregelmäßig sein. Im übrigen sind die Flächen als Rasen anzulegen, so dass ein Grünstreifen mit offenem parkartigen Charakter entsteht.

Die zuvor genannten Anpflanzgebote beziehen sich jeweils auf die östlichen und westlichen Loopbereiche. Entlang des südlichen Verbindungsstückes sollen weder im öffentlichen Raum noch in den grünen privaten Baufreihaltezonen neben dem Straßenraum Bäume gepflanzt werden, um die Sichtbeziehungen zur Elbe zu erhalten.

Zur Umsetzung der grüngestalterischen Ideen des Masterplanes („Campus“) sind in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3, in denen eine im Vergleich zu den Außenflächen entlang der Planstraße lockere Bebauungsstruktur entstehen soll, entlang der nördlichen Grenze der jeweiligen Grundstücke **Pflanzstreifen** festgesetzt. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 8.3.):

- Im GE 2 sind auf einem 3 Metern breiten Steifen auf mindestens 50% der Fläche Sträucher der Artenliste 1 (s. Anlage zum Umweltbericht) zu pflanzen.

- Für das weiter südlich gelegene GE 3, für das aufgrund der Elbnähe etwas höhere gestalterische Anforderungen bestehen, sind auf einem mindestens 5 Meter breiten Streifen und in einem Abstand von maximal 12 Metern Bäume zu pflanzen.

Durch die Pflanzstreifen erfolgt eine ablesbare Gliederung zwischen den einzelnen Grundstücken. Optisch weitgehend nahtlose Übergänge, wie sie bei einer alleinigen Abgrenzung durch Zäune entstehen, werden so vermieden.

Zusätzlich werden in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3, direkt südlich und nördlich der öffentlichen Grünfläche, 2 m breite Anpflanzflächen festgesetzt, die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 8.3 mit einer Schnitthecke von mindestens 1,60 m Höhe zu bepflanzen sind. Hierdurch wird eine Abschirmung zu den gewerblich genutzten Flächen erzielt.

Um negative Auswirkungen auf das Gesamterscheinungsbild des BusinessParks durch **Stellplatzanlagen** auf den Gewerbegrundstücken zu vermeiden, ist auf Anlagen mit mehr als 9 Stellplätzen je 5 Stellplätze ein Baum der Artenliste 2 (s. Anlage zum Umweltbericht) zu pflanzen. Zusätzlich tragen die Bäume zur Verbesserung des Kleinklimas bei.

3.5 Verkehr

3.5.1 Äußere Erschließung – Straßen

Das Plangebiet wird über eine neu zu bauende Ringstraße (sog. „Loop“ gem. Masterplan) erschlossen, die an zwei Punkten an den Tinsdaler Weg anbindet. Diese führt Richtung Westen in die Stadt Wedel hinein und Richtung Osten in die Stadt Hamburg. Der Hauptanteil des Verkehrs wird jedoch über die Industriestraße Richtung Norden abgewickelt, die direkt an die Bundesstraße B 431 anbindet. Die B 431 bildet die zentrale Verbindung Wedels an Hamburg und die Autobahn A7.

Um das zu erwartenden Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung des BusinessPark abschätzen zu können und Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz sowie die Anforderungen an die Erschließung des Plangebietes, insbesondere den Ausbau der Knotenpunkte, beurteilen zu können, wurde durch die Büro ARGUS eine Verkehrstechnische Stellungnahme erstellt (vgl. Anlage zur Begründung). In dem Gutachten wurden in Abhängigkeit von dem zugrunde gelegten Verhältnis von Pkw zu ÖPNV-Nutzern eine verkehrsintensive und eine verkehrsreduzierte Varianten geprüft. Zusätzlich wurde die Leistungsfähigkeit für eine erste Entwicklungsphase des BusinessParks beurteilt, für die 30% des Kfz-Aufkommens der Endausbaustufe zugrunde gelegt wurde.

In der verkehrsintensiven Variante wird von einem zusätzlichen Fahrtenaufkommen von rund 8.500 Fahrten/ Tag und in der Spitzenstunde am Morgen um rund 1.160 Fahrten/h durch die Nutzer des BusinessParks ausgegangen.

Nach den Ergebnissen des Gutachtens wird der im Masterplan als Hauptzufahrt zum BusinessPark auszubauende **Knoten Tinsdaler Weg / Industriestraße / BusinessPark** vorgesehene Kreisverkehr verkehrstechnisch aufgrund der zu erwartenden Verkehre nicht funktionieren. Die Hauptanbindung des Businessparks soll daher als mehrspuriger, signa-

lisierter Knotenpunkt mit Straßen begleitenden Geh-/Radwegen ausgebildet werden. Eine entsprechende Vorplanung ist Grundlage für die Festsetzungen der für den Ausbau erforderlichen öffentlichen Verkehrsflächen. An der Nordseite des Tinsdaler Weges berücksichtigt die Verkehrsfläche zudem eine Fläche für eine Lärmschutzwand, die gemäß den Ergebnissen des Lärmgutachtens (vgl. Anlage zur Begründung) hier als Folge des Knotenausbaus erforderlich und entsprechend festgesetzt wird.

Für die Erschließungsplanung und durchzuführenden Bauarbeiten wird darauf hingewiesen, dass der Kreuzungsbereich durch 110 kV-Hochspannungsfreileitungen überquert wird und Erdkabel im Bereich liegen (s.a. Kapitel 3.10).

Für die **östliche Anbindung** des BusinessParkes an den Tinsdaler Weg wird ein geringeres Verkehrsaufkommen als für die westliche Anbindung erwartet. In der verkehrstechnischen Untersuchung wird von einer abknickenden Vorfahrtsregelung ohne Signalisierung ausgegangen, um so die Hauptverkehrsströme in Richtung B 431 zu lenken. Dies soll bei der späteren Konkretisierung der Knotenpunktplanung z.B. durch eine entsprechende bauliche Ausgestaltung des Knotenpunktes und Verkehrszeichen berücksichtigt werden. In Abhängigkeit von einer eventuellen Buslinienführung durch den Loop wird zudem eine Abbiegemöglichkeit von Bussen in und aus Richtung Osten zu beachten sein. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt dies bereits mit einer entsprechenden Kurvenaufweitung.

Die Überprüfung der Leistungsfähigkeit der geplanten neuen Knotenpunkte hat ergeben, dass die Verkehre leistungsgerecht abwickeln können.

Einmündungsbereich Industriestraße / B 431

Für den weiter nördlich außerhalb des Geltungsbereiches liegenden **Einmündungsbereich Industriestraße / B 431** wurde festgestellt, dass eine leistungsgerechte Abwicklung sowohl in der verkehrsintensiven als auch verkehrsreduzierten Variante nur bei Ausbau des Einmündungsbereiches mit einem doppelten Linksabbiegestreifen in die Industriestraße möglich ist.

Mit den für diese straßenbauliche Maßnahme erforderlichen Planungen und Abstimmungen wurde bereits parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 88 begonnen. Die für den Ausbau erforderlichen Flächen liegen zum Teil auf Hamburger Hoheitsgebiet. Für die für den Straßenumbau erforderlichen Flächen auf Hamburger Gebiet an der Wedeler Landstraße existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für den Bereich auf Wedeler Seite wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Da es sich bei dem Umbau des Einmündungsbereiches um eine länderübergreifende Baumaßnahme handelt, ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Wedel und der Freien und Hansestadt Hamburg in Vorbereitung.

Aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen auf der Grundlage der mit den Fachverwaltungen abgestimmten Vorgehensweise kann darauf vertraut werden, dass für noch nicht abschließend im Detail geklärte Fragen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Einmündungsbe-

reiches sachgerechte Lösungen entwickelt werden können und von einem zügigen Fortgang der weiteren Planung und Umsetzung ausgegangen werden kann.

Für die erste Realisierungsphase des BusinessParks bzw. einer 30% Belegung sind für den Einmündungsbereich Industriestraße / B431 noch keine baulichen Maßnahmen erforderlich. Eine Optimierung des Signalzeitenprogramms (Ampelsteuerung) ist bei dieser Belastung für eine leistungsgerechte Verkehrsabwicklung ausreichend.

3.5.2 Innere Erschließung – Straßen

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Planstraße „**Loop**“, die als Einhang in den Tinsdaler Weg konzipiert ist und eine Gesamtlänge von rd. 1.700 m aufweist. Der „Loop“ wurde entsprechend des Masterplanes in den Bebauungsplan aufgenommen und stellt ein wichtiges Strukturelement des städtebaulichen Konzeptes dar. Ihm kommt mit seiner direkten Führung bis und entlang des Elbhanges sowie seiner angestrebten hochwertigen Straßenraumgestaltung nicht nur Erschließungsfunktion, sondern ebenso eine besondere Bedeutung als Aufenthaltsraum und für das Erscheinungsbild zu.

Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche beträgt im westlichen und östlichen Teil des „Loops“ 23,5 m und im südlichen Loopbereich, der parallel zur Elbe verläuft 15,0 m. Neben der 6,5 m breiten Fahrbahn, sind für den östlichen und westlichen Loopbereich fahrbahnbegleitende Parkplatzflächen vorgesehen, die durch Baumpflanzungen ergänzt werden (vgl. Kapitel 3.4 und textliche Festsetzung).

Dabei sind entlang der Außenseite des „Loops“ Parkplatzflächen für Pkw und auf der Innenseite Parkplatzflächen, die auch durch Lkw genutzt werden können, vorgesehen. Im gesamten „Loop“ sind straßenbegleitende Gehwege geplant, die zur Schaffung einer großzügigen öffentlichen Vorzone vor den sogenannten Adressgebäuden deutlich breiter sind als auf der Innenseite. Im Bebauungsplan sind die entsprechenden **Regelquerschnitte** dargestellt.

Die südliche Verbindung zwischen östlichem und westlichem Ast des „Loop“ verläuft direkt nördlich des Steilhanges, so dass sich die Straße und damit auch der BusinessPark hier zur Elbe hin öffnen. Die Straßenverkehrsfläche weist in diesem Abschnitt eine Breite von insgesamt 15 m auf, wobei hier zu Gunsten eines breiten promenadenartigen öffentlichen Rad-und Fußweges und eines offenen Übergangs zum Elbuferbereich bewusst auf Parkplätze verzichtet werden soll.[2]

Die Erschließung der Wohnbebauung am Leuchtfeuerstieg (Altona / Hamburg), der weiter östlich auf Hamburger Gebiet als Sackgasse endet, wird zukünftig über eine südöstlich vom „Loop“ abzweigende Straße gesichert. Der Grenzweg, der derzeit an der östlichen Plangebietsgrenze verläuft und bisher u.a. der Erschließung der Wohnbebauung am

[2] Für die Umsetzungsplanung ist zu beachten, dass der südliche Abschnitt innerhalb des angemessenen Abstandes zum Ammoniaklagers liegt, in dem bis zu dessen Außerbetriebnahme bezüglich der Gestaltung nicht auf eine lange Verweildauer hingewirkt werden sollte.

Leuchtfeuerstieg dient, soll in eine öffentliche Grünfläche umgestaltet und zukünftig nur noch als Rad- und Fußweg nutzbar sein.

Da der ehemalige Betriebshafen als Hafen aufgegeben wird, ist hier nur noch eine Zufahrtsmöglichkeit für Sonderfahrzeuge (z.B. Regenklärbecken, ggf. Anlieferung bei Ansiedlung eines gastronomischen Betriebes u.ä.) erforderlich. Die Zufahrt erfolgt innerhalb der Grünflächenfestsetzung und soll im Wesentlichen über die bereits bestehende Zufahrt erfolgen.

3.5.3 Ruhender Verkehr

Die privaten Stellplätze sind auf den privaten Grundstücken unterzubringen. Um dem Ziel einer hochwertigen Straßenraumgestaltung entlang des „Loops“ zu entsprechen, wird die Anordnung der privaten Stellplätze direkt angrenzend an die öffentliche Verkehrsfläche des „Loops“ ausgeschlossen. In der Baufreihaltezone entlang der Innenseite des „Loops“ sind keine Stellplätze oder Garagen zu lässig. Gleiches gilt auf der Außenseite. Hier sind Stellplätze oder Garagen in den Gewerbegebieten GE 4, GE 6 und GE 7 bis zu einer Grundstückstiefe von 20 m ausgeschlossen, so dass die Stellplatzanlagen hinter den sog. Adressgebäuden liegen. Eine Unterbringung in den Gebäuden ist ebenfalls möglich. Zudem sind Stellplatzanlagen ab 9 Stellplätzen mit einem Baum je 5 Stellplätze zu bepflanzen.

Bezüglich des potentiellen gastronomischen Betriebes in der öffentlichen Grünfläche an der Elbe wird darauf hingewiesen, dass die hierfür erforderlichen Stellplätze auf Flächen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, durch entsprechende privatrechtliche Regelungen, nachzuweisen sind. Eine Unterbringung innerhalb der Grünfläche ist nicht vorgesehen.

Die Bereitstellung öffentlicher Parkplätze erfolgt wie weiter oben erläutert durch entsprechende Flächen entlang der Planstraße „Loop“. Entsprechend des Regelquerschnitts ist im Grundsatz vorgesehen, dass an der Außenseite des „Loops“ Pkw-Parkstände in Senkrechtaufstellung platziert werden. Auf der Innenseite sind die Parklätze straßenparallel angeordnet, so dass sie auch zum Abstellen von als Lkws dienen können.

Auf diese Weise können in Abhängigkeit von der späteren Ausführungsplanung und z.B. der Grundstücksaufteilung sowie der Anordnung von Zufahrten Parkplätze für rund 250 Pkws und 30 Lkws entstehen.

Der derzeitige Parkplatz auf dem Elbplateau im Südosten des Plangebietes soll zukünftig entfallen und die Fläche in eine Grünfläche umgewandelt werden. Bezüglich der gemäß Sanierungsplan erforderlichen Beibehaltung einer Versieglung dieses Teilbereichs wird auf die Hinweise in Kapitel 3.9 verwiesen. Die zukünftigen Parkplätze entlang der Ringstraße können auch durch Besucher, die entlang der Elbe spazieren gehen wollen, genutzt werden. Die Nachfragespitzen liegen hierfür am Wochenende und damit in Zeiten geringer Nachfrage durch die Nutzungen des BusinessParks, so dass ein ausreichendes Parkplatzangebot besteht.

3.5.4 Wanderwege sowie sonstige Fuß- und Radwege.

Neben den straßenbegleitenden Fuß- und Radwegen sind innerhalb der festgesetzten Grünflächen weitere Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen. Die Ost-West-verlaufende öffentliche Grünfläche sowie die östliche Grünfläche haben dabei als wichtige Wegeverbindungen eine Zweckbestimmung als Rad- und Fußweg. Weitere untergeordnete Wegeverbindungen erfolgen durch die Grünfläche in der Mitte sowie am westlichen Rand des Plangebietes.

Entlang des südlichen Verbindungsstückes der „Loops“ sollen die Nord-Süd-verlaufenden Fuß-und Radwege über eine promenadenartige Geh- und Radweggestaltung und die Grünfläche Elbufer untereinander und mit dem übergeordneten **Elbrad- und -wanderweg** vernetzt werden. Von Hamburg kommend trifft dieser mit getrennter Führung des Rad- und des Fußwegs auf das Plangebiet, wo die Wege derzeit enden bzw. um das Plangebiet und das angrenzende Kraftwerksgelände herum geleitet werden.

Im Rahmen der Freiflächenplanung soll eine Möglichkeit erarbeitet werden, zwischen dem ufernahen Radweg und dem oberhalb des Hanges verlaufenden Fußweg eine barrierefreie Verbindung herzustellen. Längerfristig ist geplant, den Elbrad- und -wanderweg über das benachbarte Kraftwerksgelände in Ufernähe an den weiter westlich bereits vorhandenen Elbwanderweg anzubinden.

3.5.5 Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV)

Derzeit verkehrt entlang des Tinsdaler Weges die Buslinie 189, die an die S-Bahn-Stationen Wedel und Blankenese anbindet. Um die Möglichkeiten für eine gegenüber dem Bestand verbesserte ÖPNV-Anbindung des geplanten BusinessParks näher zu untersuchen, wurden in der verkehrstechnischen Stellungnahme verschiedene Varianten für die Busanbindung untersucht.

Dabei wurde als Prämisse berücksichtigt, dass eine Buslinie über die Planstraße Loop geführt wird. Im Ergebnis wird festgestellt, dass die Varianten zu den unterschiedlichen Erweiterungen des Busnetzes zeigen, dass die Führung einer Buslinie durch den Business-Park möglich ist.

Nähere Ausführungen können der verkehrstechnischen Stellungnahme entnommen werden (s. Anlage zur Begründung).

Ob und welche Veränderungen in den Buslinienführungen und Fahrplänen erfolgen sollen, ist in einem gesonderten Abstimmungsverfahren unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu klären. Im Rahmen der Behördenbeteiligung wurde hierzu darauf hingewiesen, dass bei den Abstimmungen alle drei von den Planungen betroffenen Trägerebenen[3] zu beteiligen sind. Zudem hat der SVG und HVV darauf hingewiesen, dass der Bereich des BusinessParkes durch die vorhandenen Haltestellen bereits ausreichend erschlossen ist und somit kein Erfordernis für eine Buslinienführung durch das Plangebiet gesehen wird.

[3] als Aufgabenträger/Besteller der SVG, als Betreiber/Ersteller der VHH und als Verbundebene der HVV

3.5.6 Bundeswasserstraße Elbe

Das Wasser- und Schifffahrtsamt Hamburg hat neben Anregungen zur anstehenden Altlastensanierung im Bereich des ehemaligen Hafens auf einige Auflagen hingewiesen, die für die Nutzung im Einwirkbereich der Schifffahrt auf der Bundeswasserstraße Elbe zu beachten sind. Sofern B-Plan-relevant wurden diese Anforderungen aufgenommen (vgl. Kapitel 3.3.4 gestalterische Festsetzungen zu Werbeanlagen) oder sie sind als Hinweise für die spätere Umsetzungsplanung zu verstehen.[4]

3.6 Küsten- und Hochwasserschutz

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich der Uferbereich der Elbe. In Abhängigkeit von der Höhenlage des Geländes muss daher von einer potentiellen Überflutungsgefährdung durch Elbhochwasser ausgegangen werden. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Husum) hat hierzu mitgeteilt, dass der Referenzwasserstandes 2020 HW 200 bei 7,25 m ü. NN liegt. Der bei einem entsprechenden Wasserstand bei dem gegenwärtig vorhandenen Relief voraussichtlich überschwemmte Bereich ist zu Informationszwecken in den Bebauungsplan eingetragen. Bei Änderungen der Höhenverhältnisse, z.B. durch Aufschüttungen, Veränderungen am Hang etc. können sich Veränderungen ergeben.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Husum), im Hinblick auf die zukünftigen Aufgaben und Probleme mit der Sicherung des Hochwasser- und Küstenschutzes keine Ansprüche auf Entschädigungen oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwasserereignisse oder Küstenabbruch und keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein geltend gemacht werden können.

Des Weiteren wird darauf hingewiesen, dass küstenschutzrechtlichen Bestimmungen des Landeswassergesetzes (LWG) zu beachten sind, da sich die Nordsee in Form der Tide und der Sturmfluten bis in den Planbereich auswirkt und gemäß § 62 Absatz 2 des LWG Ufer, die im Einflussbereich der Meere liegen, den Küsten gleichgestellt sind.

---

[4] WSA Hamburg, vom 26.11.2012:

„(..)Die Beleuchtung im Plangebiet ist blendungsfrei einzurichten. Sie darf die Erkennbarkeit der Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigen, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen und keine Reflexe auf dem Wasser hervorrufen. Eine direkte Lichteinstrahlung auf die Bundeswasserstraße Elbe ist nicht zugelassen (auch keine Wirtschaftswerbung) (...).

Im Plangebiet dürfen, außer den nach den schifffahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasser- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen, keine Zeichen angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer irreführen oder behindern (...).

(...) die geplante Einleitung der Oberflächenentwässerung (...) in die Bundeswasserstraße Elbe [bedarf] einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung [...].“

Nutzungsverbote gemäß § 78 LWG und Bauverbote gemäß § 80 LWG bestehen gemäß Stellungnahme des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Husum) für das Plangebiet nicht.

Für die Beseitigung oder den Umbau vorhandener Anlagen, wie z.B. die Beseitigung der Hafenmole, sowie die Errichtung von Anlagen an der Elbe, sind jedoch küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach § 77 LWG erforderlich.

Vor diesem Hintergrund wird darauf hingewiesen, dass bei Planungen für bauliche und sonstige Maßnahmen, z.B. im Rahmen der Grünflächenentwicklung, frühzeitige Abstimmung mit dem Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein erfolgen sollten.

Bezüglich der Hinweise, die sich aus der Nutzung der Elbe als Bundeswasserstraße ergeben wird auf das Kapitel 3.5.6 Verkehr verwiesen.

3.7 Denkmalschutz

Die Kraftwerkshalle auf dem westlich angrenzenden Kraftwerksgelände ist als Kulturdenkmal eingetragen. Das östlich des Plangebietes, auf Hamburger Gebiet liegende Gebäude Leuchtfeuerstieg 2, ist ein gemäß § 7 a des Denkmalschutzgesetz Hamburg erkanntes Denkmal. Negative Auswirkungen der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 88 auf die Denkmale erfolgen nicht.

Hinweise auf archäologische Kulturdenkmäler liegen nicht vor. Es wird jedoch auf § 15 (2) DSchG (i. d. F. vom 30.12.2014) hingewiesen: „Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde 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 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. (...).“ Archäologische Kulturdenkmale sind dabei nicht nur Funde, sondern auch dingliche Zeugnisse wie Veränderungen und Verfärbungen in der natürlichen Bodenbeschaffenheit.

3.8 Emissionen und Immissionen

Zur Vermeidung schallbedingter Konflikte zwischen den geplanten gewerblichen Nutzungen mit den im Plangebiet und in der Umgebung vorhandenen Wohnnutzungen wurde eine **schalltechnische Untersuchung** durch das Büro Lärmkontor, Hamburg erstellt. Im Folgenden werden die Ergebnisse und deren Berücksichtigung in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 zusammenfassend dargelegt. Detaillierte Angaben können der schalltechnischen Untersuchung (s. Anlage zur Begründung) entnommen werden.

In dem Gutachten werden als schalltechnisches Konzept zur Gewährleistung eines verträglichen Nebeneinanders der geplanten gewerblichen mit den schutzwürdigen Wohnnutzungen Emissionskontingente nach DIN 45691 für die Gewerbegebietsflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplans ermittelt. Mit der Geräuschkontingentierung soll erreicht werden, dass durch die Summe aller vorhandenen und geplanten gewerblich genutzten Flächen an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerblich bedingte Geräusche hervorgerufen werden. Gleichzeitig sollen ausreichende Emissionskontingente für die geplanten gewerblichen Nutzungen sichergestellt werden.

In der schalltechnischen Untersuchung wird auch geprüft, inwieweit mit einer Verschlechterung der schalltechnischen Situation durch den zukünftig zu erwartenden Mehrverkehr auf den durch das Planvorhaben betroffenen umliegenden öffentlichen Straßen an den sensiblen Nutzungen (Wohnnutzungen) zu rechnen ist.

Emissionskontingente der Gewerbegebiete

Bei der Ermittlung der **Emissionskontingente** für die Gewerbegebiete werden bezüglich der Vorbelastung durch das benachbarte Kraftwerksgelände der Fa. Vattenfall zwei Situationen berücksichtigt. In der Variante 1 wird der Ist-Zustand, d.h. das bestehende und genehmigte Kohleheizkraftwerk (HKW) und in der Variante 2 die Umstellung auf ein geplantes und seit 2014 genehmigtes Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk (GuD) berücksichtigt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass sich für beide Varianten ausschließlich für den Nachtzeitraum Einschränkungen der Emissionskontingente ergeben. Durch die höhere gewerbliche Vorbelastung der Bestandssituation (Variante 1 mit HKW) kommt es auf einigen Teilflächen zu geringeren Emissionskontingenten als in der Variante 2, bei der für die gewerbliche Vorbelastung das geplante leisere GuD berücksichtigt wurde.

Die Emissionskontingente wurden für beide Varianten so bestimmt, dass es an den nächstgelegenen Wohnnutzungen unter Berücksichtigung der Nutzungseinstufungen (für nähere Erläuterungen hierzu siehe schalltechnische Untersuchung) zu keinen neuen schalltechnischen Konflikten kommt. Dabei wurden die Emissionskontingente nicht gleichmäßig über die Teilflächen verteilt, sondern ist eine Schwerpunktsetzung erfolgt. Den zentralen, nordöstlichen und westlichen Gewerbegebieten wurden höhere nächtliche Kontingente zugeordnet, während die für Büronutzungen attraktiveren Flächen im Süden geringere nächtliche Kontingente erhalten. Dabei wird mit einem für Gewerbegebiete sehr geringen nächtlichen Kontingent von 40 dB (A) im Gewerbegebiet 7 die Nähe zu der benachbarten Wohnnutzung am Leuchtfeuerstieg auf Hamburger Hoheitsgebiet besonders berücksichtigt. Vereinzelte Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von bis zu 3 dB (A) in der Variante 1 resultieren aus den gewerblichen Vorbelastungen des heutigen Bestandes. Die Schallimmissionen der Kontingente (Zusatzbelastungen) tragen nicht relevant zur Erhöhung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte bei.

Im Bebauungsplan werden die in der schalltechnischen Untersuchung ermittelten Emissionskontingente beider Untersuchungsvarianten festgesetzt. Dabei gelten zunächst die teilweise niedrigeren Kontingente der Bestandsvariante 1. Mit dem Wegfall des älteren und deutlich lauteren Bestandskraftwerks ergeben sich neue Spielräume hinsichtlich der Lärmemissionen der Betriebe im Gewerbegebiet. Auf der Grundlage der genehmigten GuD-Planung sind in der schalltechnischen Untersuchung die Emissionskontingente entsprechend ermittelt worden. Die teilweise höheren Geräuschkontingente dürfen frühestens in Anspruch genommen werden, wenn das bestehende Kohleheizkraftwerk einschließlich der dazugehörigen Gasturbinenanlage endgültig außer Betrieb genommen worden ist (§ 9 Absatz 2 BauGB). (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.4)

Die festgesetzten Emissionskontingente bedeuten für die Gewerbebetriebe Beschränkungen in Bezug auf die nächtlichen Emissionen, die je nach Teilbereich zwischen L_{EK} 40 dB(A) und 54 dB(A) (Variante mit Kohleheizkraftwerk) und L_{EK} 40 dB(A) und 57 dB(A) (Variante mit GuD-Planung) liegen. Für den Tageszeitraum sind keine Einschränkungen erforderlich, so dass tags für beide Varianten Emissionskontingente L_{EK} 60 dB(A) bestehen.

Die Einhaltung der festgesetzten Emissionskontingente ist im Zuge der jeweiligen Genehmigungsverfahren einzeln nachzuweisen. Das anzuwendende Prüfverfahren ist in der textlichen Festsetzung enthalten.

Verkehrslärm durch den B-Plan-induzierten Zusatzverkehr

Bezüglich der durch das Planungsvorhaben verursachten Verkehrslärmsteigerungen auf den betroffenen umliegenden öffentlichen Straßen kommt das Gutachten zu dem Ergebnis, dass nach den Rechenergebnissen der anlagenbezogene Verkehrslärm soweit wie möglich durch Maßnahmen organisatorischer Art zu reduzieren ist. Dies ist jedoch den späteren einzelnen Anlagenbetreiber bzw. Gewerbebetrieben nicht aufzuerlegen, da diese keine organisatorische Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsnetz ergreifen können.

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen des Knotenpunktes Tinsdaler Weg / Industriestraße mit Zufahrt in den Geltungsbereich des B-Planes Nr. 88 kommt es zu einem Straßenneubau bzw. bei den bestehenden Straßen zu einer wesentlichen Änderung der Straßen. Die schalltechnische Untersuchung kommt diesbezüglich zu dem Ergebnis, dass auf Grund einer Grenzwertüberschreitung der 16. BImSchV an dem baurechtlich zulässigen und genehmigten Wohnhaus nördlich des Tinsdaler Weges ein Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach besteht.

Diese Überschreitung kann durch eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Schallschutzwand von 15 m Länge und einer relativen Höhe über Fahrbahnoberkante von 2,0 m begegnet werden. Im Bebauungsplan wird die für eine solche Schallschutzwand erforderliche Fläche in der Ausweisung der öffentlichen Verkehrsfläche berücksichtigt und eine entsprechende Lärmschutzwand festgesetzt.

3.9 Altlasten und Kampfmittel

Altlasten

Das Plangebiet ist im Zuge der früheren Nutzung durch das Mineralölwerk und durch Bombeneinschläge stark mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen belastet worden. Aufgrund des bekannten Vorliegens schädlicher Bodenverunreinigung im Plangebiet wurde nach Schließung der Raffinerie, noch vor dem Kauf der Fläche durch die Stadt Wedel, mit Untersuchungen und Sanierungsmaßnahmen zu den Boden- und Grundwasserbelastungen begonnen.

Aufgrund des Ziels der Stadt Wedel, das ehemalige Industriefläche wieder einer gewerblichen / industriellen Nutzung zuzuführen, hat die Stadt die Fläche erworben und die Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH mit der Entwicklung des Sanierungsplans „Mineralölwerk Wedel“ beauftragt. Dieser Sanierungsplan vom 02.10.2009 wurde durch den Kreis Pinneberg nach Prüfung und eventuell für erforderlich gehaltener Änderungen gemäß § 13 (6) BBodSchG mit Datum 17.12.2010 für verbindlich erklärt. Die Stadt Wedel ist damit unabhängig von Bebauungsplan Nr. 88 zur Umsetzung des Sanierungsplanes verpflichtet. Im Bebauungsplan wird dies zusammenfassend mit einer **Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Sanierungsplanes** in einem Lageplan und Text in der Planurkunde berücksichtigt. Zudem erfolgen für auf längere Sicht erforderliche Sanierungsanlagen sowie die im ehemaligen Hafenbereich noch vorhandenen Bodenbelastungen entsprechende Flächenfestsetzungen und Kennzeichnungen in der Planzeichnung.

Das Gelände wird auf Grundlage des o.g. Sanierungsplanes derzeit saniert; wesentliche Teile der Maßnahmen wurden bereits umgesetzt; Teile werden parallel zur Entwicklung und Nutzung des BusinessParks fortgeführt. Durch diese Sanierungsmaßnahmen werden sichere Arbeitsbedingungen für die geplanten gewerblichen Nutzungen sichergestellt. Eine vollständige Sanierung der Altlast ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg den Fortschritt der Sanierungsmaßnahmen für das Hauptgelände bestätigt: „Durch den erfolgreichen Abschluss der Bodensanierung zur Herstellung eines gefahrlos nutzbaren Bodenhorizontes für eine gewerblich-industrielle Nutzung kann das Vorhaben zum Flächenrecycling einer innerstädtischen Industriebrachfläche begonnen werden.“

Im Folgenden werden die in Zusammenhang mit der Altlastensituation und Sanierung stehenden Festsetzungen und Kennzeichnungen im Bebauungsplan erläutert.

Die wesentlichen sich für das Planungsgebiet bezüglich der Bodenbelastungen und der Sanierung ergebenden Belange können dem Umweltbericht (s. Kap. 4) entnommen werden.

In Zusammenhang mit der o.g. **Kennzeichnung des Sanierungsplangebietes** wird auf die Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes und die Abschlussdokumentation zur Bodenbearbeitung und –sanierung des Hauptgeländes sowie wesentliche, aufgrund der verbleibenden Bodenbelastungen zu beachtende Regelungen für die späteren Nutzer hin-

gewiesen. Für diese wird der Hinweis gegeben, dass auf dem Hauptgelände unterhalb von 1,80 m unter Geländeniveau mit Verunreinigungen zu rechnen ist und bei Eingriffen unterhalb dieser Nutzungstiefe die Stadt einzuschalten und Regelungen zur gutachterlichen Begleitung der Arbeiten zu treffen sind. Dabei wird ergänzend darauf hingewiesen, dass 1,50 m durch die Stadt gewährleistet sind und die oberen 0,30 m durch Bodenauftrag durch die Erstnutzer herzustellen sind. Damit wurde berücksichtigt, dass im Zuge der Baumaßnahmen und Freiflächengestaltung auf den Grundstücken üblicherweise ohnehin ein Bodenauftrag erfolgt.

Neben diesem Hinweis für Eingriffe in den tieferen Untergrund, der insbesondere bei Gründungsmaßnahmen u.ä. zum Tragen kommen kann, wird darauf hingewiesen, dass Eingriffe in den Untergrund wie z.B. Bohrungen zur Grundwasserentnahme, Erdwärmesonden und die Versickerung von Oberflächenwasser unzulässig ist.

Ergänzend wird an dieser Stelle darauf hingewiesen, dass im verbindlich erklärten Sanierungsplan festgelegt ist, dass für die zukünftigen Nutzer des Grundstücks ein Pflichtenheft erstellt wird, welches die sich aus den durchgeführten Gefahrenabwehrmaßnahmen ergebenden Handlungserfordernisse, wie beispielsweise Abstimmungen bei Bau- oder Grundwasserhaltungsmaßnahmen, Arten der bautechnischen Gründung, die Verbringung von Aushubmaterialien sowie zu beachtende Nutzungsbeschränkungen berücksichtigt.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde eine **Drainage** für den 1. Grundwasserleiter gelegt sowie Grundwassermessstellen für den 1. Grundwasserleiter hergestellt (bzgl. Messstellen, vgl. Abb. 3). Die Drainage und der überwiegende Teil der Grundwassermessstellen befinden sich innerhalb der westlichen öffentlichen Grünfläche sowie öffentlicher Verkehrsflächen und des Gewerbegebietes GE 1. Die Drainage ist im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers planungsrechtlich gesichert.

Aufgrund der begrenzten Verweildauer der Drainageleitung erfolgt teilweise eine Überlagerung mit überbaubaren Grundstücksflächen. Gemäß Festsetzung wird jedoch festgesetzt, dass die Überbauung erst nach Abschaltung der Drainageleitung inklusive der Revisionsschächte zulässig ist (sog. bedingte Festsetzung gem. § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB). Soweit einzelne Grundwassermessstellen außerhalb der festgesetzten Trasse liegen, ist dies im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans im Einzelfall bzw. im Rahmen des Verkaufs der zzt. noch im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen zu berücksichtigen.

Die Reinigung des gesammelten Wassers aus dem 1. Grundwasserleiter erfolgt derzeit in einer **Grundwasserreinigungsanlage** im Nordwesten des Geltungsbereiches. Gemäß dem o.g. Sanierungsplan „Mineralölwerk Wedel“ vom 02.10.2009 wird eine Umstellung auf eine pflanzenbiologische Reinigungsanlage und längerfristig ein Verzicht auf die Begrenzungsdränage und Grundwasserreinigung für den 1. Grundwasserleiter angestrebt.

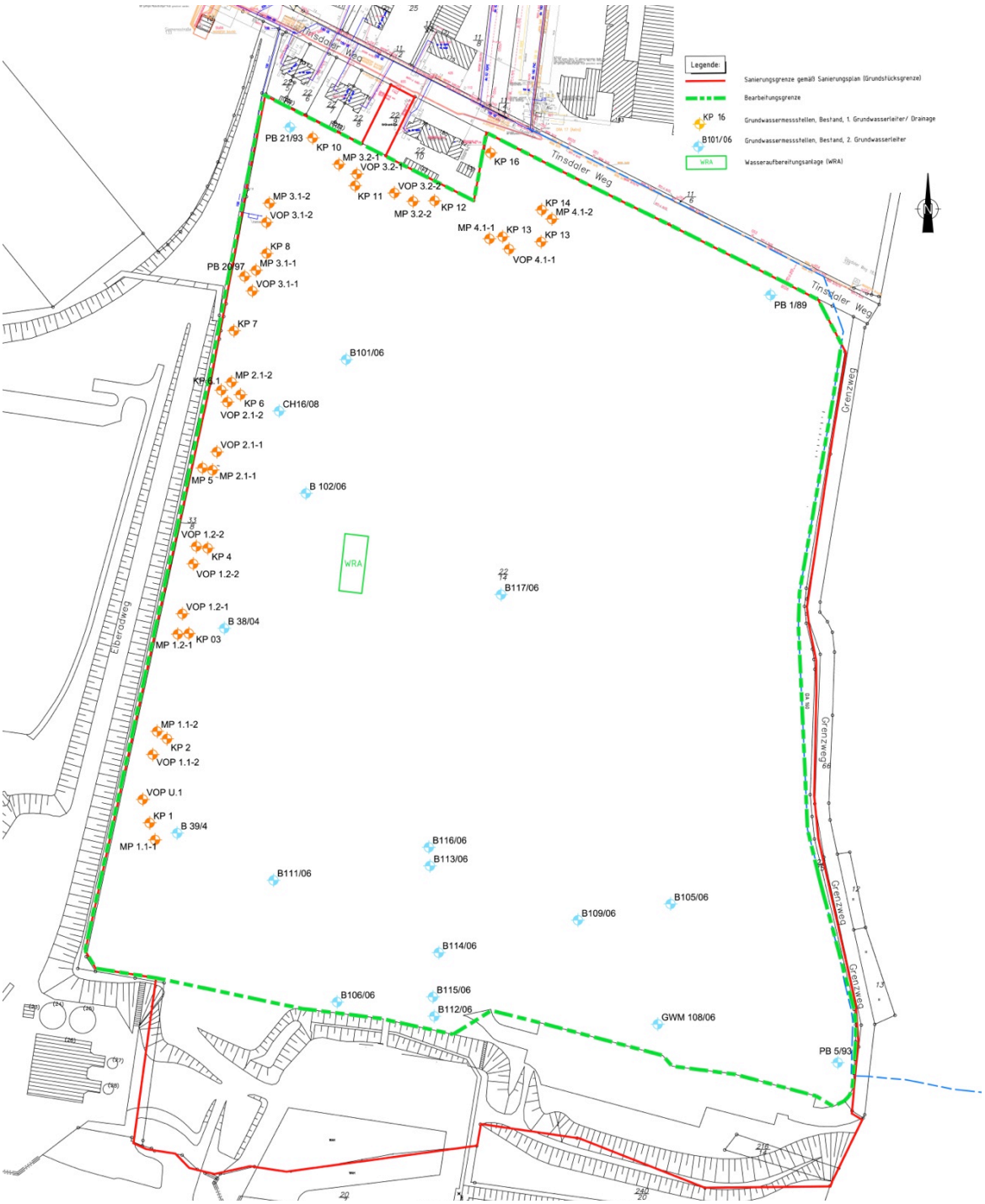


Abb. 3: Lageplan der Grundwassermessstellen, Bestand Oktober 2013

Im Bebauungsplan wird dies mit der Planzeichnung Teil A2 berücksichtigt, gemäß der für die vorhandene Grundwasserreinigungsanlage und den Bereich der angestrebten pflanzenbiologische Reinigungsanlage eine Fläche für die Abwasserentsorgung festgesetzt wird. Der angestrebte Endzustand mit bebaubaren Gewerbegrundstücken, die sich dann in das städtebauliche Konzept einfügen, wird in der Planzeichnung A1 festgesetzt. Gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.5 wird hierzu bestimmt, dass die in der Planzeichnung Teil

A2 getroffenen Festsetzungen bis zur Außerbetriebnahme der Grundwasserreinigungsanlage und der pflanzenbiologische Reinigungsanlage gelten.

Neben den Sanierungsmaßnahmen für den 1. Grundwasserleiter sieht der Sanierungsplan vom 02.10.2009 für den **2. Grundwasserleiter** neben sichernden Sofortmaßnahmen, weitere Erkundungen vor, um die Grundwassersituation besser beurteilen und auf dieser Grundlage sinnvolle Maßnahmen ableiten zu können. Die für den 2. Grundwasserleiter mit Stand 2013 vorhandenen Messstellen befinden sich zu einem Großteil in Bereichen der geplanten Gewerbegebiete (vgl. Abb. 3).

Entsprechend des aktuellen Planungsstandes für das Sanierungsverfahren für den 2. Grundwasserleiter erfolgt im südlichen Bereich des Hauptgeländes und im Hangbereich eine Flächenkennzeichnung für diese Maßnahme. Sie liegen in öffentlichen Grünflächen und Randbereichen der öffentlichen Verkehrsfläche und bleiben somit auch zukünftig im Eigentum der Stadt und gut zugänglich. Die technischen Anlagen für die geplanten Sanierungsmaßnahmen werden sich fast vollständig im Untergrund befinden und stehen der Herstellung der Verkehrs- und Grünflächen nicht entgegen.

Da das Sanierungsverfahren für den 2. Grundwasserleiter mittlerweile weitgehend feststeht, ist davon auszugehen, dass die bisherigen Monitoringbrunnen nur noch für kurze Zeit erforderlich sind und die zukünftig im Zuge der Sanierungsumsetzung erforderlichen Brunnen in den öffentlichen, insbesondere den öffentlichen Grünflächen untergebracht werden.

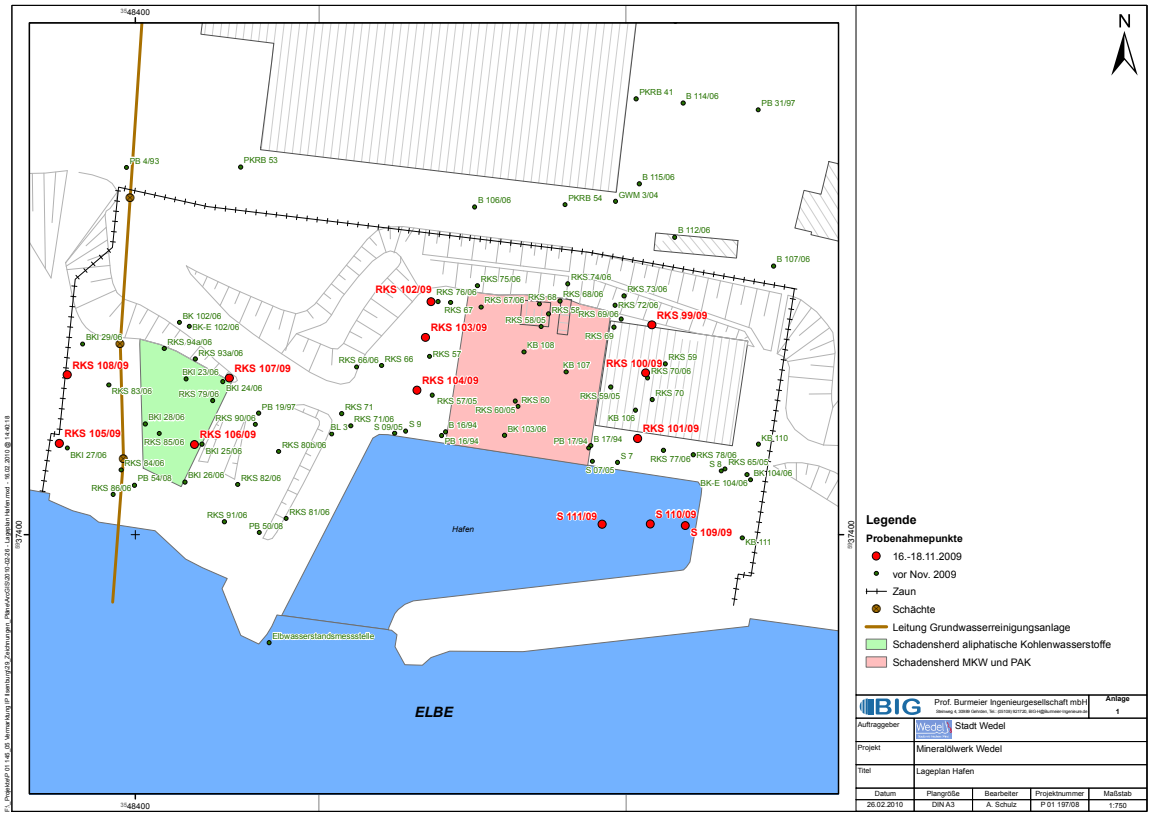


Abb. 4: Lageplan Hafen mit Darstellung der Schadensherde, Stand 26.02.2010 (BIG mbH)

Im Bereich des ehemaligen **Hafens** sind die Sanierungsmaßnahmen bisher noch nicht umgesetzt worden. Daher werden die beiden festgestellten Schadensherde gemäß Lageplan Hafen der BIG Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, Projekt Mineralölwerk Wedel, vom 26.02.2010 (vgl. Abb. 4) als Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Die Planungen für die Durchführung der Sanierungsmaßnahmen werden zurzeit in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erstellt.

Im Rahmen der Behördenbeteiligung hat die unteren Bodenschutzbehörde darauf hingewiesen, dass vor einer Umnutzung des ehemaligen Hafens in eine naturnah gestaltete Grünfläche die Beseitigung der vorhandenen Altlasten und der Herstellung eines konfliktfreien Nutzungshorizontes erfolgen muss und der Sanierungsplan für den Hafenbereich fortzuschreiben ist. Dies wird mit der zzt. in Vorbereitung befindlichen Sanierung des Hafens berücksichtigt, so dass nach deren Durchführung eine Herstellung der Flächen entsprechend der Bebauungsplanfestsetzungen erfolgen kann.

Zur Sicherung der Teilfläche des **derzeitigen Parkplatzes** ist gemäß des für verbindlich erklärten Sanierungsplans der Erhalt der bestehenden Versiegelung festgelegt. Die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg hat hierzu darauf hingewiesen, dass Änderungen an der bestehenden Versiegelung und deren technische Geeignetheit zur Altlastensicherung dieser Teilfläche der unteren Bodenschutzbehörde nachzuweisen und der Sanierungsplan diesbezüglich fortzuschreiben ist. Dies ist im Rahmen der späteren Freiflächenplanung zu berücksichtigen.

Für die **Freiraumplanung** wird zudem darauf hingewiesen, dass im Bereich des gekennzeichneten Sanierungsgebietes der Anbau von schadstoffanreichernden Nutzpflanzen bzw. die Pflanzung von für den menschlichen Verzehr geeigneten Nutzpflanzen untersagt ist.

Für die ehemalige **Gleistrasse** im Nordwesten des Plangebietes wird darauf hingewiesen, dass nach derzeitigem Kenntnisstand der Untergrund bislang nicht auf Verunreinigungen untersucht wurde, so dass ein Risiko schädlicher Bodenverunreinigungen in diesem Bereich besteht. Die Gleistrasse befindet sich im Bereich festgesetzter Verkehrsflächen. Bauausführende Bauunternehmen sollen hierauf bei Eingriffen in den Untergrund hingewiesen werden und entsprechende arbeitssicherheitstechnische Anforderungen einhalten.

Kampfmittel

Das Landeskriminalamt, SG 323 Kampfmittelräumdienst hat darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bauträger sollten sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Bauvorhaben einbezogen werden können.

3.10 Ver- und Entsorgung

Fernwärmeleitung

Durch das Plangebiet verläuft eine Fernwärmeleitung der Firma Vattenfall. Sie verläuft vom benachbarten Kraftwerksgelände kommend innerhalb der westlichen öffentlichen Grünfläche und im Norden des Plangebietes über die Gewerbegebiet GE 1 und GE 5 bis an den nordöstlichen Rand des Plangebietes. Sie ist im Bebauungsplan durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers planungsrechtlich gesichert. Die Firma Vattenfall hat darauf hingewiesen, dass die Leitung, die vertraglich und durch eine Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert ist, nicht überbaut oder mit Bäumen bepflanzt werden darf und die vertraglichen und gesetzlichen Vorschriften zu beachten sind. Zudem wurden weitere Hinweise gegeben, die bei späteren Bau- und Erschließungsmaßnahmen im Bereich bzw. der Nähe der Fernwärmeleitung zu berücksichtigen sind. [5]

110-kV-Freileitungen und Erdkabel

Im nördlichen Teil des benachbarten Grundstücks der Firma Vattenfall befindet sich ein Umspannwerk. Zu diesem gehören diverse Erdkabel, darunter auch 110-kV- Hochspannungskabel sowie 110-kV-Freileitungen. Die Freileitungen queren im Bereich der Kreuzung Tinsdaler Weg / Industriestraße das Plangebiet. Der Bereich der Freileitungen ist in der Plangrundlage des Bebauungsplanes Nr. 88 dargestellt. Die Firma Vattenfall hat darauf hingewiesen, dass bei Bauvorhaben die „Vattenfall-Richtlinien für Bauvorhaben im Bereich von 110-kV-Hochspannungsfreileitungen" zu beachten und alle Arbeiten sowohl im Bereich der Freileitungen, als auch der Erdkabel im Vorwege mit Vattenfall abzustimmen sind.

Für die Erschließungsplanung wird zudem darauf hingewiesen, dass in dem vorhandenen Weg, der östlich des derzeitigen Vattenfall-Grundstücks fast parallel zur Grundstücksgrenze verläuft, weitere Vattenfall-Stromkabel liegen, für die gemäß Stellungnahme der Vattenfall ggf. Ergänzungen erfolgen sollen und Umverlegungen erforderlich werden. Vattenfall weist darauf hin, dass die Kabeltrasse weder überbaut, noch mit Bäumen oder

[5] Hinweise gemäß Schreiben der Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 14.04.2015:

- In unseren Fernwärmetrassen befinden sich auch 400V-Steuerkabel, beachten Sie mögliche Querverbindungen dieser zu Schaltkästen, Schächten und Gebäuden.
- Jede Beschädigung von Fernwärmeanlagenteilen der Vattenfall Wärme Hamburg GmbH ist umgehend unter Telefon 6396-2871 zu melden.
- Aufgrabungen und Arbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen sind mit besonderer Rücksicht auszuführen.
- Bei Aufgrabungen parallel zu Fernwärmeleitungen in Betonkanälen darf ein lichter Abstand von 0,80 m, bei ihrer Kreuzung ein lichter Abstand von 0,20 m nicht unterschritten werden.
- Bei Aufgrabungen im Bereich von Kunststoffmantelrohr – Fernwärmeleitungen (KMR) ist jeweils ein lichter Abstand von 0,50 m gefordert, da besonders hier der rohrumhüllende Boden zur Abstützung des Bettungsdruckes und zum Erhalt ihrer Lage notwendig ist.
- Die erforderlichen Lagepläne, Informationen und Bedingungen sind von der Planstelle des Fernwärmebetreibers einzuholen, Telefon 6396-3551/-2734.
- Wir weisen ausdrücklich auf die "Empfehlungen für Aufgrabungen im Bereich von erdverlegten KMR" hin.

großen Sträuchern bepflanzt werden darf und sie jederzeit für Arbeiten an diesen Kabeln für Baufahrzeuge zugänglich sein muss.

Richtfunktrasse

Die nordwestliche Ecke des Plangebietes (Verkehrsfläche und Gewerbegebiet GE 1) wird von einer Richtfunktrasse der Ericsson Services GmbH überquert. Gemäß Stellungnahme der Fa. Ericsson vom 05.12.2012 sind unter Berücksichtigung des Höhenverlaufs des Richtfunkes und der geplanten Bebauungshöhen keine Beeinträchtigungen des Funkverkehrs zu erwarten.

Gasleitung

Es wird darauf hingewiesen, dass im Tinsdaler Weg eine Gashochdruckleitung in der Zuständigkeit der Stadtwerke Wedel liegt, mit denen vor Durchführung von Baumaßnahme zwecks örtlicher Einweisung um rechtzeitige Kontaktaufnahme durch die bauausführenden Firmen gebeten wird.

Versorgung: Elektrizität inkl. Beleuchtung, Trinkwasser, Telekommunikation, Wärme

Im Zuge der Erschließung wird die Neuanlage der Ver- und Entsorgungsleitungen erforderlich. Die Versorgung des BusinessParkes soll durch die Stadtwerke Wedel GmbH erfolgen, die hier eine Erschließung mit Strom-, Beleuchtungs-, Trinkwasser-, Telekommunikations- und Wärmeleitungen plant.

Die hierfür im Wesentlichen erforderlichen Flächen stehen innerhalb der öffentlichen Straßenverkehrs- bzw. Grünflächen zur Verfügung. Die für ergänzende Anlagen wie z.B. Mittelspannungsstationen erforderlichen Flächen werden im Zuge der Realisierung des BusinessParkes und Konkretisierung der Erschließungsplanung durch die Stadt, die derzeitige Eigentümerin des Gebietes ist, zur Verfügung gestellt.

Die Wärmeversorgung soll gemäß der Planungen der Stadtwerke Wedel vor dem Hintergrund der Energieeffizienz und CO2-Reduzierung aus Klimaschutzgründen durch das moderne Heizwerk am Langenkamp erfolgen.

Die Straßenbeleuchtung soll gemäß der Planungen der Stadtwerke Wedel zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum Klimaschutz mittels LED-Technik (evtl. mit integrierten E-Tankstellen) erfolgen.

Bezüglich der Stromversorgung wird darauf hingewiesen, dass die Installation von Photovoltaikanlagen als Eigenerzeugung und –verbrauch im sogenannten Contracting mit den Stadtwerken Wedel möglich ist.

Brandschutz

Der Grundschutz der Löschwasserversorgung soll entsprechend der Verwaltungsvorschrift über die Löschwasserversorgung GI.Nr. 2135.29- Erlass des Innenministeriums vom 30. August 2010 - IV 334- 166.701.400 i.V.m. dem DVGW Arbeitsblatt 405 in ei-

nem Umfang von 96 m^3/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung erfolgen. Die erforderlichen Leitungen hierfür sind im Zuge der Erschließungsnahmen herzustellen.

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.

Entwässerung / Grundwasser

Die Entwässerung des BusinessParks ist im Trennsystem vorgesehen.

Die anfallenden **Schmutzwässer** werden über eine im Straßenquerschnitt anzulegende Schmutzwassersammelleitung im Freigefälle zum Anschlusskanal im Kreuzungspunkt Tinsdaler Weg / Industriestraße abgeleitet.

Das anfallende **Niederschlagswasser** (Regenwasser) der versiegelten Flächen, der Dachflächen und der Straßenflächen wird über entsprechende Entwässerungseinrichtungen gefasst und dem ebenfalls in Straßenquerschnitt anzulegenden Regenwassersammelkanal zugeführt. Zur Regenwasserableitung sind in den beiden in Nord-Südrichtung verlaufenden Loopbereichen zwei Regenwassersammelkanäle vorgesehen. Diese Kanäle führen das gefasste Niederschlagswasser in einem Richtung Elbe ausgerichteten Gefälle zu einem neu herzustellenden Regenklärbecken am Elbufer, westlich des bisherigen Hafens. Im Bebauungsplan ist hierfür eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt.

In dem Regenklärbecken, wird das gefasste Niederschlags-/Oberflächenwasser vor der Einleitung in die Elbe behandelt. Die Behandlung erfolgt gemäß den technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (Amtsblatt S.-H. 1992). Die Einleitung in die Elbe soll über die bereits vorhandene Einleitstelle im Südwesten des BusinessParks Elbufer erfolgen.

Für das Regenklärbecken und die Einleitung von Oberflächenwasser bedarf es einer Genehmigung durch die Untere Wasserbehörde. Des Weiteren ist für die Einleitung der Oberflächenentwässerung in die Bundeswasserstraße Elbe eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung durch das Wasser- und Schifffahrtsamt Hamburg erforderlich.

Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine **Planung für das Regenklärbecken** erstellt und ein Antrag zu wasserrechtlichen Erlaubnis zur Einleitung in die Elbe gestellt. Die Planung befindet derzeit in der Abstimmung mit der Genehmigungsbehörde. Gemäß dem aktuellen Stand der Planung, soll das Regenklärbecken als geschlossenes Betonbauwerk ausgeführt werden. Die Sohle des RKB soll von beiden Stirnseiten aus mit einem nach innen zur Schlammsammelrinne ausgerichteten Gefälle ausgebildet werden. Die Schlammentnahme aus dem RKB erfolgt mittels Saugwagen über die Schlammsammelrinne. Die Zulauföffnungen zum RKB sowie der Umlaufkanal werden mit Absperrschiebern versehen. Im Ablauf des RKB ist ebenfalls ein Absperrschieber vorgesehen über den ein potentiell möglicher Einstau/ Rückstau in das RKB bei Elbhochwasser unterbunden werden kann. Die Deckeloberkante des geschlossenen Regenklärbeckens liegt mit 6,50 m NHN oberhalb des hochwassersicher definierten Bereiches von 6,0 m NHN, der für den zu Beginn des B-Plan-Verfahrens noch vorgesehenen Hafens galt, so dass

auch bei extremen Sturmfluten eine Überflutung des RKB nicht zu befürchten ist. Bei Hochwassergefahr besteht über den Absperrschieber im Ablauf des RKB zudem die Möglichkeit, dieses vor einem elbseitigem Rückstau zu sichern.

Im Rahmen der dem Bau des RKB vorlaufenden Hafensanierung erfolgt die Sanierung des Standortes des RKB. Somit wird das Becken erst nach Abschluss der Sanierung auf unbelastetem Baugrund errichtet.

Für die zukünftigen Grundeigentümer wird darauf hingewiesen, dass aufgrund der Bodenverunreinigungen die **Versickerung** von Oberflächenwasser sowie die **Entnahme von Grundwasser** unzulässig sind. Sollten Grundwasserentnahmen, z. B. für Grundwasserhaltungen im Zuge der Erschließung angedacht werden, müssen sie die Vorgaben des Sanierungsplans erfüllen. Die entsprechenden Anträge gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 8 Abs. 1 WHG sind rechtzeitig zu stellen.

Abfallbeseitigung

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.

3.11 Flächenbilanz

	Fläche in ha
Gewerbegebiet	12,24
Straßenverkehrsfläche	3,63
Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,19
Öffentliche Grünflächen	5,42
Wasserflächen	3,03
Geltungsbereich gesamt	**24,51**

Bei den zunächst geltenden Festsetzungen entsprechend Planzeichnung Teil A2 ist zusätzlich eine 0,59 ha große Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt, die im Wesentlichen die Gewerbegebiete reduziert.

4 Umweltbericht

4.1 Einleitung

Für den Bebauungsplan Nr. 88 ist im Rahmen der Umweltprüfung ein Umweltbericht durch das Büro WES & Partner GbR, Hamburg, erstellt worden (§ 2 Abs. 4 und § 2a BauGB, Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB).

Dieser Umweltbericht (als Teil der Begründung vom 03.12.2013) ist im Zusammenhang mit der erneuten Auslegung des Bebauungsplanentwurfes vom Büro Architektur und Stadtplanung und von der Stadt Wedel aktualisiert worden. Der Umweltbericht ist ein gesonderter, selbstständiger Teil der Begründung zum Bauleitplan (§ 2a BauGB). Zweck des Umweltberichts ist die Ermittlung, Beschreibung und Bewertung der Belange des Umweltschutzes (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 BauGB) und der erheblichen Umweltauswirkungen (§ 1a, § 2 Abs. 4 und Anlage zu den §§ 2 und 2a BauGB).

Im Umweltbericht werden auch die Ziele der Landschaftsplanung, der übergeordneten Planungen und der artenschutzrechtlichen Belange dargestellt. Wichtige Grundlagen für den Umweltbericht sind die in Kapitel 4.8 genannten Gutachten, Planungen und Untersuchungen (vgl. auch Anlagen zum B-Plan).

Der Umfang und Detaillierungsgrad der Umweltprüfung ist im Zuge der frühzeitigen Beteiligung der Behörden gem. § 4 (1) BauGB im Zeitraum vom 12.-23.11.2012, einschließlich einer Erörterungsveranstaltung am 14.11. und einem Scopingtermin am 19.11.2012, ermittelt worden.

Der Umgang mit den Themen des Biotop- und Artenschutz, der Leistungsumfang des Umweltberichtes sowie der Umgang mit der Eingriffs-/Ausgleichsregelung (insbesondere für das Schutzgut Boden) erfolgte in intensiver Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg.

Als Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dient der „Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23“.

Im Gegensatz zu üblichen Bebauungsplanverfahren gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 durch die noch nicht abgeschlossene Altlastensanierung Sonderbedingungen, die für alle Schutzgüter relevant sind. So ist zum Beispiel im Gegensatz zum sonst im Rahmen der Bauleitplanung geforderten sparsamen Umgang mit Bodenversiegelung im Plangebiet eine möglichst hohe Versiegelung gefordert, um eine verstärkte Ausspülung von Schadstoffen zu vermeiden.

Der Sanierungsplan zur Sanierung des Geländes des ehemaligen Mineralölwerks Wedel, den der Kreis Pinneberg mit Verfügung vom 17.12.2010 für verbindlich erklärt hat, betrifft grundsätzlich alle Schutzgüter. Der Vorhabenträger für die im Sanierungsplan beschriebenen, verbindlichen Maßnahmen ist die Stadt Wedel. Der Sanierungsplan bezieht sich auf das gesamte Betriebsgrundstück des ehemaligen Mineralölwerks Wedel in der

Abgrenzung mit Stand 24.05.2006 und umfasst nahezu den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 (vgl. Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 88: Kennzeichnung mit Geltungsbereich des Sanierungsplanes).

Der Bebauungsplan und Umweltbericht berücksichtigt die durch das Sanierungskonzept und die Verbindlichkeitserklärung vorgegebenen Regelungen. Im Umweltbericht werden wesentliche aus der Sanierungsplanung resultierende Regelungen für die Schutzgüter zusammenfassend dargestellt. Die detaillierten Regelungen und Begründungen sind dem Sanierungsplan zu entnehmen. Da die Sanierung noch nicht abgeschlossen ist, wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der gültige Sanierungsplan auch in Zukunft kontinuierlich fortgeschrieben werden muss.

Da die Umweltsituation im Plangebiet im besonderen Maße durch die frühere industrielle Nutzung, die hierdurch verursachten Bodenbelastungen und die nach Betriebsschließung erfolgte Planung und Durchführung von Sanierungsmaßnahmen geprägt ist, wird Gebietshistorie im Hinblick auf die Altlastenentstehung und bisherige Sanierung zusammenfassend dargestellt.

Kurzdarstellung der Altlastentstehung und der bisherigen Altlastensanierung



Abb. 5: Luftbild 2008 mit den Sanierungsmaßnahmen nach Beseitigung der baulichen Anlagen

Von 1905 bis 1997 wurde das heutige Gelände des BusinessParks durchgängig industriell genutzt. Unmittelbar anschließend begann das bis heute noch nicht abgeschlossene Sanierungsverfahren.

Am östlichen Stadtrand Wedels begann mit der ehemaligen Pulverfabrik und mit der Deutschen Vacuum Oil Company AG (Vorgängerin der 1955 gegründeten Deutschen Mobil Oil AG) die Entwicklung des größten zusammenhängenden Industrie- und Gewerbeareales der Stadt. Heute erstreckt sich dieses zusammenhängend genutzte Gewerbeareal entlang der Stadtgrenze zu Hamburg zwischen dem Elbufer und den S-Bahngleisen.

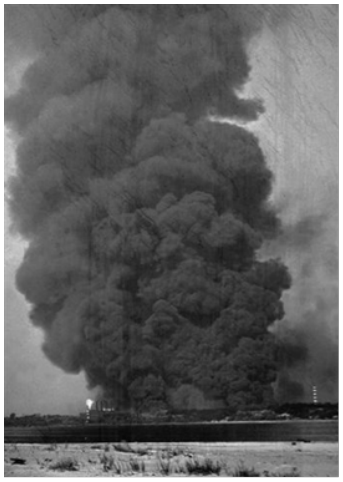


Abb. 6: Ölfabrik Wedel Aug./1944, historische Aufnahme, Stadt Wedel



Abb. 7: MobilOil 1959, historische Aufnahme, Stadt Wedel

Zwischen 1905 und 1997 fanden auf dem räumlich gleichbleibenden Firmengelände alle Arten der Mineralölverarbeitung statt, die zu Sonderbelastungen des Areals führten. Während der langen Produktionsjahre, aber insbesondere durch Bombenangriffe 1944, gelangte Öl ins Erdreich. Boden und Grundwasser wurden stark belastet.

Seit 1997 wird auf dem Gelände nicht mehr produziert. Die zuständigen Behörden von Stadt, Kreis und Land und das Unternehmen haben sich auf den Abriss der Gebäude und die Sanierung der Altlasten geeinigt. Grundlage war der Sanierungsvertrag mit „Sanierungsplan“ vom Juni 1999 mit: Stadt Wedel, Kreis Pinneberg (der Landrat) und Umweltschutz Nord GmbH & Co.

Durch die Insolvenz der Umweltschutz Nord im September 2003 mussten die Vorbereitungen und ersten Sanierungsmaßnahmen eingestellt werden. Mit Wirkung vom 1. Oktober 2003 hat ExxonMobil das Gelände in Besitz genommen. Es wurden die vorhandenen Sicherungsanlagen ertüchtigt und funktionsfähig gemacht.

Aufgrund einzelner begonnener Sanierungsschritte, dem Monitoring und weiterführender Sanierungsuntersuchungen wurde ein neuer Sanierungsplan vorgelegt. Die Hauptelemente dieses Sanierungsplanes der ARCADIS CONSULT GMBH (als Nachfolgerin der Umweltschutz Nord) vom 24. Mai 2006 sind:

- Grundwassersicherung des ersten Grundwasserleiters (Begrenzungsdränage mit Grundwasserreinigungsanlage),
- Sicherung des zweiten Grundwasserleiters mit Abstrom zur Elbe,
- Sanierung von zwei Schadensherden für PAK und CIS,
- Rückbau aller Gebäude und Demontage aller Anlagen,
- Entsiegelung der gesamten Fläche,
- Entfernung aller Leitungssysteme soweit oberflächennah verlegt und mit einem größeren Durchmesser als DN 250,
- Übererdung der Gesamtfläche und Bepflanzung.

Da es im Zusammenhang mit der Betriebsaufgabe und dem verhältnismäßig langwierigen Sanierungsarbeiten vor Beginn der aktiven Bodensanierung und vor Beginn des Bebauungsplanverfahrens zur Bildung von Ruderalflächen auf dem Betriebsgelände kam, wurde die sich entwickelte Vegetation von der zuständigen Forstbehörde als Wald eingestuft. Dieser musste zur Durchführung der Bodensanierung beseitigt werden. Ein Ausgleich für den Verlust dieser Waldfläche von 3,2 ha war erforderlich. Eine ehemalige Baumschulfläche ist 2007 von der Stadt erworben und aufgeforstet worden. Da die Maßnahme insgesamt mit anderen Ausgleichsmaßnahmen (Anlage von Amphibienbiotopen) einen für den Arten- und Biotopschutz adäquaten Rahmen bietet, hat die UNB keinen weiteren Ausgleich für den Verlust der Ruderalfläche gestellt.

Ziel der Stadt Wedel war und ist es, die Flächen des Sanierungsgrundstückes in die städtebauliche Entwicklung einzubinden und das Gelände – im Rahmen der Innenentwicklung – einer gewerblichen Nachfolgenutzung zuzuführen. Die hierzu geführten Gespräche mit den Beteiligten, ExxonMobil, Kreis Pinneberg, Umweltministerium Schleswig-Holstein, Kommunalaufsicht und Landesamt für Natur und Umwelt (LANU) zeigten, dass unter gewissen Randbedingungen die angestrebte großflächige, gewerbliche Folgenutzung des Standortes möglich und erwünscht ist.

Zur Darstellung des ganzheitlichen Sanierungs- und Folgenutzungskonzeptes wurde im Auftrag der Stadt Wedel 2007 von der BIG Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH ein Sanierungsrahmenplan aufgestellt. Der Sanierungsrahmenplan hat den Status einer Vorplanung für die nachfolgenden Planungsschritte. Er enthält Elemente der Sanierungsuntersuchung und des Sanierungsplans gemäß § 13 BBodSchG und bildet die Grundlage für die Sanierungsplanung.

Mit dem Sanierungsplan vom 02.10.2009 und dessen Verbindlichkeitserklärung vom 17.12.2010 wurde auf der Grundlage des Sanierungsrahmenplans der Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH vom 30. März 2007 der vom Kreis Pinneberg mit Datum 30. November 2006 in Verbindung mit dem 1. Änderungsbescheid vom 15. September 2008 und dem 2. Änderungsbescheid vom 08. April 2009 für verbindlich erklärte und von der ExxonMobil Central Europe Holding GmbH (ExxonMobil) mit Datum 24. Mai 2006 ein-

gereichte Sanierungsplan der ARCADIS CONSULT GMBH zur Sanierung des Geländes des ehemaligen Mineralölwerks Wedel vom 24. Mai 2006 fortgeschrieben.

Auf dieser Basis wurden bis heute umfangreiche Sanierungsarbeiten durchgeführt. Durch den erfolgreichen Abschluss der Bodensanierung zur Herstellung eines gefahrlos nutzbaren Bodenhorizontes für eine gewerbliche Nutzung kann mit der Nachnutzung des Geländes begonnen werden. Die aufwändigen Maßnahmen zur Grundwassersanierung im 1. Grundwasserleiter tragen bereits dazu bei, dass keine Schadstoffe über den Wasserpfad des 1. Grundwasserleiters das Grundstück verlassen und umliegende Grundwasserleiter und das Oberflächengewässer Elbe verunreinigen. Für den 2. Grundwasserleiter ist durch den für verbindlich erklärten Sanierungsplan festgelegt, dass auch für diesen Abstrom geeignete Maßnahmen zur Gefahrenabwehr erfolgen. Die Maßnahmen befinden sich in der Abstimmung mit den zuständigen Behörden.

4.1.1 Kurzdarstellung des Inhaltes und der wichtigsten Ziele des Bebauungsplanes

Die Stadt Wedel beabsichtigt auf dem Areal des ehemaligen Mineralölwerkes am Tinsdaler Weg, an der östlichen Gemarkungsgrenze, einen neuen Büro- und Gewerbepark zu entwickeln. Angestrebt ist die städtebauliche Entwicklung des ehemaligen Geländes des Mineralölwerks zu einem attraktiven, auch überregional bedeutsamen Büro- und Gewerbepark. Im Zusammenhang mit der Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes und dem anschließend erarbeiteten Masterplan hat sich die Stadt Wedel intensiv mit dem städtebaulichen Konzept und der Einbindung des zukünftigen BusinessParks in die Umgebung befasst.

Da der Stadt nur noch wenige freie Gewerbegrundstücke zur Verfügung stehen, hat die bereits genutzte Fläche des zukünftigen BusinessParks im Vergleich zu einer Erschließung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich erhebliche ökologische Vorteile.

Im Gegensatz zu üblichen Gewerbegebieten soll der geplante BusinessPark durch ein großzügiges Grünkonzept gegliedert und gestaltet werden. Dadurch kann er sich schlüssig in das bestehende Wedeler Freiraumsystem einfügen. Das Gebiet grenzt direkt an den Regionalpark Wedeler Au mit dem Landschaftsraum der Tinsdaler Feldmark in Hamburg. Im Rahmen des Projektes „Maritime Meile“, erfährt das Wedeler Elbufer gegenwärtig in mehreren Bereichen eine umfassende Aufwertung. Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 sind ebenfalls umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen im Ufer- und Hangbereich der Elbe vorgesehen.

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Gewerbeflächen, die Freiflächen und Infrastruktureinrichtungen geordnet.

Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan folgende besondere Strukturmaßnahmen berücksichtigt:

- Elbhang: Freihaltung des Steilhanges an der Elbe von Bebauung im Zuge der städtebaulichen Entwicklung des Gewerbeparks.

- Festsetzung von Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Entwicklung oder zur Wiederherstellung nach sanierungsbedingten Eingriffen der nach Naturschutzgesetz geschützten Biotope: Knick, Süßwasserwatt, Steilhänge und Auwald.
- Östlicher Grünzug: Erhalt der Pappelreihe und Weiterentwicklung zur Eichenallee am Grenzweg. Durch die neue Erschließung (Loop) kann der heutige Grenzweg auf einer Länge von 340 m aufgegeben und in eine Grünanlage mit Radweg umgestaltet werden. Diese Rückbaumaßnahme der Straße Grenzweg schafft einen großzügigen, landschaftsgerechten Übergang zur angrenzenden Tinsdaler Feldmark und zum Landschaftsschutzgebiet Altona West.
- Westlicher Grünzug: Entwicklung als öffentliche Grünfläche mit Baumbestand und Anbindung an das Kraftwerksgelände.
- Planung von Wegeverbindungen entlang des Elbhanges mit Anschluss an das Kraftwerksgeländes als Lückenschluss des Elbufer-Rad- und Fernwanderweges. Verlängerung des Grünzuges nördlich des Schulauer Weges/Tinsdaler Weges mit direkter Anbindung des Elbuferhöhenweges.
- Entwicklung der Parkplatzfläche am Ende des Grenzweges zur öffentlichen Grünfläche. Sicherung der Steilhänge als besonders geschützte Biotope (§ 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG). Offenhaltung von Blickbeziehungen.
- Zur Drosselung der Regenwasserableitung sollen Teile der Dachflächen der Gebäude extensiv begrünt werden.

4.1.2 Planerische und rechtliche Vorgaben: Darstellung einschlägiger Fachgesetze und Fachpläne sowie die Ziele des Umweltschutzes

Neben dem Regionalen Raumordnungsprogramm und Landschaftsprogramm wurden folgende Planwerke berücksichtigt:

Flächennutzungsplan

Der seit 26.01.2010 wirksame Flächennutzungsplan, der für den überwiegenden Teil des Plangebiets gewerbliche Bauflächen darstellt, entspricht für die wesentlichen Bereiche des Geltungsbereichs in den Grundzügen den Festsetzungen des Bebauungsplanes. Im Laufe des Verfahrens hat sich die städtebauliche Zielsetzung für den brach gefallenen Betriebshafen, der im Flächennutzungsplan 2010 als Sonderbaufläche Hafen dargestellt ist, geändert. Die Entwicklung verlief über eine zunächst vorgesehene Revitalisierung des Hafens (frühzeitige Beteiligung gemäß § 3 (1) und § 4 (1) BauGB) über die Entwicklung als öffentliche Grünfläche (Auslegung gemäß § 3 (2) und § 4 (2) BauGB) hin zum Erhalt der Wasserfläche (mit Wegnahme der Mole) und landseitiger Grünflächenflächenentwicklung im Entwurf zur erneuten Auslegung.

Parallel zur weiteren Aufstellung des Bebauungsplanes ist die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erforderlich, die im Flächennutzungsplan im Wesentlichen dem Gel-

tungsbereich des Bebauungsplanes entspricht. Der Aufstellungsbeschluss ist am 21.11.2013 durch den Rat der Stadt gefasst worden (vgl. Kap 3.2). Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden die Darstellungen an die geänderte Zielsetzung für den ehemaligen Hafen und die durch die Bebauungsplanung zwischenzeitlich konkretisierte Anordnung der Grünflächen angepasst.

Für die Uferzone ist ein Gewässerschutzstreifen von rund 50 m Tiefe dargestellt. Das Plangebiet des Bebauungsplanes ist mit Ausnahme des Tinsdaler Weges, der Werkswohnungen im Norden sowie die auf dem Kraftwerksgelände liegenden Teilflächen als Fläche / Standort, dessen Boden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet. Für die Elbe ist unter Freihaltung der ufernahen Bereiche eine Natura 2000-Fläche dargestellt, die außerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplanes liegt.

Landschaftsplan

Parallel zum Verfahren des Flächennutzungsplanes 1. Änderung ist die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplans 2009 für den Bereich des Bebauungsplans notwendig. Mit der Änderung der Festsetzung im laufenden Verfahren für den Hafenbereich von „Sondergebiet Hafen“ über „Öffentliche Grünfläche“ zu „Wasserfläche/Grünfläche“ werden ebenfalls die Grundzüge des Landschaftsplans 2009, verbindlich seit 26.01.2010, berührt.

Die im Bebauungsplanverfahren erfassten gesetzlich geschützten Biotope sowie in dem Bebauungsplan festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft werden in die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes in vereinfachter Form übernommen und konkretisieren die landschaftsplanerischen Ziele. Weiterhin werden die geplanten Grünzüge sowie die Haupterschließung in die Teilfortschreibung übernommen.

Landschaftsschutzgebiet

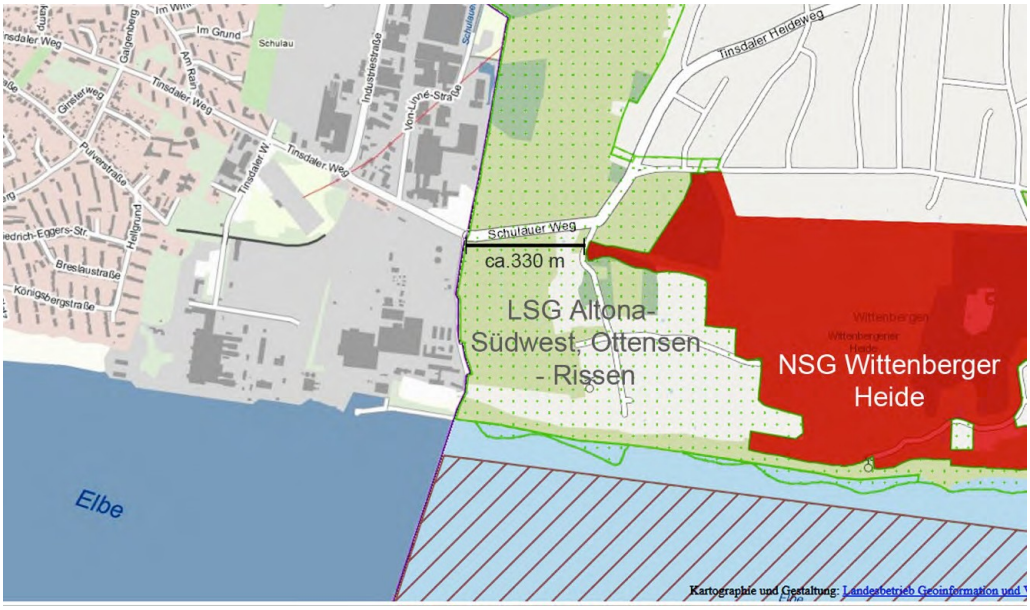


Abb. 8: Ausschnitt http://geoportal.metropolregion.hamburg.de

Östlich des Plangebietes grenzt das Landschaftsschutzgebiet Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dezember 1962 und in ca. 330 m Entfernung das Naturschutzgebiet Wittenberger Heide auf Hamburger Gebiet an (vgl. Abb. 8).

Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I (1998)

Neben der Bewertung von Natur und Landschaft sowie Darstellungen zu Schutzgebieten bzw. Planungen enthält der ‚Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I – Kreis Pinneberg‘ Darstellungen zum Biotopverbundsystem, zur Erholungseignung, zur Rohstoffsicherung und zum Grundwasserschutz. Gemäß Landschaftsrahmenplan (1998) befindet sich das Plangebiet im bebauten Bereich und liegt nicht im Biotopverbundsystem. Es befindet sich nicht in einem Gebiet mit besonderer Eignung zum Aufbau eines Schutzgebiets- und Biotopverbundsystems (vgl. Abb. 9).

Dem Biotopverbund auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg (LSG Altona-Südwest) wird durch die Umsetzung der grünen Grenze am Grenzweg in Form einer mehrreihigen Wildhecke ‚Verlängerung der vorhanden Baumreihe als Eichenallee sowie Erhalt des auf Wedeler Hoheitsgebiet liegenden Teils der an der Landesgrenze verlaufenden Feldhecke Rechnung getragen.

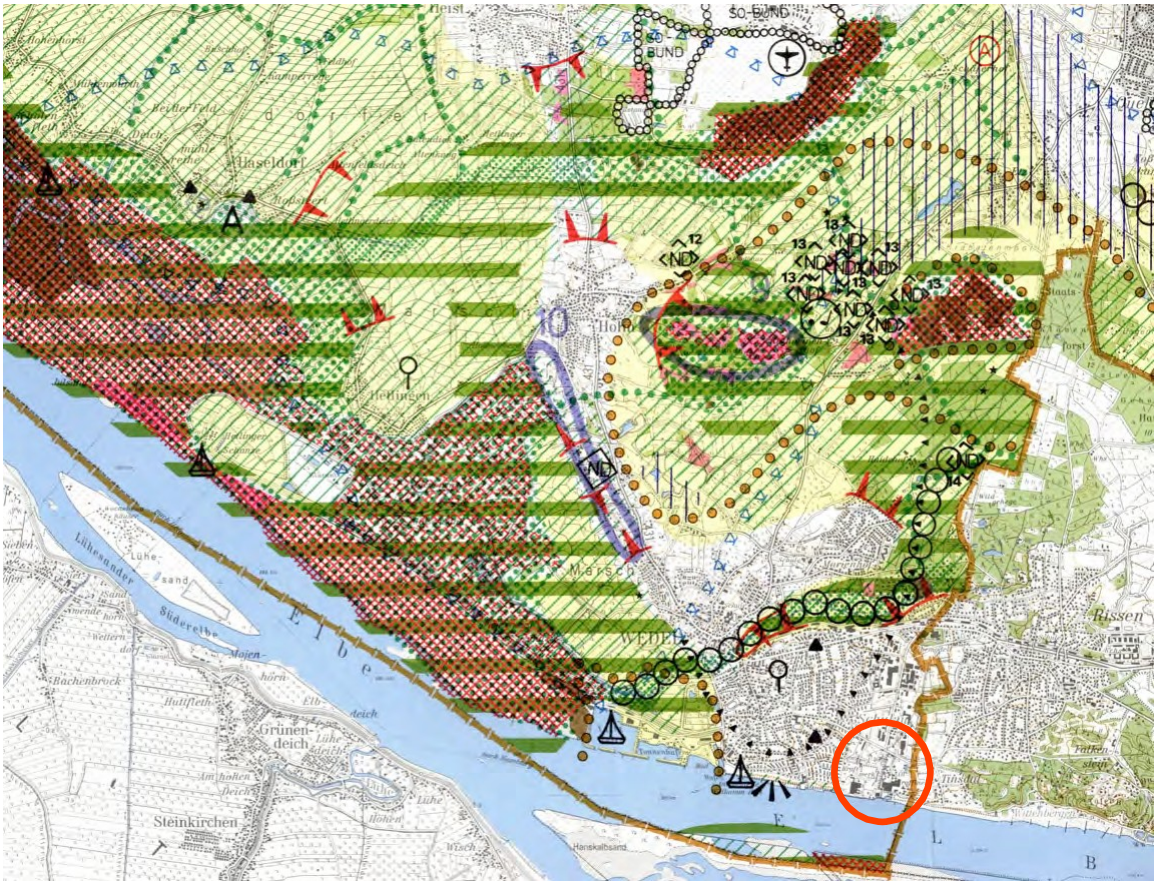


Abb. 9: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan von 1998

Natura 2000-Gebiete

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich die folgenden Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000):

Entfernung der Natura 2000-Schutzgebiete zum Plangebiet

Kategorie	Gebietsbezeichnung	minimale Entfernung zum Plangebiet
FFH-Gebiete (SCI)	DE 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ (SH)	ca. 100 m
	DE 2424-303 „Rapfenschutzgebiet Hamburger Stromelbe“ (FHH)	ca. 100 m
	DE 2424-302 „Mühlenberger Loch/Neßsand“ (FHH)	ca. 700 m
	DE 2018-331 „Unterelbe“ (Nds)	ca. 850 m
EU-Vogelschutzgebiete (SPA)	DE 2323-401 „Unterelbe bis Wedel“ (SH)	ca. 700 m
	DE 2424-401 „Mühlenberger Loch“ (FHH)	ca. 3 km

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass von den auf Bebauungsplanebene erkennbaren und betrachteten relevanten Wirkungen der Planung keine nachteiligen Auswirkungen für die Erhaltungsziele und maßgeblichen Bestandteile der Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind. Für nähere Informationen siehe Anhang 05 zum Umweltbericht.

Sanierungsplan

Fast der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes ist Teil eines Sanierungsgebietes nach BBodschG. Für den Plangeltungsbereich des Sanierungsgebietes gelten aufgrund der besonderen Altlastsituation und Sanierungspflichten für die Beseitigung der von Boden- und Grundwasserverunreinigungen ausgehenden Gefahren der formalrechtliche und fachliche Rahmen des Sanierungsplans (Sanierungsplan 2006, Sanierungsrahmenplan 2007, fortgeschriebener Sanierungsplan 2009), die Regelungen der Verbindlichkeitserklärung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises vom 17.12.2010 sowie die Verpflichtungen aus den verbindlichen Festlegungen zur Sanierung vom 17.12.2010.

4.2 Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen bei Durchführung der Planung (Schutzgüter)

Zur Prüfung, ob die Planung erhebliche Umweltauswirkungen hat, wird in den nachfolgenden Kapiteln der Zustand der Schutzgüter unter Berücksichtigung der altlasten- und sanierungsbedingten Rahmenbedingungen dargestellt und im Anschluss daran die mit der Planung verbundenen, in der Umweltprüfung ermittelten Umweltauswirkungen bewertet.

4.2.1 Schutzgut Mensch (Gesundheit, Wohnumfeld und Erholung)

In Bezug auf den Menschen sind die potentiellen Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Gesundheit, das Wohnumfeld und die Erholung von Bedeutung. Generelle Voraussetzung für eine gefahrlose Nutzung des Bodenhorizontes ist im Plangebiet die Altlastensanierung. Erst dadurch ist das Flächenrecycling möglich. Wie einleitend im Umweltbericht erläutert werden diese Voraussetzungen durch den Sanierungsplan von 02.10.2009 und dessen Verbindlichkeitserklärung vom 17.12. 2010 gesichert. Dieses Thema wird zudem bereits bei den Schutzgütern Boden, Grundwasser, Oberflächenwasser, Klima, Arten und Biotope erfasst und daher an dieser Stelle nicht weiter vertieft.

Bezüglich der menschlichen Gesundheit sind zwei weitere Themen von Bedeutung. Dies betrifft zum einen die potentiellen planungsbedingten Auswirkungen durch Lärmemissionen und zum anderen die benachbarte Lage zu dem Kohleheizkraftwerk in Bezug auf dessen Einordnung als sogenannter Störfallbetrieb gemäß Störfallverordnung.

Für die Erfassung der hiermit in Zusammenhang stehenden Umweltverhältnisse für das Schutzgut Mensch wurden zwei Gutachten erstellt, deren wesentliche Ergebnisse im Folgenden dargelegt sind. Eine zusammenfassende Bewertung für das Schutzgut Mensch erfolgt zudem in einer tabellarischen Übersicht.

Schalltechnische Untersuchung

Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde zum Bebauungsplan eine lärmtechnische Untersuchung durch das Büro Lärmkontor, Hamburg erstellt, welche die gewerbliche und verkehrliche Emissions- und Immissionssituation des BussinessParks begutachtet. (s. Anlage der Begründung).

<u>Geräuschkontingentierung</u>

Nach den Untersuchungen zu den gewerblichen Immissionen wurden unter Berücksichtigung der maßgeblichen Immissionsorte in der Umgebung und im Plangebiet selbst (ehem. Werkswohnungen) sowie der Vorbelastungen durch die benachbarten gewerblichen und industriellen Nutzungen maximale **Emissionskontingente** ermittelt.

Da sich die Lärmemissionen des benachbarten Kohleheizkraftwerkes bei Realisierung der geplanten Umstellung auf ein Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk, für das in 2014 eine Genehmigung erteilt wurde, deutlich reduzieren werden, berücksichtigt die Lärmuntersuchung bezüglich der Vorbelastungen zwei Varianten:

1. Bestands-Situation: Betrieb des vorhandenen Kohleheizkraftwerks einschließlich Betrieb der zugehörigen Gasturbinenanlage (HKW)
2. Planungs-Situation: Ersatz des HKW durch ein modernes Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk (GuD)

Bei Bestimmung der maximal möglichen Emissionskontingente wird auf die Bauleitplanung der beiden Städte Hamburg und Wedel Rücksicht genommen. Dies bedeutet, dass für die umliegenden Nutzungen ein ihrer Gebietseinstufung entsprechender Schutz vor Lärm

gewährleistet sein muss. Dabei wird im vorliegenden Fall auch die historisch gewachsene Gemengelage berücksichtigt.

Für beide Varianten (Variante 1: Berücksichtigung des HKW, Variante 2: Berücksichtigung des GuD) haben sich ausschließlich für den Nachtzeitraum auf Grund der nächstgelegenen maßgeblichen Nutzungseinstufungen Einschränkungen der Emissionskontingente ergeben. Durch die höhere gewerbliche Vorbelastung in Variante 1 (berücksichtigt wurde hier das HKW) kommt es auf einigen Teilflächen zu geringeren Emissionskontingenten als in Variante 2 (hier wurde als Vorbelastung das leisere geplante GuD berücksichtigt).

Die hinsichtlich ihrer „Schwerpunktsetzung“ abgestimmten Emissionskontingente (wo sind höhere Kontingente gewünscht und wo nicht) wurden in einem Ausmaß bestimmt, dass es an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Nutzungseinstufung zu keinen neuen schalltechnischen Konflikten kommt. In Variante 1 (HKW) kommt es zwar vereinzelt zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von bis zu 3 dB(A) für den Tag und die Nacht. Diese Überschreitungen sind jedoch schon der gewerblichen Vorbelastung mit dem heutigen Bestand der gewerblichen Anlagen geschuldet. Die Schallemissionen der Kontingente (Zusatzbelastung) tragen hingegen nicht relevant zur Erhöhung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte bei.

Die im Rahmen des schalltechnischen Gutachtens ermittelten Geräuschkontingente werden zum Schutz gesunder Wohnbedingungen bzw. eines verträglichen Nebeneinander der gewerblichen und der wohnbaulichen Nutzungen entsprechend der Ergebnisse der schalltechnischen Untersuchung im Bebauungsplan festgesetzt. Dabei gelten zunächst die teilweise niedrigeren Kontingente der Bestandsvariante 1. Die für einige Gewerbegebiete höheren Emissionskontingente der Variante 2 (Berücksichtigung des genehmigten GuD) gelten erst, wenn das bestehende Kohleheizkraftwerk einschließlich der dazugehörigen Gasturbinenanlage endgültig außer Betrieb genommen worden ist

Verkehrslärm durch Bebauungsplan-induzierten Mehrverkehr

Gemäß der lärmtechnischen Untersuchung ist aufgrund der mit der Planung verbundenen Verkehrszunahme nach Beurteilung der Rechenergebnisse die Notwendigkeit zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrslärms auf den betroffenen umliegenden öffentlichen Verkehrswegen, durch Maßnahmen organisatorischer Art, gegeben. Diese Aufgabe ist jedoch nicht später den auf das Gewerbegebiet „einziehenden“ Anlagenbetreiber aufzuerlegen, da diese nur sehr begrenzt organisatorische Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsnetz ergreifen können. Auch ist die Aufteilung der zu- und abfahrenden Verkehre in verschiedene Richtungen (Richtung Wedel und Richtung Hamburg über den Tinsdaler Weg) planerisch nicht gewollt und verkehrsrechtlich (Lkw-Fahrverbot) aktuell nicht möglich.

Da der Ausbau des Knotenpunktes Tinsdaler Weg / Industriestraße geplant ist, untersucht die schalltechnische Untersuchung den Anspruch auf möglichen Schallschutz nach den Vorgaben der 16. BImSchV. Die schalltechnischen Untersuchungen dazu haben auf Grund einer Grenzwertüberschreitung der 16. BImSchV einen Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach an einem baurechtlich zulässigen und genehmigten Wohnhaus aufgezeigt.

Diese Überschreitung kann durch eine aktive Schallschutzmaßnahme in Form einer Schallschutzwand von 15 m Länge und einer relativen Höhe über Fahrbahnoberkante von 2,0 m begegnet werden. Zur Sicherung gesunder Wohnbedingungen ist in dem Bebauungsplan die Errichtung einer entsprechenden Lärmschutzwand festgesetzt worden.

Ammoniaklager

Zur Berücksichtigung potentieller Gefahren durch das als sogenannter Störfallbetrieb zu beurteilende benachbarte kohlebefeuerte Heizkraftwerk der Firma Vattenfall wurde ein „Gutachten zur Verträglichkeit des Heizkraftwerkes Wedel mit der Vattenfall Europe AG mit dem Bebauungsplan Nr. 88 ‚BusinessPark Elbufer Wedel’ unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie“ durch den TÜV NORD Systems GmbH & Co KG (Oktober 2013) erstellt. (vgl. Anlage zur Begründung)

Gemäß Gutachten wird „in dem Betriebsbereich mit gefährlichen Stoffen im Sinne der StörfallV in solchen Mengen umgegangen, dass bei nachbarschaftlichen Planungen gemäß § 50 BImSchG u.a. die bei schweren Unfällen im Sinne des Artikel 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (Seveso-II-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die Nachbarschaft mit in die planerische Abwägung einzustellen sind.“ (Gutachten, S. 2).

Die dominierende Gefahrenquelle des Betriebsbereiches stellt gemäß Gutachten das druckverflüssigte Ammoniak dar. Weitere eventuell relevante Gefahrenquellen wurden dabei in die Betrachtung einbezogen (vgl. Gutachten S. 12).

Für das vorliegende Gefahrenpotential „Ammoniak“, das im Südosten des Kraftwerksgeländes liegt und im Wesentlichen aus einer im Freien befindlichen Entladung für Straßentankfahrzeuge sowie Lagertanks und ergänzenden Einrichtungen besteht, wird unter Betrachtung des Einzelfalls (Fall „mit Detailkenntnissen“, Nr. 3.2 des Leitfadens KAS 18), ein angemessener Abstand ermittelt. Dabei werden gegenüber den Fällen „ohne Detailkenntnisse“ (Nr. 3.3.1 des Leitfadens KAS 18) die standardisierten Randbedingungen für die Ermittlung von Achtungsabständen an den jeweiligen Einzelfall angepasst.

Im Ergebnis wird im vorliegenden Fall für das Gefahrenpotenzial der Ammoniakentladung ein angemessener Abstand von 350 m ermittelt. Die südöstlichen Bereiche im B- Plan-Geltungsbereich liegen innerhalb dieses Abstandes (s. Abb. im Gutachten, S. 15 und Planzeichnung).

Die Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigen das Trennungsgebot des § 50 BImSchG und damit das Schutzgut Mensch, indem in den Gewerbegebieten wesentliche schutzwürdige Nutzungen generell ausgeschlossen werden (kein Wohnen, keine Vergnügungsstätten, weitgehender Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben) und innerhalb des angemessenen Abstandes weitere Nutzungen bis zur Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers unzulässig sind. Dies umfasst Vorhaben mit hohem Publikumsverkehr und weitere schutzwürdige Nutzungen (z.B. Gastronomie, Einzelhandel, Beherbergungsgewerbe, sozialen Zwecken dienende Anlagen u.a.m). Ausnahmen sind unter bestimmten Voraussetzungen, welche die Schutzwürdigkeit berücksichtigen, möglich (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.4 und Begründung Kap. 3.3.2, S. 18).

Die innerhalb des angemessenen Abstandes geltenden Nutzungseinschränkungen sind an das Bestehen des Ammoniaklagers gebunden. Damit wird die Planung berücksichtigt, gemäß der das derzeitige Kohleheizkraftwerk durch ein Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk (GuD) ersetzt werden soll und dann voraussichtlich Ammoniak nicht mehr in relevanten Mengen für die Betriebsabläufe benötigt wird. Um die möglichen Auswirkungen im Falle eines sogenannten „Dennoch-Störfalls“ auch in den Bereichen, die als Grünflächen festgesetzt sind oder als Verkehrsflächen öffentlich genutzt werden, zu begrenzen, soll die spätere Freiflächengestaltung innerhalb des angemessenen Abstandes eventuelle Angebote, die auf einen längeren Aufenthalte hinwirken oder in hohem Maße Publikum anziehen, erst für die Zeit nach Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers vorsehen.

Bewertung Schutzgut Mensch (Gesundheit, Wohnumfeld, Erholung)	
Bestand / Vorbelastungen	**Erholung** Die Grünflächen am Elbufer und die übergeordneten Wege entlang der Elbe, sind nur eingeschränkt nutzbar. Vorbelastungen bestehen zudem durch die bestehende nach BImSchG § 50 genehmigungspflichtige Anlage des Kohleheizkraftwerkes. **Wohnumfeld** Das Plangebiet und die Umgebung sind überwiegend gewerblich und industriell geprägt. Östlich angrenzend befindet sich auf Hamburger Gebiet ein Landschaftsschutzgebiet mit Pferdehaltung und ein kleines Wohngebiet. Auf Wedeler Gebiet befinden sich ehemalige Werkswohnungen am Tinsdaler Weg und einzelne Wohnnutzungen in benachbarten Gewerbegebieten. **Gesundheit** Vorbelastungen durch **Emissionen** bestehen durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld (gewerbliche Bauflächen, Kraftwerk). Für das Plangebiet selbst bestehen durch die frühere Nutzung durch das Mineralölwerk prinzipiell Vorbelastungen. Zur Beurteilung der immissionsschutzrechtlichen Situation wurde zu dem Bebauungsplan ein schalltechnisches Gutachten erstellt und die Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt. (s. hierzu weiter oben gesonderter Abschnitt unter Schutzgut Mensch) Bei dem westlich des Plangebietes vorhandenen Kohleheizkraftwerk handelt es sich um einen sogenannten **Störfallbetrieb** gemäß StörfallV. Relevante Gefahrenquelle ist dabei ein Ammoniaklager. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 wurde hierzu ein Fachgutachten erstellt und diesbezügliche Belange in den Festsetzungen und in der Begründung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Bei Realisierung der geplanten Umstellung von dem gegenwärtigen Kohleheizkraftwerk auf das geplante Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk (GuD) wird das Ammoniaklager nicht mehr benötigt und damit diese Vorbelastung entfallen. (s. hierzu oben gesonderter Abschnitt unter Schutzgut Mensch) Vorbelastungen bestehen zudem durch Bodenverunreinigungen (s.a. Schutzgut Boden), durch die die Nutzbarkeit eingeschränkt wird (z.B. kein Wohnen, keine Landwirtschaft).
Auswirkungen der Planung	In Bezug auf die Erholung / das Wohnumfeld entsteht gegenüber der industrielle Vornutzung eine verbesserte Zugänglichkeit der elbnahen Bereiche und stär-

	kere Vernetzung der Grünflächen und Wegesysteme: Neu hinzu kommt eine Grünfläche am westlichen Plangebietsrand. Entlang des Grenzweges im Osten wird ein Grünzug entwickelt, der direkt entlang der Stadtgrenze zu Hamburg und im Norden bis zum Tinsdaler Weg führt und dort an das Wegesystem nördlich anbindet. Zwei von Ost nach West verlaufende Grünzüge stellen die Verbindungen über bzw. innerhalb des Gewerbegebietes sicher. Positive Wirkungen hinsichtlich der Erholung entstehen auch dadurch, dass eine Fortführung des übergeordneten Weges nach Westen ermöglicht wird. In Bezug auf die Lärmemissionen werden durch die geplanten gewerblichen Nutzungen und dem damit verbundenen Verkehr Lärmbelastungen entstehen. Dabei ist aber zu berücksichtigen, dass das Gebiet durch die frühere gewerblich-industrielle Nutzung und die vorhandenen benachbarten gewerblichen Nutzungen vorbelastet ist und die nächtlichen Emissionskontingente im Bebauungsplan Nr. 88 so eingeschränkt werden, dass sie nicht relevant zur Erhöhung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte beitragen.
Erheblichkeit	Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Die in den Gewerbegebieten maximal zulässigen Emissionskontingente sind so eingeschränkt, dass die Zusatzbelastung nicht relevant zur Erhöhung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte beiträgt.
Ausgleichs bedarf	Kein Ausgleichsbedarf.
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	**Lärmschutz** Als mindernde Maßnahmen werden für die einzelnen Gewerbeflächen unter Berücksichtigung der Vorbelastung (umliegende Gewerbegebiete, Kohleheizkraftwerk, geplantes GuD) Emissionskontingente nach DIN 45691 festgelegt. Der gemäß schalltechnischer Untersuchung berechneten Grenzwertüberschreitung gemäß 16. BImSchV am geplanten auszubauendem Knoten Industriestraße / Tinsdaler Weg wird mit der Festsetzung einer 15 m langen und 2 m hohen Lärmschutzwand begegnet. **Ammoniaklager** Um die potentiellen Auswirkungen im Falle eines schweren Unfalls in Zusammenhang mit dem Ammoniaklager (sog. „Dennoch-Störfall) soweit wie möglich zu vermeiden, wird in den Bebauungsplan eine Festsetzung aufgenommen, gemäß der schutzwürdige Nutzungen innerhalb des ermittelten angemessenen Abstandes zum Ammoniaklager (350 m) bis zur Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers unzulässig sind.
Fazit	Durch die Planung entstehen keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen für das Schutzgut Mensch. Die Wegeverbindungen und die Erlebbarkeit des Elbufers wird verbessert. Die Bedeutung für die Naherholung wird durch die Gestaltung der Grünzüge und des Elbufers deutlich verbessert. Die Beachtung des Trennungsgebots nach BImSchG i.V.m. dem ermittelten angemessenen Abstand zum Ammoniaklager haben Einschränkungen der Freizeit- und Erholungsnutzung zur Folge, die vorher schon bestanden bzw. aus dem benachbarten Bestand des Kraftwerkes resultieren. Die Einschränkungen betreffen in diesem Radius auch die bauliche Nutzungen (z.B. kein Wohnen, keine Gastronomie, keine sonstigen Nutzungen mit hohem Publikumsverkehr). Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Auswirkungen auf das unmittelbare Wohnumfeld am Tinsdaler Weg (ehemalige Werkswohnungen) sowie die östlich gelegene Wohnnutzungen in Hamburg Rissen durch Lärm und andere Immissionen sowie ein baulich-gewerblich geprägtes Orts- und Landschaftsbildes zu erwarten. Diese bestanden jedoch bereits

	durch die vormalige industrielle Nutzung. Mit den Festsetzungen des Bebauungsplans zur Einschränkung der Schallemissionen und die allgemeinen Anforderungen des § 8 BauNVO (nur Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe) sind jedoch keine erheblichen Immissionen durch Lärm, Staub oder durch Gerüche erwarten.

4.2.2 Schutzgut Boden / Schutzgut Grundwasser

Wie einleitend zum Umweltbericht dargelegt, ist für die Umweltsituation des Plangebietes die Vorbelastung durch Altlasten prägend. Für fast den gesamten Geltungsbereich des Bebauungsplanes besteht der am 17.12.2010 durch den Kreis Pinneberg gemäß § 13 (6) BBodSchG für verbindlich erklärte Sanierungsplan von 02.10.2009 (vgl. Planzeichnung Bebauungsplan Nr. 88: Kennzeichnung mit Geltungsbereich des Sanierungsplanes). Durch die Altlastensituation und -sanierung sind die Bedingungen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser eng gekoppelt. Sie werden daher hier in einem gemeinsamen Kapitel betrachtet. Nachfolgend werden die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse beschrieben und wesentliche Aspekte zu den Altlasten und der Sanierung dargelegt. Zudem erfolgt für die Schutzgüter Boden und Grundwasser jeweils eine zusammenfassende Bewertung in tabellarischer Form.

Schutzgut Boden

Geologische und hydrogeologische Verhältnisse

Die grundlegenden geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse sind in der folgenden Abbildung (vgl. Abb. 10) dargestellt. Genaue Erläuterungen insbesondere zum Wirkungsgefüge im Zusammenhang mit der Altlast sind dem Sanierungsplan zu entnehmen. Zusammenfassend lässt sich die Situation zum gegenwärtigen Zeitpunkt wie folgt beschreiben:

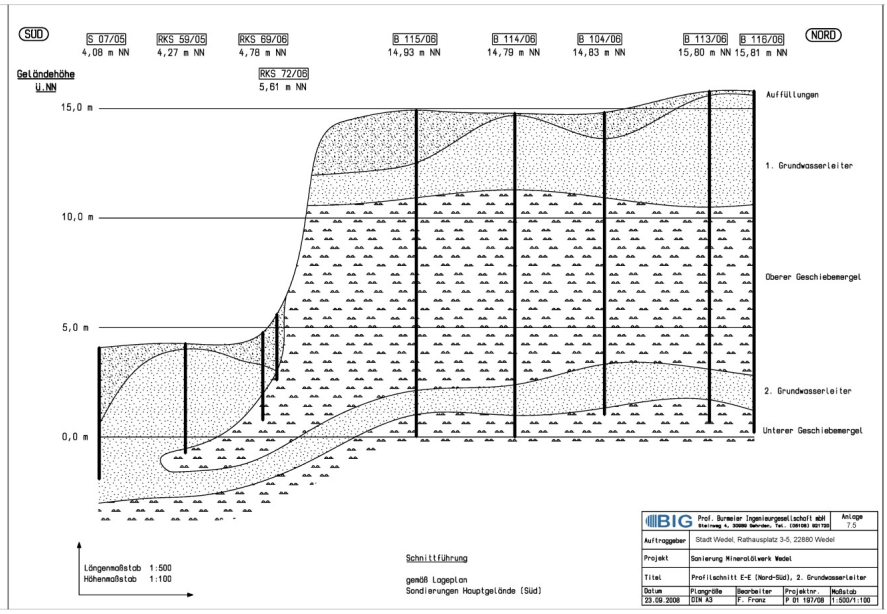


Abb. 10: Nord-Süd Profilschnitt (2008)

Anthropogene Auffüllungen:

Die oberste Schicht des ehemaligen Betriebsgeländes bilden anthropogene Auffüllungen vorwiegend aus Bauschutt und Sand unterschiedlicher Mächtigkeit. Im Bereich des Hauptgeländes reichen sie von 0 m bis 4 m; unter dem Parkplatz am Elbhang bis zu 10 m und im Hafengebiet bis zu 5 m unter Geländeoberkante. Einzelne Auffüllungen sind zugeschüttete Bombentrichter aus dem 2. Weltkrieg. Neben der Böschung zur Elbe wurden vor allem der West- und der Nordwestteil des Hauptgeländes aufgefüllt.

Holozäne bzw. obere pleistozäne Sande des ersten Grundwasserleiters:

Unter den Auffüllungen stehen Fein- bis Mittelsande mit einer Mächtigkeit von 2 m im Süden und bis 10 m im Norden des Geländes an. Sie bilden zusammen mit den Auffüllungen den 1. Grundwasserleiter. In diesem Grundwasserleiter strömt das Grundwasser von Osten her auf das Gelände zu und fließt nach Nordwesten, Westen und Südwesten ab.

Oberer Geschiebelehm / Geschiebemergel:

Die oberen Sande werden unterlagert von einer Schicht aus Geschiebelehm /-mergel, die im Wesentlichen aus Tonen, Schluffen und Feinsanden mit Kies und Steinen besteht. Die Mächtigkeit dieses oberen Grundwasserstauers liegt zwischen 8 m im Nordwesten und 16 m im Südosten und ist kleinräumig unregelmäßig.

Untere pleistozäne Sande des zweiten Grundwasserleiters:

Der zweite Grundwasserleiter ist im Wesentlichen mittel- bis grobsandig ausgebildet, mit kiesigen Einschaltungen, aber örtlich auch mit feinsandigen und schluffigen Anteilen sowie Geschiebemergeleinschaltungen.

Unterer Geschiebemergel:

Die Basis des zweiten Grundwasserleiters bildet der untere Geschiebemergel (aus dem Drenthe-Stadium der Saale-Eiszeit). Die Lage der Basis wurde im Norden mit rd. 6 m über NN und im Süden mit 0 m über NN gemessen und senkt sich im Bereich des Hafens in den Elbstrand hin ab bzw. wurde durch die Elbe erodiert.



Abb. 11: Sanierungsflächen 2012

Altlasten und Sanierung

Boden und Grundwasser im Bereich des Sanierungsgebietes sind durch die über 100 Jahre dauernde industrielle Nutzung und durch die Zerstörung der Industrieanlagen im 2. Weltkrieg in ihrer Struktur stark gestört und stark kontaminiert.

Die bestimmenden Schadstoffe sind:

- Mineralölkohlenwasserstoffe (MKW), gemessen als „Kohlenwasserstoff-Index“,
- polyzyklische aromatische Kohlenwasserstoffe (PAK),
- chlorierte Kohlenwasserstoffe (CKW / LHKW),
- aromatische Kohlenwasserstoffe (BTEX).

Darüber hinaus wurden punktuell erhöhte Konzentrationen von Blei, Zink und Arsen in den Auffüllungen und im Bereich des Hafens leichtflüchtige aliphatische Kohlenwasserstoffe (Kettenlängen kleiner als C10) gefunden.

Für das innerhalb des Plangeltungsgebietes liegende Sanierungsgebiet gelten die durch den Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auf Grundlage des Bodenschutzrechtes.

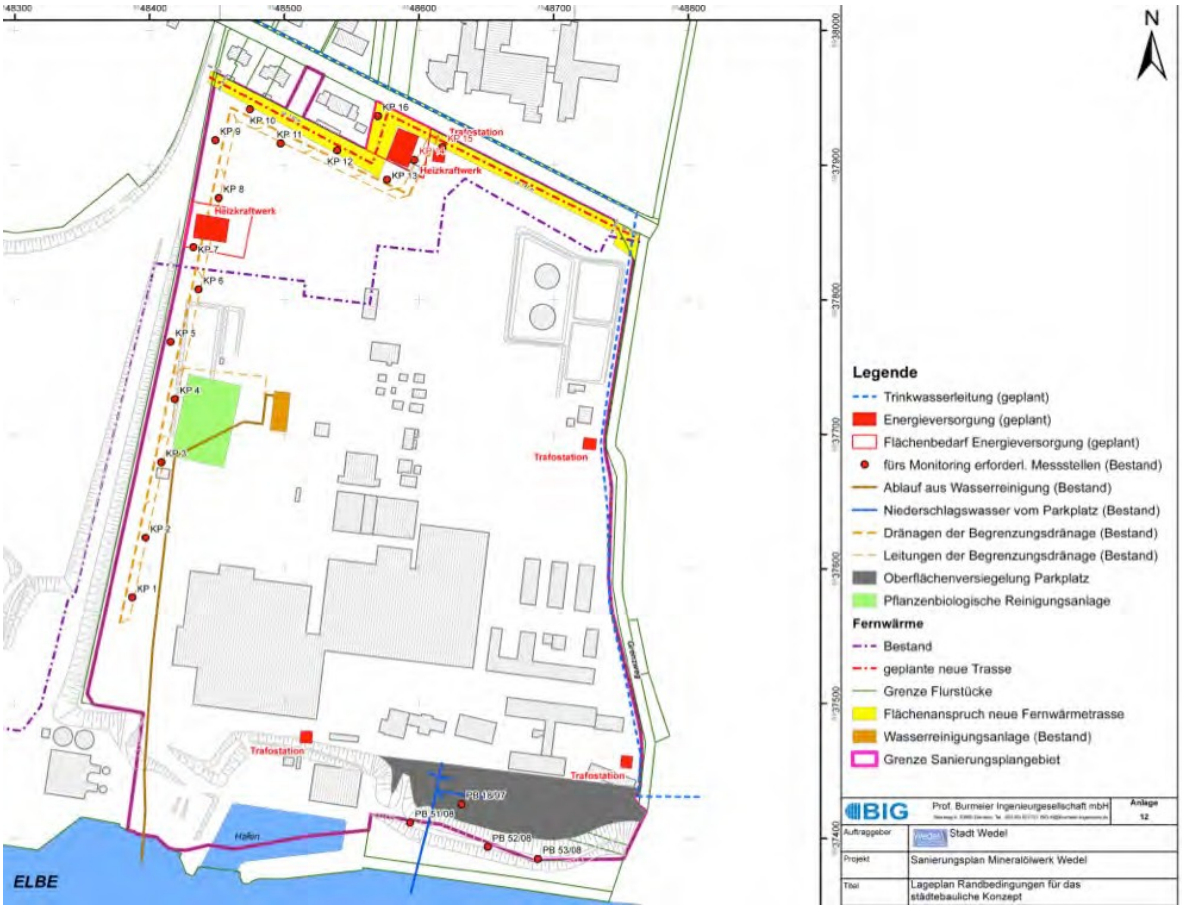


Abb. 12: Übersicht über die Sanierungselemente (Grundlage: Sanierungsplan 2009)

Wesentliche Sanierungsziele sind:

- die Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers zu beseitigen bzw. so zu reduzieren, dass die unzulässige Ausbreitung von aus dem Grundstück stammenden Schadstoffen in benachbarte Grundstücke und tiefergelegene Grundwasserleiter bzw. den Vorfluter Elbe ausgeschlossen ist,
- das Grundstück für die beabsichtigten Nutzungen ohne Geruchsbelästigung und ohne Gefährdung menschlicher Gesundheit sowie der Fauna und Flora vorzubereiten ist.

Wesentliche Maßnahmen sind:

- Grundwassersicherung des ersten Grundwasserleiters (Begrenzungsdränage mit Grundwasserreinigungsanlage).
- Sicherung bzw. Sanierung des zweiten Grundwasserleiters mit Abstrom zur Elbe.
- Sanierung von zwei Schadensherden für PAK und CIS.
- Rückbau aller Gebäude und Demontage aller Anlagen.
- Entfernung aller bekannten bzw. erkundeten Leitungssysteme.

Im fortgeschriebenen Sanierungsplan 2009 wurden von gutachterlicher Seite und in Abstimmung mit den Fachbehörden die Anforderungen an die Bodensanierung derart gestaltet, dass nach Herstellung einer sanierten Bodenzone (als zukünftiger Gründungsebene) im Sinne der Gefahrenbeurteilung nach Bodenschutzrecht keine Gefährdung für den Nutzungspfad Boden-Mensch (hier Nutzungsart: Gewerbe) zu erwarten ist.

Als zukünftige gefahrlose Gründungstiefe auf der kontaminierten Fläche (Hauptgelände) wurde nach Fertigstellung der Geländeoberfläche eine Sanierungsebene von 1,80 m unter Geländeoberkante bestimmt. In diesem Sanierungshorizont sind Baumaßnahmen ohne zusätzliche Arbeitsschutz- und Entsorgungsauflagen und eine schadlose Bauausführung, die technisch keine Gefährdung der Nutzer durch imitierte Bodenschadstoffe entstehen ließe, gewährleistet. Die bisherige Umsetzung der Maßnahme hat eine Aufhöhung um 1,50 m für das Hauptgelände erreicht. Der fehlende Bodenauftrag von 0,30 m und in Straßenbereichen von 0,50 m erfolgt im Zusammenhang mit den jeweiligen Baumaßnahmen.

Im verbindlich erklärten Sanierungsplan ist festgelegt, dass für die zukünftigen Nutzer des jeweiligen Grundstücks ein Pflichtenheft erstellt wird, welches die sich aus den durchgeführten Gefahrenabwehrmaßnahmen ergebenden Handlungserfordernisse, wie beispielsweise Abstimmungen bei Bau- oder Grundwasserhaltungsmaßnahmen, Arten der bautechnischen Gründung, die Verbringung von Aushubmaterialien sowie zu beachtende Nutzungsbeschränkungen berücksichtigt.

Neben dem Hauptgelände gemäß Sanierungsplan, das die wesentlichen Bereiche nördlich des Steilhangs umfasst und auf dem die Hauptbodensanierungen stattfinden bzw. bereits stattgefunden haben, wird nachfolgend auf zwei Sonderbereiche eingegangen.

Sonderbereich Parkplatz

Der Untergrund der Teilflächen Parkplatz besteht überwiegend aus aufgefüllten Materialien bis zu einer Mächtigkeit von rd. 10 m. Das Material ist heterogen zusammengesetzt und unterschiedlicher Herkunft (z. B. Bauschutt, verunreinigte Böden usw.). Für den Bereich von Parkplatz (einschließlich des vorgelagerten Elbhang) ist, basierend auf den historischen Recherchen sowie aufgrund der Ergebnisse der durchgeführten Erkundungsmaßnahmen, davon auszugehen, dass keine Ölschäden durch Kriegseinwirkungen entstanden sind.

Daher sind die im Bereich dieser Teilflächen festgestellten Untergrundverunreinigungen im Hinblick auf Umfang und Art der Gefährdung unabhängig von der Ursache nicht mit den größeren Schäden auf dem Hauptgelände zu vergleichen.

Hinsichtlich der Sanierung ist für die Parkplatzfläche zu beachten, dass hier der erste Grundwasserleiter nicht existent ist und eine nutzungsbezogene Betrachtung bei der Entscheidung über die erforderlichen Aushubtiefen notwendig ist.

Laut Sanierungsplan ist die bestehende Versiegelung der Oberfläche zu erhalten. Eine gleichwertige Abdeckung mit geeignetem Boden im Zusammenhang mit der Gestaltung der Grünanlage ist denkbar und muss mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt werden.

Ehemaliger Hafen

Die Teilfläche des ehemaligen Hafens diente in der Vergangenheit als Lager- und Um schlagplatz von Roh- und Fertigprodukten per Schiff. In den letzten Jahren war sie an kleine Schiffsreparaturbetriebe verpachtet.

Im unmittelbaren Bereich des Hafens wurden dabei Untergrundverunreinigungen durch MKW, PAK und LHKW verursacht. In der ungesättigten Bodenzone erstrecken sich die Kontaminationen mit PAK und MKW im Wesentlichen vom Hafenbecken nach Norden bis zur Böschung zum Hauptgelände. Hier liegen PAK und MKW in der Auffüllung in erhöhten Konzentrationen im Feststoff ungleichmäßig über das Gelände verteilt vor. Westlich des Hafenbeckens wurden Belastungen mit leichtflüchtigen aliphatischen Kohlenwasserstoffen festgestellt.

Die Sanierung dieser im ehemaligen Hafen ermittelten Schadstoffschwerpunkte soll entsprechend dem am 17.12.2010 durch den Kreis Pinneberg gemäß § 13 (6) BBodSchG für verbindlich erklärten Sanierungsplan der Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft vom 02.10.2009 durch Aushub erfolgen. Die Abstimmung zum Sanierungsverfahren ist noch nicht abgeschlossen (Stand: Januar 2015)

Die Bereiche sind im B-Plan gekennzeichnet. Nach der Sanierung ist eine Nutzung als Grünfläche gefahrlos möglich.

Bewertung Schutzgut Boden	
Bestand / Vorbelastungen	Das gesamte Plangebiet ist durch mehr oder minder mächtige historisch gewachsene Auffüllungen gekennzeichnet, die wiederum durch die über 100 jährige industrielle Entwicklung mit ständigen Erdbautätigkeiten für Neubau/ Rückbau/ Erweiterung von Industrieanlagen in ihrer Struktur gestört wurden. Bereits umgesetzte Sanierungsmaßnahmen sind eine großflächige Bodensanierung für den Bereich des Hauptgeländes bis zu einer zukünftigen Gründungstiefe von 1,80 m unter Geländeoberkante (fertiges Planum) bzw. in der Erschließungstrasse. Lokal begrenzte Hot-Spot-Sanierungsmaßnahmen bis in die wassergesättigten Bodenzone des 1. Grundwasserleiters sind erfolgt. Der flächenhafte Abtrag und Austausch des kontaminierten Oberbodens bis zur vereinbarten Sanierungsebene erfolgte mit zur Rückverfüllung geeignetem Material vom Standort bzw. extern angeliefertem geeignetem Bodenmaterial. Die topographische Struktur wurde durch Anhebung des Geländes von 1,8 m am Geesthang langsam abfallend zum Tinsdaler Weg verändert. Das Gefälle vereinfacht das Oberflächenwassermanagement. Zur Vermeidung von Windverwehungen wurde die Bodenoberfläche durch eine Anspritzbegrünung gefestigt. Die Bodenstruktur ist als erheblich gestört zu werten.
Auswirkungen der Planung	Die Versiegelung von Bodenfläche nimmt im Vergleich zum Bestand von 2006 um ca. 35.290 m² zu (vgl. Bilanzierung im Anhang).
Erheblichkeit	Erhebliche nachteilige Auswirkungen
Ausgleichsbedarf	Das ca. 24 ha große Plangebiet (inkl. Knoten Tinsdaler Weg/Industriestraße) war im Bestand - also vor Beginn der Maßnahme zur Sanierung - zu ca. 90.720 m² versiegelt. Unter Zugrundelegung des Bebauungsplanentwurfes zur erneuten Auslegung können ca. zusätzlich 35.290 m² versiegelt werden (vgl. Eingriffsbilanzierung im Anhang). Da es sich zum Großteil bei der Versiegelung um Flächen handelt, die keine oder nur untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz haben (Fläche der Boden- und Grundwassersanierung), wird hier ein Ausgleichsverhältnis von 1:0,5 für die Neuversiegelung und 1:0,3 für die teilversiegelten Flächen angesetzt. Hieraus ergibt sich, dass für die zusätzliche Versiegelung Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von 22.000 m² erforderlich sind.
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	Im Bereich Grenzweg führt die Maßnahmenfläche einschließlich Entsiegelung der vorhandenen Verkehrsfläche zu einer Bodenverbesserung von anrechenbar 6.920 m². Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Biotoptypen im Bereich des Steilhanges werden Bodenverbesserungen von anrechenbar 10.960 m² durchgeführt. Für den verbleibenden externen Ausgleichsbedarf stehen innerhalb einer ca. 3 ha großen städtischen Waldfläche (Flur 19, Teilflächen aus Flurstück 27/3 + 28/2), die verbleibenden 4.120 m zur Verfügung. Die Fläche wird als Ausgleichsfläche in das Kompensationskataster aufgenommen. Nähere Angaben zur externe Ausgleichsfläche Wespenstieg siehe Anhang 06.
Wechselwirkungen	Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern Boden-Grundwasser-Oberflächenwasser-Mensch-Arten und Biotope werden durch die Bodensanierung und –bearbeitung sowie die Sanierungsmaßnahmen für den 1. Grundwasserleiter und den noch ausstehenden Sanierungsmaßnahmen für den 2. Grundwasserleiter ausreichend beachtet.
Fazit	Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Versiegelung kann überwiegend im Plangebiet durch Maßnahmenflächen ausgeglichen werden. Für den verbleibenden externen Ausgleichsbedarf steht eine städtische Fläche zur Verfügung.

Schutzgut Grundwasser

Die Wechselwirkungen zwischen den Schutzgütern sind im Plangebiet durch die massiven Bodenverunreinigungen gekennzeichnet. Im Gegensatz zur sonst üblichen positiven und zu schützenden Funktion des Grundwassers und der Grundwasserneubildung sind im Plangebiet Maßnahmen erforderlich, die eine Schädigung anderer Schutzgüter ausschließen oder minimieren. Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der Altlast ist nicht gewünscht, da hierdurch von einer Ausspülung von Schadstoffen und Verfrachtung in das Grundwasser auszugehen ist. Eine Fassung von Oberflächenwasser und gezielte Versickerung über Versickerungsanlagen ist daher gemäß Sanierungsplan nicht genehmigungsfähig und ein hoher Versiegelungsgrad bezüglich des Schutzgutes Grundwassers positiv zu werten. Boden- und grundwasserschutzrechtliche Bedenken hinsichtlich einer ungefassten Versickerung des auf unversiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers bestehen jedoch nicht. Grundwassersanierungsmaßnahmen für den 1. Grundwasserleiter, wie einzelne Hot-Spotsanierungen, der Bau und Betrieb einer Tiefendrainage zur Sicherung des Grundwasserabstroms sowie der Bau einer Grundwasserreinigungsanlage sind bereits realisiert.

Belastetes Grundwasser wird zur Sanierung über eine Dränage an der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze gefasst, über Pumpenschächte in die bestehende Grundwasserreinigungsanlage zur weiteren Behandlung gepumpt und dort gereinigt.

Die Grundwasseraufbereitungsanlage gemäß Sanierungsplan wird zunächst auf unbestimmte Zeit betrieben. Optional besteht die Möglichkeit auf eine Umstellung auf eine **Pflanzenkläranlage**. Diese kann erst erfolgen, wenn die Prüfwerte für die nicht biologisch abbaubaren Schadstoffe unterschritten werden. Der Standort die Grundwasserreinigungsanlage und optionale Pflanzenkläranlage ist im Bebauungsplan durch Festsetzung einer Fläche für die Abwasserentsorgung planungsrechtlich gesichert.

Maßnahmen für den 2. Grundwasserleiter sind gegenwärtig (Stand: Januar 2015) in der abschließenden Feinplanung und sind im Bereich der südlichen Randzone des Grundstückes vorgesehen. Die abgestimmten Sanierungsmaßnahmen für den 2. Grundwasserleiter sollen im Sanierungsplan fortgeschrieben und unter Einbindung der wasserrechtlichen Erlaubnis für verbindlich erklärt werden.

Bewertung Schutzgut Grundwasser	
Bestand/ Vorbelastungen	Das Plangebiet ist durch die frühere industrielle Nutzung in weiten Teilen durch Bodenverunreinigungen vorbelastet. Für fast das gesamte Gebiet besteht der verbindliche Sanierungsplan „Mineralölwerk Wedel“ vom 09.10.2009 mit Verbindlichkeitserklärung vom 17.12.2010. Wesentliche Sanierungsmaßnahmen wurden bereits durchgeführt bspw. Grundwasserranddränage und –behandlung. Hierdurch wurden und werden wesentliche Verbesserungen erzielt.
Auswirkungen der Planung	Die Umsetzung der Planung führt zu einer Mehrversiegelung von etwa 35.290 m² gegenüber dem Status der Mineralölverarbeitung. Eine reduzierte Grundwasserneubildung ist die Folge.
Erheblichkeit	Die zusätzliche Versiegelung hat im Sanierungsgebiet keine nachteiligen Aus-

	wirkungen, da eine Grundwasserneubildung nicht gewünscht wird.
Ausgleichs-bedarf	Kein Ausgleichsbedarf
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträch-tigungen	Im Rahmen des Bebauungsplanes sind keine entsprechenden Maßnahmen erforderlich. Eine Grundwasserneubildung ist aufgrund der Bodenbelastungen nicht erwünscht. Maßnahmen zum Schutz des Grundwassers erfolgen im Rahmen der laufenden und geplanten Sanierungsmaßahmen. Im Bebauungsplan werden diese durch geeignete Flächenfestsetzungen und konkrete Kennzeichnungen (z.B. Fläche für Abwasserbeseitigung, Leitungsrechte für Begrenzungsdränage, Kennzeichnung für Maßnahmenbereich für Sanierung des 2. Grundwasserleiters) berücksichtigt.
Wechsel-wirkungen	Die Vorbelastungen der Böden beeinträchtigen in gleichem Maße die Grundwasserverhältnisse und alle daraus entstehenden ökologischen Folgen mit Auswirkungen auf alle Schutzgüter.
Fazit	Für das Schutzgut Grundwasser im Plangeltungsbereich sind Sanierungsmaßnahmen im 1. Grundwasserleiter und im 2. Grundwasserleiter entweder bereits durchgeführt oder noch vorgesehen. Die Sanierungsmaßnahmen sind für beide Wasserleiter darauf ausgerichtet, den Abstrom verunreinigten Grundwassers vom Grundstück in benachbarte Flächen und in die Elbe zu verhindern. Die Qualität des zuströmenden Grundwassers (1. Grundwasserleiter) wird durch die durchgeführten Sanierungsmaßnahmen wie der Beseitigung der Schadensherde und auch durch das Wirksamwerden der zukünftigen Versiegelung der Oberfläche des Standortes im Rahmen der gewerblichen Nachnutzung positiv beeinflusst. Erwartet wird eine kontinuierliche Qualitätsverbesserung.

4.2.3 Schutzgut Oberflächenwasser / Oberflächengewässer

Innerhalb des Plangebietes befindet sich eine 30.291 m² große Wasserfläche. Dabei handelt es sich um den Elbuferbereich und um den ehemaligen Werkshafen.

Die Teilfläche des ehemaligen Hafens diente in der Vergangenheit als Lager- und Umschlagplatz von Roh- und Fertigprodukten per Schiff. In den letzten Jahren war sie an kleine Schiffsreparaturbetriebe verpachtet.

Die Sanierung der im ehemaligen Hafen ermittelten Schadstoffschwerpunkte (vgl. Schutzgut Boden / Grundwasser) soll entsprechend dem am 17.12.2010 durch den Kreis Pinneberg für verbindlich erklärten Sanierungsplan durch Aushub erfolgen. Das Sanierungsverfahren befindet sich mit den zuständigen Behörden in der Abstimmung.

Durch die Grundwasserkläranlage wird eine wesentliche Verminderung der Schadstoffeinträge in die Elbe erreicht. Im Sanierungsplan sind die Optionen für eine Sanierung des 2. Grundwasserleiters enthalten. Zurzeit erfolgt die Feinplanung der möglichen Sanierungsvariante. Die abgestimmten Sanierungsmaßnahmen für den 2. Grundwasserleiter sollen im Sanierungsplan fortgeschrieben und unter Einbindung der wasserrechtlichen Erlaubnis für verbindlich erklärt werden.

Die Ableitung des auf den zukünftig versiegelten Flächen des BusinessParks anfallenden von Oberflächenwasser erfolgt zukünftig über das neu herzustellende Regenklärbecken im Süden den Plangebietes. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen ist innerhalb des Sanierungsplangebiets nicht möglich bzw. genehmigungsfähig.

Die Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes für die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Uferbereiche befindet sich noch in der Bearbeitung und kann erst nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen abgestimmt und umgesetzt werden.

Bewertung Schutzgut Oberflächenwasser / Oberflächengewässer	
Bestand/ Vorbelastungen	Die Elbe als ein Gewässer erster Ordnung und Bundesschifffahrtsstraße besitzt im Bereich des ehemaligen Werkshafens eine naturferne Ausprägung: Packlagen aus Wasserbausteinen, Spundwandverbau an Kaikanten, Asphaltdeckungen und Befestigungen aus Betondecken und Pflasterungen im Bereich des ehemaligen Verladekais sind hier prägend.
Auswirkungen der Planung	Der Bereich des ehemaligen Hafenbeckens wird unter Fortfall der Mole als Wasserfläche festgesetzt. Die angrenzenden Flächen werden als Grünflächen festgesetzt. Hierdurch ergeben sich gegenüber dem Bestand und der zunächst beabsichtigten Beibehaltung einer Hafennutzung Möglichkeiten für eine naturnahe Ufergestaltung. Im Rahmen der konkreten Freiflächenplanung erfolgen Aussagen zur Gestaltung der Hafenflächen.
Erheblichkeit	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen
Ausgleichsbedarf	Kein Ausgleichsbedarf
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	Das auf den versiegelten Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll gemäß der geplanten Oberflächenentwässerung vor Einleitung in die Elbe in einem Regenklärbecken geklärt und gedrosselt abgeleitet werden. Die genauen Festlegungen erfolgen in einem wasserrechtlichen Genehmigungsverfahren. Der erhöhte Oberflächenabfluss durch Versiegelung wird durch die Festsetzung von Dachbegrünungen auf den Verwaltungs- und Bürogebäuden reduziert.
Wechselwirkungen	U.a. Hochwasserverhältnisse, Ufergestaltung und Schadstofffracht haben vernetzte Wirkungen auf das Biotoppotential, das Landschaftsbild und somit die Erholungsfunktion für den Menschen.
Fazit	Als Oberflächengewässer ist die Elbe bei einer Veränderung des Wasserkörpers z. B. durch Veränderungen der Uferbefestigungen oder durch den Rückbau der Hafenmole betroffen. Durch die gemäß Sanierungsplan vorgesehene Sanierung und die Aufgabe der Hafennutzung sowie durch die planerische Sicherung der besonders geschützten Biotope Süßwasserwatt und Auwald wird eine höhere ökologische Wertigkeit erreicht.

4.2.4 Schutzgut Klima-/Luft

Das großräumige Klima wird durch die Meeresnähe geprägt. Starke Winde, hohe Niederschläge und relative Luftfeuchtigkeit, milde Winter und kühle Sommer sowie eine relativ lange Vegetationszeit sind für Wedel kennzeichnend innerhalb des Klimabezirkes Schleswig-Holsteinisches Flachland. Die mittlere tägliche Temperaturschwankung April bis Oktober im Stromtal ist gegenüber der Geest um 1 bis 2,5 °C geringer. Dies führt zu einer Verringerung der Eistage und Frosttage.

- Wärmste Monate Juni, Juli, August

- Mittlere Jahrestemperatur 8,6°
- Vegetationsperiode April bis Oktober
- Mittlere Niederschlagsmenge im Jahr 736 mm
- niederschlagsreichster Monat Juli (79 mm)
- Hauptwindrichtung West- Südwest mit mittlerer Stärke von 2,5 bis 4 m/s.

Für das Lokalklima bedeutet eine zusätzliche Versiegelung von 35.290 m² eine geringfüge Verschlechterung. Es wird eine in Abhängigkeit der Dichte und Art der Gewerbenutzung stadtklimatische Situation geschaffen, die sich durch erhöhte Aufheizung und gemilderte Temperaturen darstellen kann.

Da das Plangebiet im Süden direkt an die Elbe grenzt und im Westen an das Landschaftsschutzgebiet Altona Südwest, Ottensen, Rissen, sind stadtklimatisch keine nennenswerten Folgen zu erwarten.

Bewertung Schutzgut Klima-/Luft	
Bestand/ Vorbelastungen	Das Plangebiet ist durch seine Lage als städtisch geprägt einzustufen. Die Bestandsversiegelung betrug – vor Beginn der Maßnahmen zur Sanierung – 90.720 m².
Auswirkungen der Planung	Für das Lokalklima bedeutet eine zusätzliche Versiegelung von 35.290 m² eine geringfüge Verschlechterung. Es könnten sich lokalklimatisch eine erhöhte Aufheizung und gemilderte Temperaturen einstellen.
Erheblichkeit	Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. Da das Plangebiet im Süden direkt an die Elbe grenzt und im Westen an das Landschaftsschutzgebiet Altona Südwest, Ottensen, Rissen, herrschen stadtklimatisch relativ günstige Bedingungen, so dass nicht mit wesentlich nachteiligen messbaren Folgen zu rechnen ist.
Ausgleichsbedarf	Nicht gegeben
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	Innerhalb des Plangebietes sind eine Reihe von Minderungsmaßnahmen wie Anlegen von Grünzügen, Baumpflanzungen und Dachbegrünung vorgesehen, welche negative Auswirkungen reduzieren.
Wechselwirkungen	Gering
Fazit	Stadtklimatisch ist wegen der begünstigten Lage nicht mit messbaren Folgen zu rechnen.

4.2.5 Schutzgut Arten und Biotope

Zur Beurteilung des faunistischen und floristischen Potenzials des Plangebietes sowie Abschätzung des weiteren Untersuchungsbedarfs wurde zu Beginn des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 88 ein entsprechendes Gutachten erstellt (vgl. Eggers Biologische Gutachten 2012 in der Anlage zur Begründung sowie Zusammenfassung in An-

hang 03 Umweltbericht). Die empfohlenen Untersuchungen zur Erfassung der Biotop- und Biotoptypen, der Fledermäuse, der Vögel, der Zauneidechse, des Nachtkerzenschwärmers, des Eremiten und der Großmuscheln im ehemaligen Hafenbereich wurden durchgeführt und in einem Biotop- und Artenschutzfachbeitrags dokumentiert (vgl. Eggers Biologische Gutachten 2013 in der Anlage zur Begründung). Bereits die floristische Potenzialanalyse aus 2012 hatte zum Ergebnis, dass keine Pflanzenart des Anhanges IV der FFH-Richtlinie durch die Planung betroffen ist, so dass hierzu keine weitere artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich wurde. Im Rahmen der Biotoptypen und Biotopkartierung ist jedoch Erfassung einschließlich der Vegetation erfolgt.

Nachfolgend erfolgt eine zusammenfasssende Bewertung zum Schutzgut Arten- und Lebensgemeinschaften. Das Schutzgut Fauna wird anschließend gesondert betrachtet und hierbei auch auf artenschutzrechtliche Aspekte eingegangen.

Detaillierte Angaben zu den Ergebnissen der Biotoptypen- und Biotopkartierung, der vertiefenden faunistischen Untersuchungen sowie zur speziellen Beurteilung im Hinblick auf biotop- und artenschutzrechtliche Anforderungen können dem o.g. Gutachten (Eggers 2013, sowie Zusammenfassung in Anhang 04 Umweltbericht) entnommen werden.

Hinsichtlich der FFH Verträglichkeit wurden die Gebiete und Schutzziele im Rahmen der Planung berücksichtigt (siehe Anhang 05 Umweltbericht).

Bewertung Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften	
Bestand/ Vorbelastungen	Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes wurde ein Gutachten mit detaillierten Untersuchungen zum biologischen Bestand sowie zum Biotop- und Artenschutz erstellt und die Ergebnisse in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt. Das Ergebnis der Biotoptypenkartierung weist sechs nach § 30 BNatSchG bzw. §21 LNatSchG geschützte Biotope aus (vgl. Karte 2 Eggers 2013 im Anhang 04 Umweltbericht). Gemäß Biotoptypenkartierung (vgl. Karte 1 Karte 2 Eggers 2013 im Anhang 04 Umweltbericht) sind weite Teile des Plangebietes als Siedlungsbiotope, unter denen der Biotoptyp ‚Abgrabungsfläche’ dominiert. In den Randbereichen sind waldähnliche sowie gehölzgeprägte Biotope erfasst. Außerhalb des Steilhanges treten im Nordwesten als Feldgehölz (HGy) und im Osten als Baumreihe (HGr) sowie ebenerdige Feldhecke (HFt) auf. Landschaftsprägende Einzelbäume bzw. Baumgruppen (HGb) befinden sich am Elbhang. Bewuchs der Steinschüttungen (WAg, WGf), Dornengebüsche und gelegentlich überflutete Bereiche bilden einen wertvollen Lebensraum für Pflanzen und vor allem Tiere. Der Auenwald-ähnliche Bestand (WA) ist als tidebeeinflusstes Biotop und aufgrund seiner Bestandsstruktur (Anzahl der Altbäume und Totholzanteil) von hohem naturschutzfachlichen Wert. Er verbindet das eigentliche Elbufer, das im Plangebiet weitgehend verbaut ist, mit dem anschließenden Steilhang (XSh, Biotop 3a). Auenwälder bilden natürliche Kontaktbiotope zu Tideröhrichten. Die nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG geschützten Biotope liegen überwiegend im Bereich des verbindlichen Sanierungsplanes und grenzen oder überlagern zum Teil Bereiche, die aufgrund noch ausstehender Sanierungen als mit umweltgefährdenden Stoffen belastete Böden gekennzeichnet sind, so

	dass ggf. Eingriffe aufgrund von Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Diese werden jedoch nicht durch den Bebauungsplan Nr. 88 verursacht und sind im Rahmen der Sanierungsplanung zu beurteilen.
Auswirkungen der Planung	Durch die Festsetzung von Wasser- und Grünfläche anstatt eines Sondergebietes Hafen, wie im Bestand und im Vorentwurf des Bebauungsplanes, werden naturschutzfachliche Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes (hier insbesondere Erhalt eines artenreichen Steilufers, Erhalt eines Süßwasserwatts und Auenwald-ähnlichen Bestand) berücksichtigt. Des Weiteren werden die vorhandene Baumreihe und als weiteres besonders geschütztes Biotop eine Feldhecke (Knick) am Grenzweg (östlicher Grünzug) berücksichtigt. Mit der Festsetzung von Grünflächen werden zudem wesentliche Teile des Gehölzbestandes erhalten. Das Feldgehölz im Nordwesten (zukünftiger Zufahrtbereich) sowie die beiden Eichengruppen im Südosten des Plangebietes (zukünftige Bauflächen) entfallen.
Erheblichkeit	Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen. In Teilaspekten positive Auswirkungen.
Ausgleichsbedarf	Es kommt zu keiner ausgleichspflichtigen Beseitigung von nach § 30 BNatSchG bzw. §21 LNatSchG geschützten Biotopen. Für das durch die Forstbehörde als Wald eingestufte Feldgehölz im Nordwesten des Plangebietes ist eine Waldumwandlung mit Ersatzaufforstung erforderlich.
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	Durch die Festsetzung von Grün- und Wasserflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt eine Vermeidung von Eingriffen in den Steilhang, die Süßwasserwattflächen, den Auenwald und den Knick an der östlichen Plangebietsgrenze und erfolgt ein Erhalt der wesentlichen Landschaftsbild prägenden Großbäume. Die Pflegemaßnahmen der Biotopflächen sehen die Förderung wärmeliebender Pflanzenarten durch Entkusselung vor. Die Waldumwandlung im Nordwesten des Plangebietes wurde genehmigt. Die Ersatzaufforstung durch Ausbuchung aus dem städtischen Ausgleichskonto ist bereits erfolgt (vgl. Anhang 07 Umweltbericht). Es erfolgen Festsetzungen sowohl zur Pflanzung von Straßenbäumen als auch von Bäumen und Sträuchern in den Gewerbegebieten durch die auch der Verlust der wenigen Einzelbäume ausgeglichen wird.
Wechselwirkungen	Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für die Schutzgüter Wasser und Boden und Entwicklung der Biotoptypen sind positive Wechselwirkungen mit dem Pflanzenarteninventar zu erwarten.
Fazit	Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten und Begrünung des Gewerbegebietes sowie Umsetzung der Maßnahmen (Heckenpflanzung, Anlage der Grünzüge im Osten und Westen) kann eine Verbesserung der Standortverhältnisse für eine Pflanzenartenvielfalt erwartet werden.

4.2.6 Schutzgut Fauna

In die o.g. Potentialabschätzung wurden die insgesamt 37 in Schleswig-Holstein insgesamt beheimaten Arten des Anhang IVs der FFH-RL und alle europäischen Vogelarten einbezogen (vgl. EGGERS 2012, S. 10). Im Ergebnis wurde potentielles Vorkommen von einigen Fledermausarten, der Zauneidechse/Reptilien , des Nachtkerzenschwärmers und

vieler europäischer Vogelarten ermittelt. Neben näheren Untersuchungen zu diesen Tiergruppen wurden auch Untersuchungen zum Eremit (Käferart) und Großmuscheln empfohlen, die im Rahmen des o.g. Biotop- und Artenschutzfachbeitrages (Eggers 2013) durchgeführt wurden. In der nachfolgenden Bewertung werden die wesentlichen Ergebnisse mit Fokussierung auf die artschutzrechtlich wesentlichen Arten zusammenfassend dargestellt und im Hinblick auf das Planvorhaben bewertet.

Bewertung Schutzgut Fauna	
Bestand/ Vorbelastungen	Insgesamt 34 Vogelarten konnten im Plangebiet nachgewiesen werden, wovon zwei in Schleswig-Holstein, fünf in Hamburg und nur eine bundesweit auf der Vorwarnliste verzeichnet sind. Der nach BNatSchG streng geschützte **Flussregenpfeifer** konnte als Brutvogel auf der Sanierungsfläche beobachtet werden. Außerdem ist die **Nachtigall** an Gebüschen des Elbsteilhanges beobachtet worden. Von den sonstigen potentiellen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten wurde nur das Vorkommen der **Zauneidechse** und des **Nachtkerzenschwärmers** (beide sind gemäß BNatSchG streng geschützt und Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie) bestätigt. Anzeichen für vorhandene Fledermausquartiere oder geeignete Strukturen für hochwertige Fledermausquartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) und Baumhöhlen für Eremiten wurden nicht gefunden. Auch Großmuscheln wurden nicht festgestellt.
Auswirkungen der Planung	Infolge der Planung ist der Verlust von Nachtkerzenflächen durch Umbaumaßnahmen zu erwarten. Zusätzlich wird der Lebensraum des Flussregenpfeifers nicht aufrechterhalten werden können.
Erheblichkeit	Erhebliche nachteilige Auswirkungen
Ausgleichsbedarf	Ja: der Verlust an Lebensräumen für Flussregenpfeifer und Nachtkerzenschwärmer ist auszugleichen oder zu ersetzen
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	Die Festsetzung der Dachbegrünung ermöglicht Ersatzlebensraum zur Brut für Flussregenpfeifer und anderen an Offenlebensräume angepasste Tierarten. Die Anlage von Flächen für Nachtkerzenbestände wurde nach Antrag per artenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG für den Nachtkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina) durch das LLUR beauflagt. Im Bebauungsplan wird dies mit einer textlichen Festsetzung zur Anlage von Nachtkerzenbeständen von 1.500 m^2 in den öffentlichen Grünflächen berücksichtigt. Durch den Erhalt der nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG geschützten Biotope durch Festsetzung von Grünflächen und überlagernden Maßnahmenflächen (s. a. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften sowie Maßnahmenbeschreibung in Kap. 4.6) werden Eingriffe in Lebensräume geschützter Arten (Zauneidechse, Nachtigall) vermieden und die Lebensraumbedingungen durch Pflegemaßnahmen verbessert und erhalten. Durch den Erhalt und die Pflanzung neuer Bäume und Sträucher werden Lebensräume für zahlreiche Vogelarten geschaffen.
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen bestehen zwischen Vegetationsstruktur und Tierartenbestand. Beispielsweise ist die Zauneidechse auf wärmeliebende wenig beschattete Hangbereiche angewiesen. Darüber hinaus bestehen Abhängigkeiten von Höhlen bewohnende Vogelarten z.B. am östlichen Rand des Elbhanges und dem Vorhandensein von Altholzbestand. Auch dieser Bestand wird als Fläche

	zum Erhalt im Bebauungsplan festgesetzt.
Fazit	Der Eingriff in die Gehölzbestände an Grenzweg und Elbhang wird vermieden, die Flächen sind nach §21 LNatSchG unter Schutz gestellt. Zusätzlich werden zum Schutz von Tierarten Grünflächen als Maßnahmenflächen im Bebauungsplan dargestellt. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG tritt für die untersuchten Arten – unter Voraussetzung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen – nicht auf.

4.2.7 Schutzgut Landschaftsbild und Erholung / Kultur und Sachgüter

Allgemein wird das Landschaftsbild der Stadt Wedel durch die Grundstrukturen

- Elbe und Niederung der Marsch
- Geest und Geesthang
- Wedeler Talaue bestimmt

Prägende Landschaftsbildstrukturen im Plangebiet sind die Elbe sowie der Geesthang und die oberhalb liegenden Geestflächen. Der Geesthang stellt mit seinem von Bäumen und Sträuchern bewachsenen Hang die ursprüngliche Begrenzung des Elbstromes mit seinen Hochwasserständen und Fluten dar. Er ist hier die optische Grenze der Raumeinheiten Geest und Elbe und nimmt daher für das Landschaftsbild eine herausragende Stellung ein.

Für den Erholungswert und die Erlebbarkeit ist der Elbuferweg von sehr hoher Bedeutung ebenso die Wegebeziehungen wie der Fern-Radwanderweg. Eine Entwicklung dieser Verbindungen über das Kraftwerksgelände hinaus wird angestrebt.

Die topographischen Verhältnisse ermöglichen bisher keinen barrierefreien Zugang zum Elbufer, wodurch die Erlebbarkeit eingeschränkt ist. Aufgrund der Höhenverhältnisse sind die vorhandenen Treppenanlagen im Steiluferbereich zur Erreichbarkeit notwendig. Im Zuge der Freiraumplanung wird der Aspekt der Barrierefreiheit berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Agglomerationsraumes mit oft kleinteiligen Nutzungsfolgen. Es handelt sich um eine historisch gewachsene Siedlungskante zwischen der Hamburg und der Wedel, die auf Wedeler Gebiet auch in früheren Jahren bereits durch die baulichen Anlagen der Raffinerie geprägt war.

Die punktuelle Einbindung von großvolumigen baulichen oder gewerblichen Hochpunkten in den ansonsten stark landschaftlich geprägten Elbuferbereich ist für den Wedeler Elbhang typisch, wie z. B. die Graf-Luckner Seniorenresidenz oder das benachbarte Kraftwerk mit zwei markanten Schornsteinen und der denkmalgeschützten Turbinenhalle.

Entlang der Landesgrenze ist auf Wedeler Gebiet im Verlauf des bisherigen Grenzweges eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von ca. 15- 30 m vorgesehen. Die hier zurzeit vorhandene Straße Grenzweg soll zu einem reinen Rad- und Fußweg zurückgebaut werden. Die vorhandene Baumreihe bleibt bei einer sukzessiven Umwandlung von Pappeln zu Eichen erhalten. Ebenso wird die an der Grenze zu Hamburg liegende Feldhecke (Knick) einschließlich deren Überhälter, soweit sie auf Wedeler Gebiet liegt, als geschütz-

tes Biotop dargestellt und erhalten. Weiterhin soll im Übergang zum Gewerbegebiet eine Wildheckenpflanzung erfolgen. Durch diese Maßnahmen wird eine ausreichend bemessene und gestaltete Grünverbindung zum Elbufer und im Übergang zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet geschaffen.

Bewertung Schutzgut Landschaftsbild und Erholung	
Bestand/ Vorbelastungen	Prägend für das Landschaftsbild sind: • kulissenhaften Großbäume an den Plangebietsgrenzen bilden markante Strukturen zur Wiedererkennung • Öffnung der Landschaft zur Elbe • überregionale Wegebeziehungen • Otto-Schokoll Höhenweg sowohl als Rad- und Wanderweg • Elbufer-Wanderweg des "Wanderwegenetzes Hamburg und Umland" als Teil des Europäischen Fernwanderweges "Nordsee-Bodensee-Gotthard-Mittelmeer" E 1. Zielsetzung für das Orts- und Landschaftsbild gemäß Flächennutzungsplan 2010 ist derzeit eine Grünflächendarstellung mit einem geschwungenen Verlauf, der sich mittig von dem Kraftwerksgelände ausgehend zur Elbe und entlang des Elbufers erstreckt. Im Zuge der Masterplanung und anschließendem Aufstellungsverfahren für den Bebauungsplan Nr. 88 ist eine Konkretisierung der Grünflächenplanung mit etwas anderen Strukturen erfolgt. Mit der 1. Änderung wird der Flächennutzungsplan entsprechend angepasst. Der westliche Uferbereich hat mit dem ehemaligen Hafen einen naturfernen Charakter. Östlich prägt die Tinsdaler Feldmark bzw. das Landschaftsschutzgebiet Rissen das Landschaftsbild. Westlich und nördlich angrenzend sind gewerbliche und industrielle Nutzungen prägend. Das Plangebiet selbst unterlag einer ca. 100 jährigen industriellen Nutzung und steht nach dem weitgehenden Abschluss der Sanierungsarbeiten auf dem Hauptgelände für ein Flächenrecycling zur Verfügung. Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Kriterien: Naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erlebbarkeit der Landschaft, kommt dem Elbhang eine besondere Bedeutung zu. Das Landschaftsbild der übrigen sanierten Fläche weist keine besonderen Merkmale auf.
Auswirkungen der Planung	Die Grünzüge östlich und westlich des Plangebietes als Grünpuffer sowie die Sicherung des Elbhanges als Grünfläche strukturieren die Neuentwicklung und optische Eingliederung in den Elbuferabschnitt und zur Tinsdaler Feldmark. Die Grünzone nach Westen wird neu entwickelt. Die Neubebauung stellt durch die Höhe (punktuell bis 11 Geschosse ansonsten maximale Gebäude Höhe zwischen 12 und 15 m) anlagebedingt eine Neugestaltung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bestanden jedoch bereits durch die frühere industrielle Nutzung, so dass demgegenüber eine Veränderung keine wesentliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes entsteht. Die Wegebeziehungen werden verbessert. Die Stadt Wedel hat mit der Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes und dem anschließend erarbeiteten Masterplan das städtebauliche Konzept unter Berücksichtigung der Einbindung in die Umgebung für den zukünftigen BusinessPark umfassend und sehr genau analysiert und disku-

	tiert. Eine angemessene Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild des Geesthanges und des Elbufers ist durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflächen mit einer Größe von ca. 4 ha im Bereich des BusinessParks gegeben. Im Bereich des Elbhanges hat diese eine durchschnittliche Breite von ca. 100 m und einer Länge von ca. 370 m. Zudem handelt es sich bei dem Plangebiet um eine ehemals industriell geprägte Fläche, welche Teil der historisch gewachsenen Stadtkante Wedels ist und im Sinne eines Flächenrecycling einer gewerblichen Nutzung zugeführt werden soll.
Erheblichkeit	Keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf das Landschaftsbild.
Ausgleichsbedarf	Kein Ausgleichsbedarf
Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich von Beeinträchtigungen	Gestaltungsmaßnahmen durch Straßenraumbegrünung und Pflanzung von Grünzügen. Der Elbhang wird mit den südlich angrenzenden Grünflächen seinen Charakter erhalten bzw. wird aufgewertet. Er ist sowohl über den Elbhöhenweg als auch vom Elbuferweg aus erlebbar. Im Zuge der späteren Grünflächengestaltung sollen Wegebaumaßnahmen zur Verbesserung der barrierefreien Erschließung erfolgen.
Wechselwirkungen	Siehe Schutzgut Mensch in Bezug auf die landschaftsbezogene Erholung.
Fazit	Die projektbedingten Wirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und die Erholungsnutzung beziehen sich in erster Linie auf die Bebauungsstruktur. Die anlagebedingten Wirkungen führen zu einem neuen, für dieses Plangebiet angemessenen Erscheinungsbild. Die Rad- und Gehwege des Elbufer- bzw. Elbhöhenweges sollen im Gebiet verknüpft werden, jeder dieser Wege ermöglicht das Erreichen des Aussichtsplateaus, das Ausblicke auf den Elbstrom ermöglicht. Es entsteht ein für den Ort ansprechendes und angemessenes Landschaftsbild, dass sowohl dem Naturraum als auch dem Stadtbild Wedels gerecht wird und eine sehr hohe Erlebnisqualität besitzen wird.



Abb. 13: Hangabschnitt: Blick nach Osten



Abb. 14: Hangabschnitt: Blick nach Westen

Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter

Bestand/ Vorbelastungen	Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden bzw. bekannt. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf Hamburger Gebiet ein gemäß § 7 a des Denkmalschutzgesetz Hamburg als Baudenkmal erkanntes Wohngebäude
Auswirkungen der Planung	Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen.
Erheblichkeit	Keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

Nach Karte 15 des Fachbereiches Bauen und Umwelt der Stadt Wedel über archäologische Fundplätze und Interessensgebiete (9/2009) sind keine derartigen Fundstellen und Bereiche im Plangebiet vorhanden.

4.2.8 Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen

Der derzeitige Umweltzustand und die Merkmale des Gebietes werden durch die Altlastensanierung geprägt. Alle auf der Ebene des Bebauungsplanes entwickelten Maßnahmen werden von der Altlasten- bzw. Sanierungsthematik beeinflusst.

Insbesondere die durchgeführten Maßnahmen zur Bodensanierung auf der zentralen Hauptfläche sowie die Errichtung einer Grundwassersanierungsanlage im westlichen Randbereich haben positive Umweltauswirkungen.

Gleichzeitig ist der fortschreitende Prozess der Sanierung als Einflussfaktor vorhanden, der ständig neue Voraussetzungen beispielsweise für die Ansiedlung von Brutvögeln (Flussregenpfeifer), Pflanzenarten (Pioniervegetation, Nachtkerzen) oder die Veränderungen des oberflächennahen Grundwasserregimes sorgt.

Gemäß Sanierungsplan wurde für die zukünftige Nutzung eine Sanierungsebene erarbeitet, bei der eine gewerblich-industrielle Nutzung gefahrlos möglich sein wird. Dies bedeutet eine Eingriffstiefenregelung bis zur Unterkante Sanierungsebene bzw. 1,80 m unter Geländeoberkante.

Ausgeschlossen sind Grundwasserentnahmen und die Versickerung von Niederschlagswasser sowie Erdaufschlüsse und der Bau und Betrieb von Erdwärmeanlagen.

Die angestrebte hohe Versiegelungsrate durch die geplante gewerbliche Nutzung ist Bestandteil der Altlastsicherung zur Verhinderung von Sickerwassereintrag und Schadstoffmobilisation in Boden und Grundwasser.

Die derzeit ausgeführten und geplanten Grundwassersanierungsmaßnahmen sichern das Grundstück an deren Grenzen derart, dass verunreinigtes Grundwasser das Grundstück nicht oder nur weitgehend dekontaminiert verlässt.

Maßnahmen für den 2. Grundwasserleiter sind gegenwärtig (Stand: Januar 2015) in der abschließenden Feinplanung und sind im Bereich der südlichen Randzone des Grundstückes vorgesehen. Die abgestimmten Sanierungsmaßnahmen für den 2.Grundwasserleiter sollen im Sanierungsplan fortgeschrieben und unter Einbindung der wasserrechtlichen Erlaubnis für verbindlich erklärt werden.

In Bezug auf das Landschaftsbild wird für das Gesamtgebiet eine nachhaltige Veränderung zu erwarten sein. Der Raum wird neu gestaltet. Das Grünvolumen kann durch die geplanten Grünanlagen wesentlich erhöht werden.

Die Erhaltung der kulissenhaften Gehölzstrukturen ist als Vermeidungsmaßnahme zu bewerten und trägt zur charakterbildenden Struktur bei. Negative Einflüsse auf das Landschaftsbild und auf Teile des Artenpotentials können dadurch minimiert werden.

4.3 Maßnahmen zur Vermeidung und Minderung von Eingriffsfolgen

Folgende Maßnahmen tragen zur Verminderung und Vermeidung von Eingriffsfolgen im Plangebiet bei:

- Dachbegrünung.
- Die Ableitung kontaminierten Oberflächenwassers und Abflüsse wird durch den Bau der Wasserreinigungsanlage weitestgehend ausgeschlossen.
- Vermeidung bzw. Minderung von Eingriffen in die besonders geschützten Biotope bzw. Einzelfallbetrachtung unter Berücksichtigung der Gebote nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten) vgl. Kap. 5.2 Artenschutzfachbeitrag (Eggers 2013).
- Festsetzung von Emissionskontingenten für die gewerblichen Teilflächen und einer Lärmschutzwand.
- Festsetzung von Pflanzgeboten und Einzelbäumen.
- Mit der Festsetzung einer hohen Grundflächenzahl bzw. eines hohen Versiegelungsgrades werden aus den Bodenbelastungen resultierende nachteilige Auswirkungen auf die Schutzgüter Boden und Grundwasser reduziert.

4.4 Maßnahmen zum Ausgleich von Beeinträchtigungen

Die Beeinträchtigungen der Schutzgüter "Boden“ und "Arten- und Lebensgemeinschaften“, die aus der Zerstörung und Versiegelung von Vegetationsflächen als Lebensraum für Flora und Fauna resultieren, werden durch die Schaffung, Ausweisung und Sicherung von Grünflächen mit integrierten Maßnahmenflächen zur Verbesserung und Optimierung bestehender Lebensräume und durch eine externe Ausgleichsfläche kompensiert.

Als Maßnahmen zum Schutz geschützter Tierarten, die im Gebiet vorgefunden wurden, werden spezifische Ausgleichsmaßnahmen festgesetzt. Die Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB werden in erster Linie im Hinblick auf den Erhalt und die Verbesserung der Strukturen und Lebensraumbedingungen der Tierarten

- Reptilienarten Zauneidechse und Blindschleiche,
- Vogelarten (Nachtigall und Sumpfrohrsänger) und den

- Nachtkerzenschwärmer bzw. die Nachtkerzenbestände konzipiert

Zudem werden Baum- und Strauchpflanzungen und die Anlage eines Knickschutzstreifens (Feldhecke) festgesetzt. Diese bieten zusammen mit den weiteren Pflanzvorschriften für Straßenbäume und Baum- und Sträucherpflanzungen in Grün- und auf den Baugebietsflächen Gehölz-Lebensräume.

4.5 Prognose über die Entwicklung bei Durchführung bzw. Nichtdurchführung des Projektes

4.5.1 Prognose bei Durchführung der Planung

Für die Stadt Wedel ist die notwendige Altlastensanierung unmittelbare Folge der industriellen Nutzung. Das städtebauliche Ziel, das Gelände nach der Sanierung weiter gewerblich zu nutzen, wird aus Umweltgesichtspunkten unter dem Gesichtspunkt des Flächenrecyclings als großer Vorteil angesehen. Hierdurch kann auch die Beanspruchung von unbelasteten Flächen an anderer Stelle – insbesondere im Außenbereich - vermieden werden.

Gekennzeichnet wird der Plan durch die zur Elbe orientierten Grünzüge östlich und westlich des BusinessParkes. Diese Achsen geben Orientierung und wirken als Puffer für den Übergang zur Tinsdaler Feldmark und als Definition des Wedeler Stadtrandes. Der westliche Abschluss des BusinessParkes - gleichzeitig der Übergang zum Kraftwerk - wird durch eine öffentliche Grünfläche bestimmt, die unter Berücksichtigung der vorhandenen Leitungstrassen entwickelt wird. Zwei öffentliche Grünflächen in Ost-West- Richtung gliedern zusätzlich die Gewerbeflächen und stellen Grünverbindungen zur Verbesserung der Rad- und Fußwegebeziehungen durch das Gewerbegebiet dar.

Der Grünzug des Elbufers wird in seiner einzigartigen Qualität bis zum angrenzenden Kraftwerksgeländes weitergeführt. Die Rad-, Fuß- und Wanderwege werden vorläufig durch die Grünachsen um das Kraftwerksgelände geleitet, können aber zukünftig jederzeit am Elbufer fortgeführt werden. Durch die Vernetzung mit den umgebenden Grünzügen und Wegeverbindungen in Nordsüd- und Ostwest-Richtung wird aus dem ehemals geschlossenen Areal ein integraler Teil der Stadt Wedel.

Für die Dauer des Betriebs des Ammoniaklagers auf dem westlich angrenzenden Grundstück ist nur eine eingeschränkte Erholungsnutzung möglich.

Die Erschließungsstraße weitet sich am ehemaligen Hafen an der Oberkante des Steilhanges in ein oberes Plateau auf ca. 16,00 m ü.NN. Von dort sind Blickbeziehungen auf die Elbe und das gegenüberliegende Ufer möglich.

Als weitere Aspekte hinsichtlich der Durchführung der Planung sind die Aufwertung des Elbhang- und Hafenbereichs zu nennen. Durch die gewerbliche Nutzung ausgelöste nachteilige Auswirkungen wie zusätzlicher Lärm und Verkehr auf das Schutzgut Mensch sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bewältigt worden.

4.5.2 Prognose bei Nichtdurchführung der Planung - Nullvariante

Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung, die Nullvariante, bedeutet eine Abkehr von der geplanten gewerblichen Nutzung und dem Brachliegen einer Fläche im Innenbereich mit hoher Lagegunst. Alternative Planungen zu einer gewerblichen Nutzung existieren nicht. Eine adäquate Nachnutzung des ehemaligen Mineralölwerkareals wäre nicht in Sicht; eine Nutzung als landwirtschaftliche Fläche kommt aufgrund der Vorbelastung nicht in Frage.

Sanierungsplanung und städtebauliche Planung stehen in einem unmittelbaren Zusammenhang. Der Sanierungsplan wurde explizit auf eine gewerbliche Nachnutzung ausgelegt. Ohne das Ziel einer gewerblichen Nachnutzung hätte die Sanierung in dem abgestimmten Maße nicht stattgefunden. Mit der Folge, dass das Areal eine eingezäunte bzw. gesicherte Industriebrache darstellen würde. Eine Reinigungsanlage würde den Abfluss kontaminierten Wassers verhindern und eine Bodensanierung hätte nur in geringerem Umfang stattgefunden.

Naherholungsmöglichkeiten wären nicht gegeben, da auch die Zugänglichkeit zum Hafen- bzw. Elbuferbereich nicht gegeben wären. Ebenso wäre die Entwicklung von sinnvollen Wegebeziehungen und –verbindungen im Zuge der Freiraumplanung nicht möglich.

Bei einem Brachfallen des Standortes wäre eine Sukzessionsentwicklung zum Eichen-Hainbuchenwald als Klimaxstadium zu erwarten.

Ferner müsste bei Nichtdurchführung der Planung an einer anderen Stelle im Stadtgebiet gewerbliche Flächen in der Größenordnung von ca. 12 ha nachgewiesen werden.

4.6 Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Minderung und zum Ausgleich

In Abstimmung mit dem Fachgutachter wurden für die einzelnen Flächen zum Ausgleich und zum Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft Schutz-, Pflege- und Entwicklungsmaßnahmen nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB konzipiert, die in erster Linie im Hinblick auf den Erhalt und die Verbesserung der Strukturen und Lebensraumbedingungen für die Reptilienarten (Zauneidechse und Blindschleiche), die Vogelarten (Nachtigall und Sumpfrohrsänger) und den Nachtkerzenschwärmer abzielen.

Feldhecke/Knick

Die an der östlichen Grundstücksgrenze nach Rissen liegende Feldhecke ist nach § 30 BNatSchG / §21 LNatSchG geschützt. Die als besonders geschütztes Biotop dargestellte Feldhecke (Knick) ist zu erhalten. Als Erhaltungsmaßnahme sind die Gehölze alle sieben Jahre abschnittsweise auf den Stock zu setzen (außerhalb der Vegetationszeit 1.10.-29.02.). Ersatzpflanzungen bei Abgang erfolgen aus der Artenliste (s. Anhang 01 Umweltbericht).

Als Schutzstreifen ist ein mindestens zwei Meter breiter Vegetationssaum vor der Feldhecke (Knick) am östlichen Wegesrand anzulegen. Der angrenzende Krautsaum mit extensiver Mahd dreimalig pro Jahr zu unterhalten. Der Erhalt der vorhandenen Überhälter in den

ebenerdigen Feldhecken, die den Knicks in ihrer Schutzwürdigkeit gleichzusetzen sind, verbessert die Lebensraumstruktur für Vogelarten und stellt eine Aufwertung des Landschaftsbildes dar.

Steilhang

Leitbild: offene Schotterflächen im Wechsel mit trockenheitsliebenden Fluren. Vegetationsbestände der Silikatmagerrasen bilden ein Mosaik mit einzelnen Strauchbeständen (Nachtigall) und wenigen Baumüberhältern.

Maßnahmen: Selektives Zurückdrängen der Rubusbestände (in Teilfläche 2); Erhaltungsmaßnahmen; leitende, lenkende Wegeführung zum Schutz empfindlicher besonnter Bereiche (Zauneidechse); vereinzelt Lesesteinhaufen und Trockenmauern (ohne Bindemittel/Fundament). Wiederherstellung von Flächen in freier Schüttung (Hohlraumvolumen). Freihalten von Sichtachsen in Teilfläche 2 sowie 3b (zentraler Bereich, Schonung der Gehölzbestände im westlichen und östlichen Bereich der Teilfläche). Rodungsmaßnahmen nur in der Zeit vom 1.10. bis 29.02.

Auwald

Biotopaufwertende Maßnahmen sind für diesen Bereich durch den Abbau der Mole möglich.

Dachbegrünung

Für den Flussregenpfeifer, der als Brutnachweis im Jahr 2013 bestätigt wurde, wird als Ausgleichsmaßnahme die Dachbegrünung angerechnet. Die textliche Festsetzung 9.3 gemäß der innerhalb der Gewerbegebiete die Dächer von Verwaltungs- und Bürogebäuden extensiv zu begrünen sind dient zusätzlich als Minderungsmaßnahme für die Schutzgüter Wasser durch Rückhaltung von Niederschlagswasser und Klima/Luft durch Verbesserung des Kleinklimas (Vermeidung der Aufheizung von Gebäudeteilen).

Nachtkerzenbestand

Im Anschluss an die Sanierung sind spontan verschiedene Flächen mit Hochstaudenbeständen aus Nachtkerzen (*Oenothera biennis*) – eine zweijährige und ausdauernde krautige Pflanze – hervorgegangen. Die verwildernde Art ist als Neophyt ständiger Bestandteil der mitteleuropäischen Flora aber nicht per se geschützt. Sie hat jedoch ihre Bedeutung als Nahrungspflanze für den Nachtkerzenschwärmer (*Proserpinus proserpina*) (vgl. Abb. 15)

Für die Entfernung von zwei Bestandsflächen im Zuge der geplanten Gebietsentwicklung sind gemäß Schreiben vom 05.08.13 vom LLUR besonnte Offenlandflächen mit Nahrungspflanzen (Nachtschattengewächse) für alle Entwicklungsformen des Nachtkerzenschwärmer im Verhältnis 1:2 zu den verloren gegangenen Nahrungspflanzenflächen zu schaffen und zu erhalten (Ausgleichsbedarf 1.460 m² zzgl. verstreute Nachtkerzenbestände).

Die Flächen für Nachtkerzenbestände sollen im Bereich der öffentlichen Grünflächen angesiedelt werden. Eine entsprechende textliche Festsetzung ist im Bebauungsplan Nr. 88 aufgenommen. Mögliche Bereiche bestehen z.B. östlich von GE 7 bzw. westlich GE 4.

Grenze Vattenfall

Als Gestaltungsmaßnahme ist der Grünzug an der westlichen Plangebietsgrenze geplant. Bäume der Artenliste 2 (s. Anhang 01 Umweltbericht) sind vom Knoten Tinsdaler Weg bis an das Elbufer unter Berücksichtigung vorhandener Leitungstrassen vorgesehen, aber wegen der Leitungen / Dränagen nicht verbindlich festgesetzt.

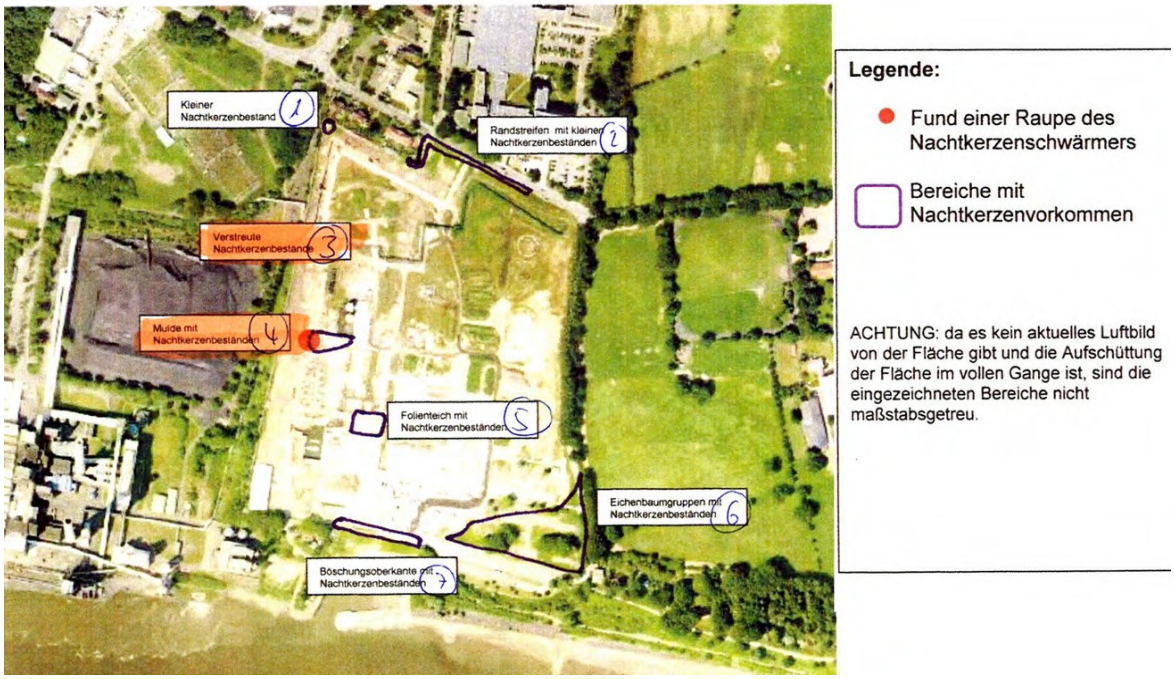


Abb. 15: Vorkommen der Nachtkerze und des Nachtkerzenschwärmers auf der Sanierungsfläche 15.07.2013 /23/

4.7 Alternative Planungsmöglichkeiten

In Bezug auf den städtebaulichen Entwurf wurde im Rahmen des Wettbewerbes auf eine qualitätsvolle den Rahmenbedingungen Rechnung tragende Lösungsvariante mit einem hohen räumlichen Anspruch gewählt. Alternativen bestehen hinsichtlich der Führung der Erschließungsstraße. Es hat eine Abwägung der städtebaulichen Varianten unter Optimierung der Wegebeziehungen und der Blickachsen auf die Elbe stattgefunden.

Alternativstandorte für Gewerbegebiete dieser Flächengröße stehen der Stadt Wedel nicht zur Verfügung bzw. hielten einem Vergleich in Bezug auf die Umweltverträglichkeit nicht stand. Die im Flächennutzungsplan dargestellte gewerbliche Fläche an der Pinneberger Straße stellt keine Alternative dar, da sich die Flächenverfügbarkeit auf dem Business-Park-Gelände abzeichnet und hinsichtlich der Umweltverträglichkeit klare Vorteile aufweist, da es sich um eine Konversionsfläche handelt.

Die Sicherung der besonders geschützten Biotope Steilhang, Auwald und Süßwasserwatt sowie Erhaltung der aus Artenschutzsicht erhaltenswerten Biotopstrukturen ergibt sich aus der gesetzlichen Grundlage und lassen hier keine Planungsalternative zu.

4.8 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

Für den Plangeltungsbereich des Sanierungsgebietes nach BBodSchG gelten aufgrund der besonderen Altlastsituation und Sanierungspflichten für die Beseitigung der von Boden- und Grundwasserverunreinigungen ausgehenden Gefahren der formalrechtliche und fachliche Rahmen des Sanierungsplans (Sanierungsplan 2006, Sanierungsrahmenplan 2007, fortgeschriebener Sanierungsplan 2009), die Regelungen der Verbindlichkeitserklärung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises vom 17.12.2010 sowie die Verpflichtungen aus den verbindlichen Festlegungen zur Sanierung vom 17.12.2010). Durch den Abschluss der verbindlichen Regelungen und Festlegungen zur Sanierung wurde sichergestellt, dass das Wohl der Allgemeinheit zukünftig nicht beeinträchtigt wird.

Wichtige Grundlagen für den Umweltbericht sind die im Folgenden genannten Gutachten, Planungen und Untersuchungen (vgl. auch Anlagen zum B-Plan) und der Sanierungsplan für das Mineralölwerk Wedel, der BIG Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH vom 02.10.2009 (einschließlich der vorgeschalteten Untersuchungen)

- die Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“, Lärmkontor GmbH, 27.01.2015
- Floristische und faunistische Potenzialanalyse sowie Abschätzung des weiteren Untersuchungsbedarfs zum BusinessPark in der Stadt Wedel in Schleswig Holstein, Eggers Biologische Gutachten, Oktober 2012
- Biologische Untersuchungen sowie Biotop- und Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ in Schleswig-Holstein, Eggers Biologische Gutachten, September 2013
- Verkehrstechnische Stellungnahme BusinessPark Elbufer Wedel, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, 12.11.2013 mit Nachtrag 11.02.2015
- Gutachten zur Verträglichkeit des Heizkraftwerkes Wedel der Vattenfall Europe Wärme AG mit dem Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie („Ammoniakgutachten“); TÜV-Nord Systems GmbH & Co. KG, Oktober 2013

Die Grundlagen zu den abiotischen Schutzgütern wurden den oben aufgeführten Quellen entnommen.

Die Untersuchungen und Planungen auf den benachbarten Flächen (Rissen B-Plan Nr. 11) sowie die Umweltverträglichkeitsuntersuchung (UVU) und der Landschaftspflegerische Begleitplan (LBP) zum Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk Wedel sowie der Sanierungsplan Mineralölwerk Wedel, BIG wurden ausgewertet.

Datenlücken zum faunistischen Bestand wurden durch weitere Kartierungen als Potenzialabschätzung 2012 sowie durch vertiefende Untersuchungen in 2013 gedeckt und die Ergebnisse berücksichtigt.

4.9 Maßnahmen zur Umweltüberwachung (Monitoring)

Zur fachgerechten Steuerung der Ausgleichsmaßnahmen wird im Rahmen der Ausführungsplanung für die Freianlagen ein Pflegekonzept erstellt. Damit werden die Pflegeanforderungen für die Ausgleichsflächen sowie artenschutzspezifische Maßnahmen als Grundlage für ein Monitoring definiert. Das Monitoring wird vom Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Wedel organisiert.

4.10 Allgemeinverständliche Zusammenfassung

Die städtebauliche Entwicklung am Elbufer an der Landesgrenze zur Freien und Hansestadt Hamburg sieht ein neues hochwertiges Gewerbegebiet vor. Das Plangebiet war durch eine intensive industrielle Nutzung geprägt.

Die abiotischen Schutzgüter Boden und Wasser sind entsprechend den fachgesetzlichen Mindestanforderungen für eine Nachnutzung im Rahmen der Sanierung zu hinterlassen. Die Neuversiegelung wurde in der Eingriffsregelung im Sinne der §§ 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit dem §§ 8 und 9 LNatSchG bilanziert.

Als Oberflächengewässer ist die Elbe bei einer Veränderung des Wasserkörpers z. B. durch Veränderungen der Uferbefestigungen oder durch den Rückbau der Hafenmole betroffen. Da kein Verlust von Wasserfläche eintritt, ist kein Ausgleich erforderlich.

Die umweltrelevanten Einflüsse durch Lärm und durch das vorhandene Ammoniaklager auf die Schutzgüter Mensch, landschaftsbezogene Erholung wurden dargelegt und in Konflikt mit einer nachfolgenden Nutzung bewertet. Im Einflussbereich des angemessenen Abstandes zum Ammoniaklager werden bis zu dessen Außerbetriebnahme Einschränkungen hinsichtlich der möglichen gewerblichen Nutzungen und der Gestaltung der Aufenthaltsqualitäten der Grünflächen bestehen. Insgesamt entstehen mit der Grünflächenentwicklung positive Auswirkungen bezüglich der Erholung. Den Lärmbelastungen wurde durch Emissionskontingentierungen im Gewerbegebiet und einer Lärmschutzwand auf der nördlichen Seite des Tinsdaler Weges begegnet.

Die umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens auf die biotischen Schutzgüter Flora und Fauna konnten nach Aktualisierung des Artenbestandes im Rahmen der Biotoptypenkartierung und des Artenschutzfachbeitrages bewertet werden. Im Ergebnis wurden die schützenswerten Biotopbestände erkannt, abgegrenzt und im Rahmen des Ausgleichskonzeptes mit entsprechenden artenspezifischen Entwicklungsmaßnahmen bedacht. Die ermittelten relevanten Eingriffe konnten durch die Maßnahmen ausgeglichen oder z.B. durch die Nichtinanspruchnahme der Elbuferstrukturen vermieden werden.

Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden (Mehrversiegelung) wurde eine externe Fläche zur Verfügung gestellt. Es handelt sich um eine Fläche am Wespenstieg (im Nordosten Wedels), auf der der Waldausgleich für das ehemalige Exxon-Mobil-Gelände nachgewiesen wurde und für die darüber hinaus auch anrechenbare Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen zur Ergänzung und Optimierung der vorhandenen Amphibien- und Reptilienlebensräume vorgesehen sind.

Der Ausgleich für den Verlust von 1975 m² Wald für die Anlage der Zufahrt zum BusinessPark erfolgte durch ausbuchen von 3.950 m² Ersatzaufforstung aus dem städtischen Ökokonto (Wald) Gemarkung Wedel, Flur 14, Flurstück 34/1.

Stadtklimatisch ist wegen der begünstigten Lage nicht mit messbaren Folgen zu rechnen.

Die planungsbedingten Wirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild und die Erholungsnutzung beziehen sich in erster Linie auf die Bebauungsstruktur. Sie führen zu einem neuen, für dieses Plangebiet angemessenen Erscheinungsbild.

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

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

Wedel, den .....

.....

(Der Bürgermeister)

Anhang zum Umweltbericht

Inhaltsverzeichnis

Anhang 01: Pflanzenlisten

Anhang 02: Eingriffs-/ Ausgleichsregelung Schutzgut Boden

Anhang 03: Kurzfassung
Potenzialeinschätzung: Floristische und faunistische Potenzialanalyse sowie Abschätzung des weiteren Untersuchungsbedarfs zum Businesspark in der Stadt Wedel in Schleswig-Holstein, EGGERS Biologische Gutachten, 2012

Anhang 04: Kurzfassung
Biologische Untersuchungen sowie Biotop- und Artenschutzfachbeitrag, EGGERS Biologische Gutachten 2013.

Anhang 05: FFH-Verträglichkeit

Anhang 06: Externe Ausgleichsmaßnahmen

Anhang 07: Externer Waldausgleich

Anhang 08: Literaturverzeichnis zum Umweltbericht

ANHANG 01 - Pflanzenlisten

Im Bereich des gekennzeichneten Sanierungsgebietes ist der Anbau von schadstoffanreichernden Nutzpflanzen bzw. für den menschlichen Verzehr geeigneten Nutzpflanzen untersagt.

Qualitäten: wie „4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm Hochstamm“
entsprechen 4xv, StU 20-25 HS

Für die Neupflanzung sind Maßnahmen gegen Wildverbiss anzulegen.

Für die festgesetzte Wildhecke gemäß Nr. 5.1 der Textlichen Festsetzungen am Westrand der Maßnahmenfläche 1 gilt folgende Artenliste:

Grenzweg

Artenliste 01 Sträucher:

Gewöhnlicher Schneeball	*Viburnum opulus*
Waldrebe	*Clematis*
Kornelkirsche	*Cornus mas*
Roter Hartriegel	*Cornus sanguinea*
Gelber Hartriegel	*Cornus sericea*
Hasel	*Coryllus avellana*
Weißdorn	*Crataegus monogyna*
Traubenkirsche	*Prunus padus*
Vogelkirsche	*Prunus avium*
Kartoffelrose	*Rosa rugosa*
Heckenrose	*Rosa canina*
Flieder	*Syringa sp.*
Roter Holunder	*Sambucus racemosa*

Verkehrsflächen:

- entlang der Straßenaußenseite sind mindestens 50 Straßenbäume der Baumart Esche (*Fraxinus excelsior* ‚Raywood‘; 4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm Hochstämme) in einem mittleren Abstand von 20 m zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen. Die Standorte sind variabel.
- entlang der Straßeninnenseite sind mindestens 10 Straßenbäume (4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, Hochstämme) der folgenden Artenlisten in unregelmäßiger Anordnung zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen; dabei sind mindestens 6 Bäume 1. Ordnung und vier Bäume 2. Ordnung zu verwenden.

Artenliste 02 (Gewerbegebiete / Erschließungsstraße-Innenseite)

Qualität 4xv StU 20-25 cm Hochstämme. Die Bäume sind anzupflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.
Baumarten 1. Ordnung :

Spitz-Ahorn	*Acer platanoides*
Berg-Ahorn	*Acer pseudoplatanus*
Rot-Buche	*Fagus sylvatica*
Esche	*Fraxinus excelsior* ‚Raywood‘

Bäume 2. Ordnung (kleiner bleibende Baumarten bis 20 m)

Feld-Ahorn	*Acer campestre*
Sand-Birke	*Betula pendula*
Hainbuche	*Carpinus betulus*
Wildapfel	*Malus sylvestris*
Trauben-Kirsche	*Prunus padus*
Vogel-Kirsche	*Prunus avium*
Wild-Birne	*Pyrus communis*
Mehlbeere	*Sorbus aria*
Eberesche	*Sorbus aucuparia*

Stellplatzanlagen

In den Gewerbegebieten ist auf den Stellplatzanlagen für mehr als 9 Fahrzeuge je 5 PKW-Stellplätze ein Baum 1. Ordnung der Artenliste 02 (4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, Hochstämme) zu pflanzen, dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

ANHANG 02: Eingriffs-/Ausgleichsregelung Schutzgut Boden

Als Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung dient der „Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23“.

Die Ermittlung von möglichen Eingriffen sowie eine Erläuterung der erforderlichen Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen sind im Umweltbericht den jeweiligen Schutzgütern zugeordnet.

Für das Schutzgut Boden wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg die folgende Vorgehensweise abgestimmt:

- Die Wertigkeit des Bodens im Plangebiet wird durch die Vorbelastungen mit nur untergeordneter Bedeutung für den Naturschutz eingeschätzt (Ausgleichsverhältnis von 1:0,5).
- Als Grundlage für die Flächenermittlung der Bestandsversiegelung wird der Kataster- und Lageplan zugrunde gelegt, der die Versiegelungssituation vor Beginn der Sanierung (Arcadis 2006) darstellt (vgl. Abb. 1). Es handelt sich dabei um die in Grün, Hellgrün und Rot ausgewiesenen Flächen. Die Klärbecken und die Fernwärmeleitungen wurden nicht eingerechnet. Ergänzend aufgenommen wurden die versiegelten Straßenverkehrsfläche des Grenzweges und die Flächen der bestehenden Werkswohnungen.
- Für die mögliche zusätzliche Versiegelung durch den Bebauungsplan Nr. 88 können die ausgewiesenen Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes im Verhältnis 1:1 angerechnet werden.
- Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 4.120 m² wird durch eine städtische Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (Gemarkung Wedel, Flur 19, Teilflächen aus Flurstück 27/3 + 28/2) erbracht.

Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:

Ermittlung der vollversiegelten Flächen			
Eingriffsfläche	Fläche in m²	GRZ	maximal mögliche Versiegelung im Plangebiet in m² (einschl. maximaler Überschreitung durch Nebenanlagen; Kappungsgrenze bei max. 0,8 lt. BauNVO generell ansetzbar)
Gewerbefläche GE 1	20.670	0,6	16.400
Gewerbefläche GE 2	12.824	0,6	10.260
Gewerbefläche GE 3	19.484	0,6	15.580
Gewerbefläche GE 4	24.191	0,8	19.350
Gewerbefläche GE 5	3.327		2.250
Gewerbefläche GE 6	34.826	0,8	27.860
Gewerbefläche GE 7	7.143	0,8	5.710
Verkehrsfläche (ohne Bestand Tinsdaler Weg)	27.700		27.700
Regenwasserklärbecken (nur Beckengröße)	900		900
Gesamt			126.010

Ermittlung der teilversiegelten Flächen	
	Fläche in m²
Mögliche Teilversiegelung durch Fuß- und Radwege	8.500
Mögliche Teilversiegelung durch Abdeckung ehemaliger Parkplatz	6.000
Gesamt	14.500

Auszugleichende zusätzliche Versiegelung	
	Fläche in m²
Mögliche Versiegelung durch Bebauungsplan Nr.88	126.010
Abzüglich Versiegelung Bestand nach Grundlagenkarte Sanierungs-plan (einschl. Wohngebäude und Grenzweg)	90.720
Auszugleichende zusätzliche Versiegelung Gesamt	35.290

Ausgleichsbedarf	
	Fläche in m²
Ausgleichsbedarf Vollversiegelung 35.290 m² x 0,5 (Ausgleichsfaktor)	17.650
Ausgleichsbedarf Teilversiegelung 14.500 m² x 0,3 (Ausgleichsfaktor)	4.350
Ausgleichsbedarf gesamt	22.000

Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet	
	Fläche in m²
Ausgleichsbedarf Gesamt	22.000
Abzüglich Ausgleichsfläche Grenzweg	6.920
Abzüglich Ausgleichsfläche Steilhang	10.960
Verbleibender externer Ausgleichsbedarf	4.120

Der externe Ausgleich erfolgt auf einer Fläche am Wespenstieg (s. Anhang 06)

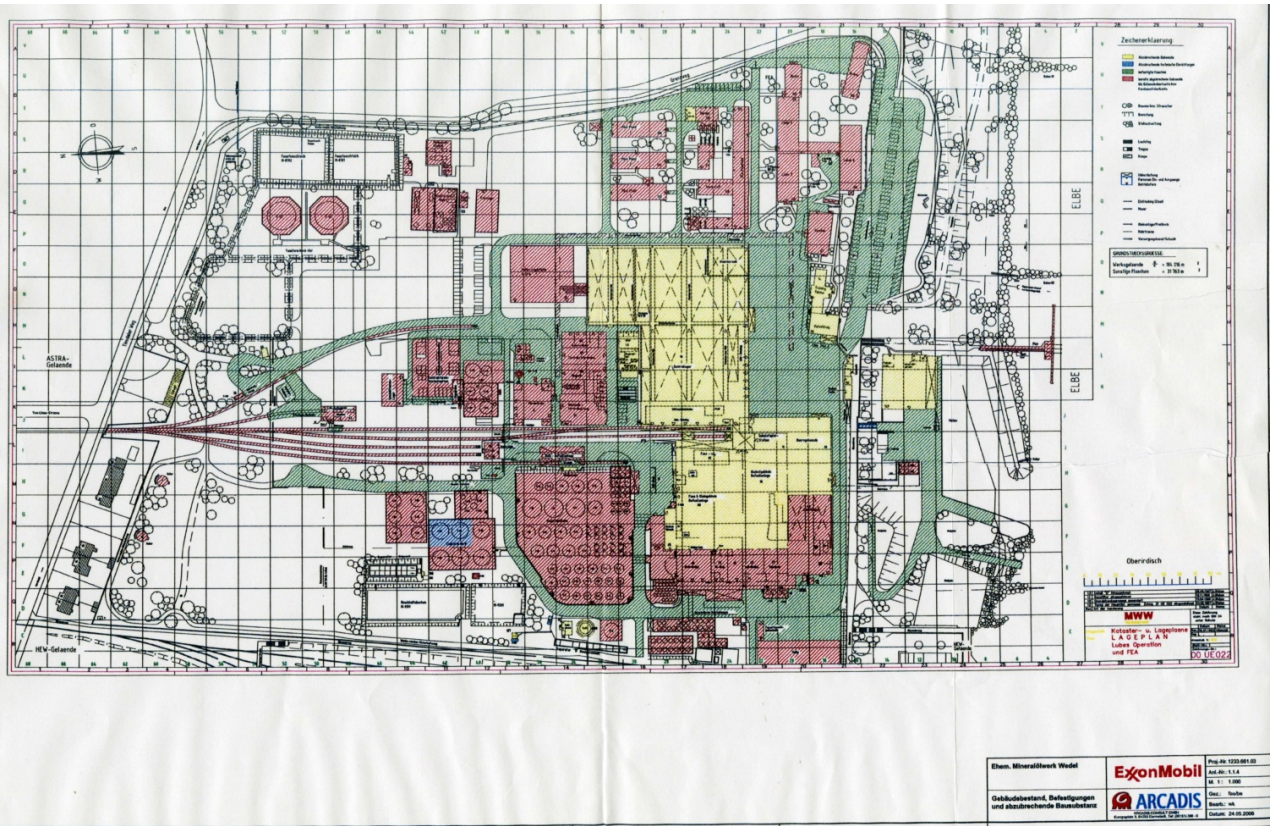


Abb. 1: Bestandsermittlung versiegelter Flächen vor der Sanierung; Kataster und Lageplan: Gebäudebestand, Befestigungen und abzubrechende Gebäude –ARCADIS 2006

ANHANG 03: Kurzfassung Potenzialeinschätzung

Im Rahmen des B-Planverfahrens Nr. 88 „BusinessPark Wedel“ beauftragte die Stadt Wedel das Büro Eggers Biologische Gutachten im Oktober 2012 mit einer floristischen und faunistischen Potenzialanalyse sowie einer Abschätzung des weiteren Untersuchungsbedarfes für das Plangebiet. Ziel dieser Arbeiten war es, eine fachliche Einschätzung bezogen auf die potenziellen Vorkommen von Pflanzen- und Tierarten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und aller europäischen Vogelarten für die Flächen des geplanten BusinessParks in Wedel zu geben und daraus resultierend auch den weiteren Untersuchungsbedarf aufzuzeigen. Die Erfassung der Biotope und Biotoptypen, der Fledermäuse, der Vögel, der Zauneidechse, des Nachtkerzenschwärmers, des Eremiten und der Großmuscheln im Hafenbereich wurden empfohlen.

Die empfohlenen Untersuchungen wurden im Rahmen des Biotop- und Artenschutzfachbeitrags zum B-Plan Nr. 88 vom Büro Eggers Biologische Gutachten (September 2013) durchgeführt.

Zusammenfassend wurde in der Potenzialanalyse für den weiteren Untersuchungsbedarf festgestellt:

Kombinierte Biotop- und Biotoptypenkartierung

Die Biotoptypenkartierung für den Bereich des BusinessParkes stammt aus dem Jahr 2007 und die Biotopkartierung von BRANDT (2000) hat diese Flächen und hier vor allem den Elbhang wahrscheinlich deshalb nicht berücksichtigt, weil diese noch genutzt wurden. Inzwischen ist die Nutzung aufgrund erforderlicher Sanierungsmaßnahmen aufgegeben, nach Einschätzung von Herrn Seggelke der Stadt Wedel etwa im Jahr 2005, und es haben sich trockene Staudenfluren u.a. entwickeln können. Daher sollte in 2013 (Mai / Juni) eine kombinierte Biotop- und Biotoptypenkartierung durchgeführt werden, da gerade die relevanten Pflanzen der Trockenbiotope im Herbst und Winter nicht nachweisbar sind. Nur so lässt sich beurteilen, ob der Hang bzw. Teile des betroffenen Elbhangs zu den nach § 30 BNatSchG geschützten Biotopen gehört.

Fledermäuse:

Drei der fünf im Gebiet potenziell siedelnden Fledermausarten sind typische Waldfledermäuse und beziehen ihre Quartiere in Baumhöhlen. Daher sollten die wertbestimmenden Bäume im Plangebiet im Winterhalbjahr (unbelaubter Zustand) auf geeignete Höhlen oder Stammaufrisse u.a. kontrolliert werden. Je nach Befund sollten dann zwischen April und September 2013 bis zu fünf Begehungen mit dem Bat-Detektor durchgeführt werden, um die möglichen Fledermausvorkommen zu erfassen.

Reptilien / Zauneidechse

Aufgrund des möglichen Vorkommens der Zauneidechse (*Lacerta agilis*) sollte am Elbhang eine gezielte Nachsuche dieser Art durchgeführt werden: sechs Begehungen zwischen April bis Mitte Juni sowie zwischen Mitte August bis Anfang September 2013. Nur so kann entweder ihr Vorkommen ausgeschlossen oder gezielte Maßnahmen zum Schutz dieser Art ergriffen werden, um einem möglichen Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG zu begegnen.

Vögel

Da sowohl einige gefährdete als auch nach BNatSchG streng geschützte Arten potenziell im Plangebiet vorkommen und durch die Baumaßnahmen potenziell betroffen wären, ist eine Untersuchung der Vogelfauna dringend anzuraten. Die Erfassungen sind im Zeitraum zwischen April und Juni 2013 durchzuführen.

Nachtkerzenschwärmer

Aufgrund der beschriebenen Vorkommen der Raupenfutterpflanzen des Nachtkerzenschwärmers (*Proserpinus proserpina*), vor allem im Bereich der Hangabschnitte 1 und 2, sollte hier eine gezielte Suche nach Fraßspuren, Kotballen und vor allem Raupen im Rahmen mehrerer Begehungen in der Zeit zwischen der letzten Juni- und zweiter Juli-dekade 2013 erfolgen (vgl. HERMANN & TRAUTNER 2011).

Eremit

Da das Vorkommen des Eremiten vor allem an den zwei alten Stieleichen im Bereich von Hangabschnitt 1 nicht auszuschließen ist, schlagen wir vor bei der Nachsuche von Höhlen und Stammaufrissen für die Fledermäuse auch nach potenziell geeigneten Eremitenhöhlen zu schauen. Im Verdachtsfall wäre der Mulm der Höhlen dann im Juli bis Anfang August 2013 auf Larven des Eremiten zu prüfen (SCHNITTER et al. 2006).

Großmuscheln im Hafen

Alle Großmuscheln sind nach BNatSchG besonders geschützt. Daher sollte im Hafenbecken eine Kontrolle auf Großmuscheln stattfinden. Dies kann mit einer Metallharke vom Rand und / oder Boot aus im Frühjahr 2013 erfolgen.

ANHANG 04: Kurzfassung: Biologische Untersuchungen sowie Biotop- und Artenschutzfachbeitrag

In den „Biologische Untersuchungen sowie Biotop- und Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ in Schleswig Holstein“ vom September 2013 wurden folgende Ergebnisse übermittelt:

Nach der floristischen und faunistischen Potenzialanalyse (EGGERS 2012) und den faunistischen Untersuchungen (Fledermäuse, Vögel, Zauneidechse, Nachtkerzenschwärmer, Eremit und Großmuscheln im Hafenbereich) im November 2012 und Februar 2013 in unterschiedlicher Untersuchungstiefe, wurde eine kombinierte Biotoptypen- und Biotopkartierung erstellt.

Neben Siedlungsbiotopen, die weit über die Hälfte des Plangebietes ausmachen, konnten **sechs** nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG geschützte Biotope, die sich vor allem im Süden des Plangebietes am **Elbhang** befinden und hier ein wertvolles Mosaik bilden, kartiert werden: **artenreicher Steilhang mit Gehölzen und Ruderalfluren** (Teilflächen 1 bis 3) **sowie Süßwasserwatt parallel zum Elbufer.** Außerdem zählt die **Feldhecke** parallel zum Grenzweg sowie ein Auenwaldbestand unmittelbar östlich des Hafenbeckens zu den geschützten Biotopen (vgl. Abb. 6).

Insgesamt 34 Vogelarten konnten im Plangebiet nachgewiesen werden, wovon zwei in Schleswig-Holstein, fünf in Hamburg und nur eine bundesweit auf der Vorwarnliste verzeichnet sind. Der nach BNatSchG streng geschützte **Flussregenpfeifer** konnte als Brutvogel auf der Sanierungsfläche beobachtet werden. Außerdem ist die **Nachtigall** zu erwähnen, deren Erhaltungszustand der Population in Schleswig-Holstein mit „ungünstig“ angegeben wird und die im Bereich des Elbhang mit mehreren Brutpaaren registriert wurde. Besondere Vogelarten sind in Karte 3 (vgl. Abb. 9) des Fachbeitrages verzeichnet.

Neben dem **Nachtkerzenschwärmer**, der Mitte Juli auf der Fläche nachgewiesen wurde, ist am 23. August auch die **Zauneidechse** am Hang oberhalb des Hafenbereichs kartiert worden. Damit ist davon auszugehen, dass die Zauneidechse in diesem Hangbereich auch heimisch ist. Der Hang und nach Möglichkeit der obere Streifen entlang des Hanges sollte bei der Baumaßnahme geschont werden. Außerdem sind Maßnahmen zur Förderung der Zauneidechse im Hang angeraten (Zurückdrängen der Gehölze s.u.). Die Zauneidechse (Lacerta agilis) gilt nach BNatSchG als streng geschützt und gehört zu den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie.

Biotoptypen



Abb. 2: Eichen an der Hangkante



Abb. 3: Steilhang Abschnitt 2

Aufgrund des massiven Uferverbaues sind die Wattflächen (KWl) (vgl. Abb. 4 Biotoptypenkarte) im Plangebiet von der angrenzenden Vegetation weitgehend abgeschnitten und vegetationslos.

Die Gehölzstrukturen im Plangebiet weisen zwar kaum floristische Besonderheiten auf. Generell bilden jedoch Gehölze vor allem im besiedelten Raum wichtige Struktur- und Gliederungselemente sowie klimawirksame Biotopstrukturen und dienen als Lebensraum für zahlreiche Vogelarten (Brutplatz, Ansitzwarten). Insbesondere die älteren teils mehrstämmigen Eichen, Pappeln und Weiden (vgl. HGb) und einige der Großbäume innerhalb der ebenerdigen Feldhecke im Osten (vgl. HFt) sowie im nordwestlich gelegenen Feldgehölz (vgl. HGy) sind aufgrund ihres Habitus darüber hinaus landschaftsprägend.

Unter den Siedlungsbiotopen haben die in Nutzung befindlichen und/oder stärker gepflegten Biotope (SBe, SPe, SVs, SVx) eine geringere naturschutzfachliche Bedeutung.

Im Gegensatz hierzu stehen die brach gefallenen Biotope (SVb, SVk), die nach Nutzungsaufgabe eine zunehmende Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz haben, wie auch die relativ hohe Zahl von Rote Liste Arten in einigen dieser Flächen (SVk) zeigt. Ein Schutz besteht in der heutigen Ausprägung der weitgehend ruderal geprägten Bestände (RHm/t) jedoch nicht.

Die sechs beschriebenen nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG geschützten Biotope gehen in den Biotop- und Artenschutzfachbeitrag ein.

In der unten stehenden Tabelle (Abb. 4) sind die im Plangebiet im Zuge der Kartierung nachgewiesenen Rote Liste-Arten zusammengestellt. Aufgrund der Nähe zu Hamburg wurde außer der Liste für Schleswig-Holstein auch die Hamburger Rote Liste hinzugezogen (MIERWALD & ROMAHN 2006, POPPENDIECK et al. 2010). Außerdem ist der Status der bundesweiten Gefährdung angegeben (KORNECK et al. 1996). Unter Beachtung aller drei Listen wurden insgesamt 14 Rote Liste-Arten nachgewiesen. Hierunter fin-

det sich keine bundesweit gefährdete Art. Mit der Wibel-Schmiele (*Deschampsia wibeliana*) kommt jedoch ein Elbendemit im Gebiet vor, für dessen Erhalt die betroffenen Länder besonders hohe Verantwortlichkeit tragen. Besonders oder streng geschützte Pflanzenarten gemäß Anhang IV der FFH-RL, wurden im Plangebiet nicht ermittelt.

Die 14 im Gebiet erfassten Rote Liste-Arten weisen unterschiedliche Gefährdungsgrade auf: Von gefährdet über Vorwarnliste bis hin zu in Schleswig-Holstein ausgestorben (MIERWALD & ROMAHN 2006). Letzteres betrifft das Norwegische Fingerkraut (*Potentilla norvegica*), das jedoch im Hamburger Hafengebiet verbreitet ist, was das Vorkommen der Art im Plangebiet erklärt. Bei den Rosen (*Rosa spp*.) und Weiden (*Salix spp*.) ist ferner zu beachten, dass es sich mitunter um Anpflanzungen handelt.

Das Gros der im Gebiet nachgewiesenen Arten der Roten Listen stammt aus Trockenbiotopen. Sie wurden in den brachgefallenen Hafenanlagen sowie entlang des Steilhanges angetroffen. Feuchte Standorte bevorzugende Arten kommen in den Biotopen am Fuß des Steilhanges bzw. im Tidebereich (*Wibel-Schmiele, Deschampsia wibeliana*) vor. 13 der 14 Arten traten entlang des Elbhanges auf. Nur der Hain-Wachtelweizen (*Melampyrus pratense*) wurde außerhalb davon, im Feldgehölz im Nordwesten des Plangebietes, angetroffen.

*** =** Standortpräferenz: **F =** feucht/Nass, **T =** trocken
RL SH = Rote Liste Schleswig-Holstein (MIERWALD & ROMAHN 2006)
RL HH = Rote Liste Hamburg (POPPENDIECK et al. 2010)
RL D = Rote Liste Deutschland (KORNECK et al. 1996)
0 = ausgestorben, **1 =** vom Aussterben bedroht, **2 =** stark gefährdet, **3 =** gefährdet;
G = Gefährdung unbekannten Ausmaßes, **R =** extrem selten / in besonderem Maße verantwortlich; **V =** Vorwarnliste, **D =** Daten unzureichend,
!! = besonders hohe Verantwortlichkeit

Wissenschaftlicher Name	Deutscher Name	*	RL SH	RL HH	RL D
Allium scorodoprasum	Schlangen-Lauch	T	3	3	-
Anthyllis vulneraria	Wundklee	T	3	2	-
Carex arenaria	Sand-Segge	T	5	3	-
Chaerophyllum bulbosum	Rüben-Kälberkropf	F	3	3	-
Deschampsia wibeliana	Wibel-Schmiele	F	-	-	R!!
Melampyrum pratense	HainWachtelweizen	T	V	2	-
Potentilla norvegica	NorwegFingerkraut	T-F	0	-	-
Rosa corymbifera	Busch-Rose	T	-	D	-
Rosa dumalis	Blaugraue Rose	T	3	D	-
Rosa rubiginosa	Wein-Rose	T	-	G	-
Rosa spinosissima	Bibernell-Rose	T	1	-	-
Sedum sexangulare	Reif-Weide	F	R	-	-
Salix fragilis	Bruchweide	F	D	D	-
Salix daphnoides	Milder Mauerpfeffer	T	3	2	-

Abb. 4: Aufstellung der im Plangebiet 2013 kartierten Rote Liste-Arten (Tabelle 3 aus Eggers Biologische Gutachten 2013)

Biotop- und Artenschutzfachbeitrag

Nach jetzigem Planungsstand soll in die nach BNatSchG geschützten Biotope entlang des Elbhangs im Plangebiet nicht bzw. nur in Teilbereichen eingegriffen werden. Der Grenzweg im Osten der Sanierungsfläche wird als Straße aufgehoben und als Rad- und Wanderwegverbindung bestehen bleiben. Die zwei herausragenden Eichen im Westen oberhalb vom Hang 1 sollen nach jetzigem Planungsstand (Ende September 2013/Januar 2015) erhalten bleiben. Die zwei Eichengruppen im Süden der Sanierungsfläche können demgegenüber bei der Umsetzung des B-Plans gefällt werden. Im Folgenden werden die Ergebnisse zusammengefasst, Betroffenheiten aufgezeigt und mögliche Vermeidungs-, Ausgleichs- und Vorsichtsmaßnahmen benannt.

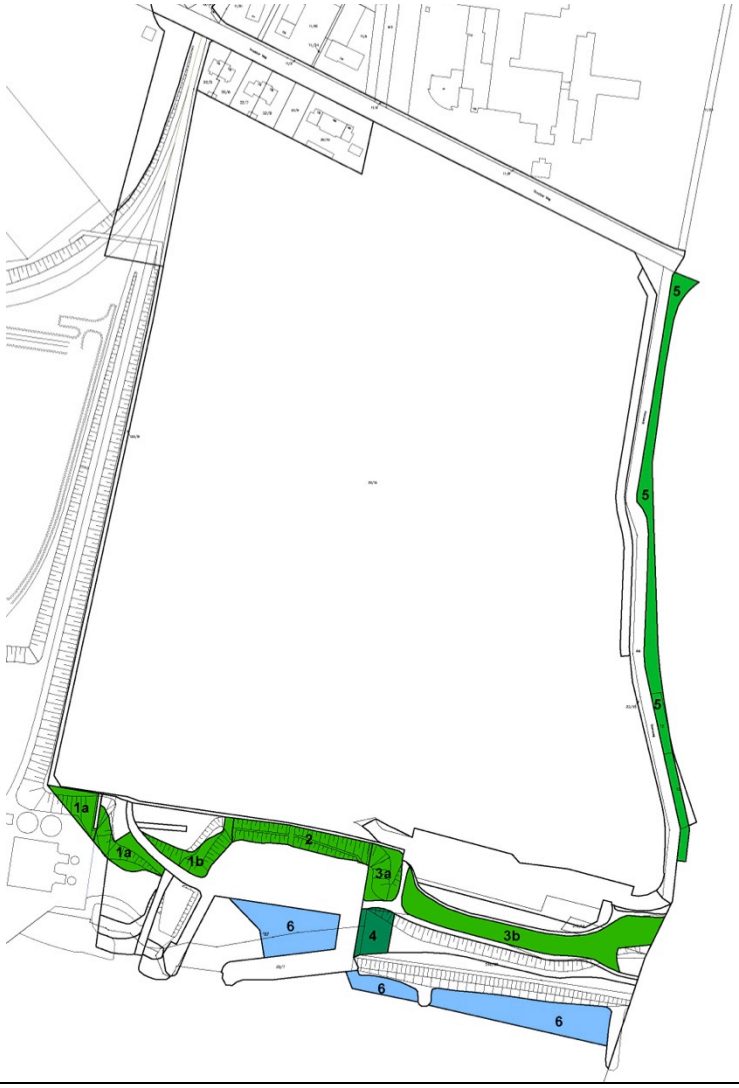
Die Abschnitte des „artenreichen Steilhangs“ (XSh / WP, WGf / RHm/t), der Auenwald-ähnlichen Bestand (WA), die Feldhecke (Knick (HFt) und die durch Tideeinfluss regelmäßig trockenfallenden Wattsäume entlang des Elbufers (KWl) haben hohe bis sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und sind damit von besonderer Bedeutung für den Naturschutz.

Dabei bildet der „artenreiche Steilhang“ außer an zwei Stellen einen durchgehenden Vegetationskomplex unterschiedlicher Sukzessionsstadien längs zum Elbufer. Die ursprüngliche Vegetationsabfolge parallel zum Elbufer von Tideröhrichten über Weichholzaue am Hangfuß hin zu Hartholzauen-Wäldern am Steilhang ist in keinem der Abschnitte mehr zu finden. Der mittlere Hangabschnitt (XSh Biotop 3a/b) kommt dieser Vegetationsabfolge entlang des Elbhanges insbesondere mit dem Auenwald-ähnlichen Bestand (WA) am nächsten und hätte entsprechend Entwicklungspotenzial.

Um Beeinträchtigungen der geschützten, teils kleinflächig ausgebildeten Biotope zu vermeiden, ist der Erhalt und gegebenenfalls die Entwicklung der umliegenden nicht geschützten Strukturen, wie z. B. der Sukzessionsflächen westlich des ehemaligen Werkshafens, als Pufferzone zu empfehlen. Hierdurch würden auch die Biotop verbindenden Eigenschaften entlang der Elbe gefördert. Vor diesem Hintergrund ist von einer Zerschneidung des Gebietes abzuraten.



Abb. 5: Eichen Hangabschnitt 1a



1a	Artenreicher Steilhang mit Gebüsch frischer bis feuchter Standorte
1b	Artenreicher Steilhang im Binnenland mit ruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer, mittlerer, teilw. trockener Standorte sowie Gebüsch frischer bis feuchter Standorte
2	Artenreicher Steilhang im Binnenland mit ruderaler Gras- und Staudenflur mittlerer, teilw. trockener Standorte
3a	Artenreicher Steilhang im Binnenland mit Pionierwald
3b	Artenreicher Steilhang im Binnenland mit Gebüsch feuchter bis frischer Standorte sowie Pionierwald
4	Auenwald- und Gebüsch
5	Feldhecke, ebenerdig mit typischer Gehölzvegetation
6	Süßwasserwatt

Abb. 6: Geschützte Biotope § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG (Karte 2 aus Eggers Biologische Gutachten 2013)

Der Erhalt und die Einbindung der vorhandenen wertvollen Strukturen entlang des Elbhanges sind einer kompletten Umgestaltung und Neuanpflanzung von Gehölzen unbedingt vorzuziehen. Dies gilt insbesondere für die strukturreichen Gehölzbestände mit Dornengebüschen entlang des Steilhanges sowie für die landschaftsprägenden Gehölze im übrigen Plangebiet, die sich überwiegend aus standortgerechten und heimischen Pflanzenarten zusammensetzen.
Vor allem entlang des Elbhanges finden sich also nach § 30 BNatSchG in Verbindung mit § 21 LNatSchG geschützte Biotope, deren Inanspruchnahme verboten ist. Dies bedeutet, dass bei einer möglichen Überplanung der Flächen eine Befreiung nach § 67 BNatSchG notwendig wird, die ein überwiegend öffentliches Interesse einschließlich solcher sozialer und wirtschaftlicher Art darlegen muss.

Nach Abschluss der Untersuchungen treten für die geschützte Fauna (Flussregenpfeifer, Nachtigall, Zauneidechse und Nachtkerzenschwärmer) unter der Voraussetzung der Einhaltung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG für die untersuchten Arten auf. Im Einzelnen handelt es sich um die Schaffung von bekiesten Gründächern oder entsprechend hergerichteter Ersatzflächen, Erhalt von Gehölzen am Elbhang, Gehölzentnahmen in der Zeit zwischen dem 1. Oktober und 14. März, Baufeldräumung außerhalb der Brutzeiten der Vögel, Bodenarbeiten an den Hängen nur zwischen März und Ende April, Umsetzung von Habitat verbessernden Maßnahmen für die Zauneidechse, Ausgleich der Nahrungspflanzenflächen für den Nachtkerzenschwärmer im Verhältnis 1:2 u.a.

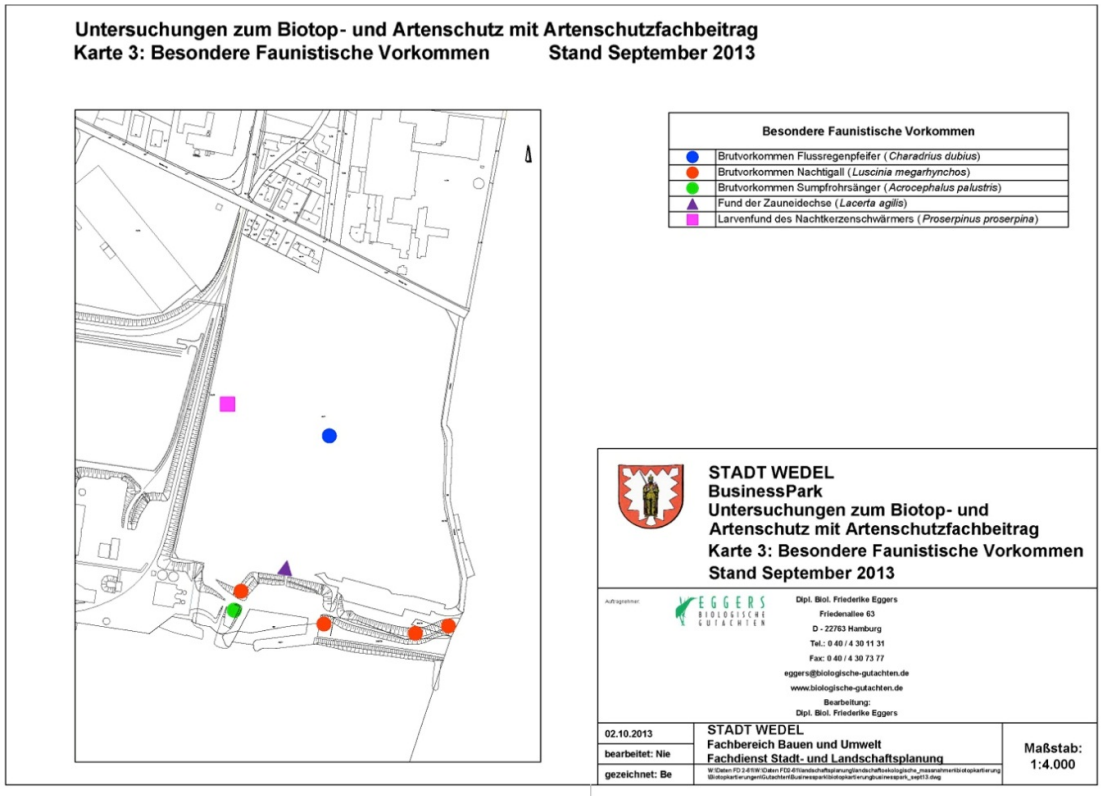


Abb. 7: Besondere faunistische Vorkommen (Karte 3 aus Eggers Biologische Gutachten 2013)

ANHANG 05: FFH-Verträglichkeit

Die weitere Stellungnahme zur FFH-Vorprüfung wurde vom Büro Seebauer und Wefers aus Quickborn angefertigt. Darin wird die im Umweltbericht beschriebene Einschätzung bestätigt. Die wesentlichen Aussagen der Stellungnahme werden hier wiedergegeben.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass von den auf Bebauungsplanebene erkennbaren und betrachteten relevanten Wirkungen der Planung keine nachteiligen Auswirkungen für die Erhaltungsziele und maßgeblichen Bestandteile der Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind.

Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und Projekte

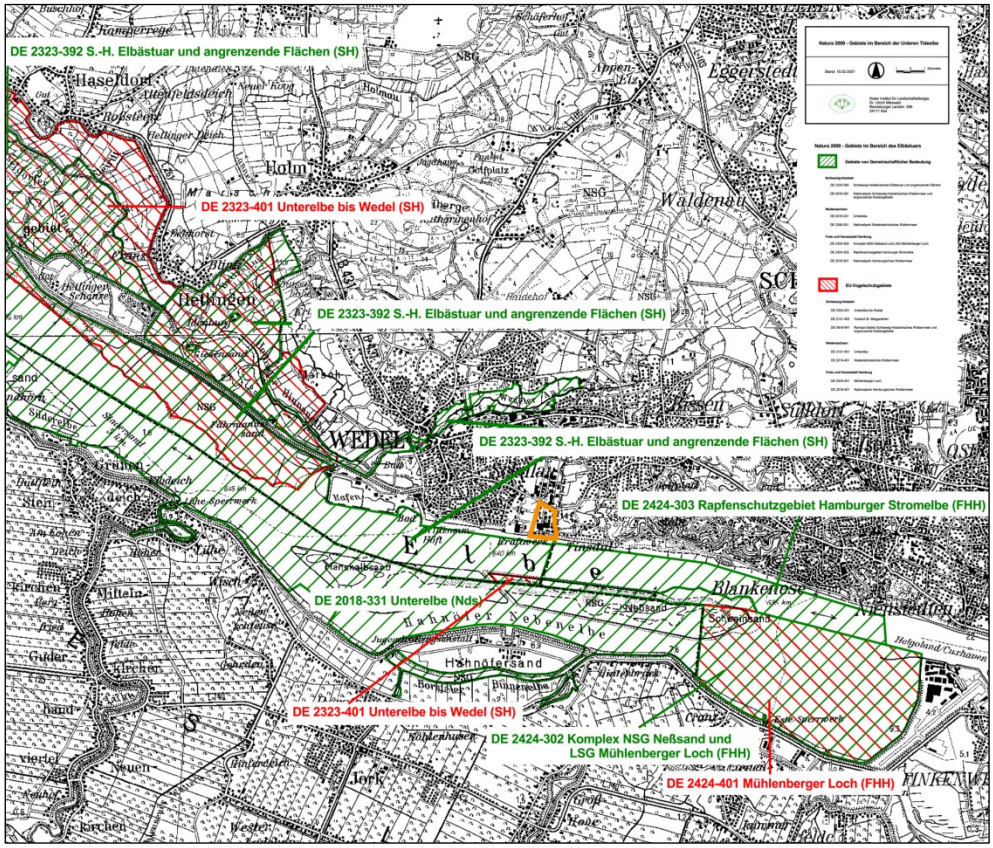
Die betrachtete Planung kann für sich allein keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Eine relevante kumulierende Wirkung im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten ist nicht erkennbar.

Fazit

Es wurde dargelegt, dass Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ und den damit planungsrechtlich ermöglichten Vorhaben und derzeit erkennbaren Wirkungen ausgeschlossen werden können. Die Planung ist als verträglich im Sinn der FFH-Richtlinie und des Bundesnaturschutzgesetzes zu beurteilen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich die folgenden Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000):

Lageplan der Natura 2000-Gebiete im Umfeld des Plangebietes



Entfernung der Natura 2000-Schutzgebiete zum Plangebiet

Kategorie	Gebietsbezeichnung		minimale Entfernung zum Plangebiet
FFH-Gebiete (SCI)	DE 2323-392	„Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ (SH)	ca. 100 m
	DE 2424-303	„Rapfenschutzgebiet Hamburger Stromelbe“ (FHH)	ca. 100 m
	DE 2424-302	„Mühlenberger Loch/Neßsand“ (FHH)	ca. 700 m
	DE 2018-331	„Unterelbe“ (Nds)	ca. 850 m
EU-Vogelschutzgebiete (SPA)	DE 2323-401	„Unterelbe bis Wedel“ (SH)	ca. 700 m
	DE 2424-401	„Mühlenberger Loch“ (FHH)	ca. 3 km

Relevante Wirkfaktoren und Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch die Planung

Im Folgenden werden relevante Wirkfaktoren identifiziert und eine Beurteilung vorgenommen, ob sie geeignet sind zu Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura 2000-Schutzgebiete einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu führen.

Prinzipiell liegt das Plangebiet außerhalb der Natura 2000-Gebiete. Es bleibt jedoch zu prüfen, ob Wirkfaktoren geeignet sind, von außen auf Natura 2000-Gebiete einzuwirken und maßgebliche Bestandteile zu beeinträchtigen.

Flächenverlust, Flächeninanspruchnahme (anlage-, baubedingt)

Wirkfaktor: Landseitig werden Flächen auf dem Bebauungsplangelände anlagebedingt für Versiegelung und Bebauung sowie baubedingt für Baustelleneinrichtungen in Anspruch genommen.

Prüfkriterium: Flächeninanspruchnahme (LRT, Habitate) in Natura 2000-Gebieten

Prüfergebnis: Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Eine Flächeninanspruchnahme von Lebensraumtypen oder Habitaten in Natura 2000-Gebieten findet nicht statt.

Relevanz FFH-VU: Nein

Flächenumwandlung (anlagebedingt)

Wirkfaktor: Die Elbe als Gewässer erster Ordnung und Bundesschifffahrtsstraße besitzt im Bereich des ehemaligen Werkhafens eine naturferne Ausprägung mit Packlagen aus Wasserbausteinen und Spundwandverbau entlang der Kaikanten. Mit dem Verzicht auf die Hafennutzung und dem geplanten Rückbau der Mole ergeben sich Möglichkeiten für eine naturnahe Ufergestaltung. Durch den im Hafenbereich vorgesehenen Rückbau der Mole wird Gewässerboden entsiegelt und wieder dem Biotoptyp Ästuar zur Verfügung stehen.

Prüfkriterium: Flächeninanspruchnahme (LRT, Habitate) in Natura 2000-Gebieten

Prüfergebnis: Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Ab dem Nordufer der Elbe ist ein 100 m breiter Streifen des Elbstroms nicht Bestandteil der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete. Eine Flächeninanspruchnahme von Lebensraumtypen oder Habitaten in Natura 2000-Gebieten findet nicht statt. Die nördlichen Ufer besitzen keine ausgewiesene Funktion (bspw. Laichgebietsfunktion) für die in den Erhaltungszielen für das Elbeästuar genannten Fische. Die nächstgelegenen bekannten Laichgebiete liegen am Südufer vor der Insel Neßsand in einer Entfernung von ca. 800 m und sind durch das Fahrwasser der Elbe vom Vorhabengebiet getrennt. Durch den Rückbau der Mole werden bestehende nachteilige Uferveränderungen aufgehoben und verbessert.

Relevanz FFH-VU: Nein

Mechanische Schädigungen durch Baumaschinen, Individuenverluste (baubedingt)

Wirkfaktor: Beim Rückbau der Mole könnte es durch die eingesetzten Baumaschinen zu Verletzungen oder Individuenverlusten bei Fischen kommen.

Prüfkriterium: Auswirkungen auf Fische

Prüfergebnis: Die nördlichen Ufer besitzen keine ausgewiesene Funktion (bspw. Laichgebietsfunktion) für die in den Erhaltungszielen für das Elbeästuar genannten Fische. Die nächstgelegenen bekannten Laichgebiete liegen am Südufer vor der Insel Neßsand in einer Entfernung von ca. 800 m und sind durch das Fahrwasser der Elbe vom Vorhabengebiet getrennt. Trotzdem können Fische am Nordufer und auch im Hafenbereich vorkommen. Baubedingte Verletzungen oder Individuenverluste sind zwar nicht auszuschließen, jedoch aufgrund der Fluchtmöglichkeit der Fische sehr unwahrscheinlich und damit auch in keiner das Erhaltungsziel beeinträchtigenden Anzahl zu erwarten.

Relevanz FFH-VU: Nein

Zunahme der Schwebstoffkonzentration in der Elbe (baubedingt)

Wirkfaktor: Beim Rückbau der Mole kann es lokal begrenzt zu Sedimentmobilisierungen und Trübungsfahnen und damit zu einer Zunahme der Schwebstoffkonzentration in der Elbe kommen.

Prüfkriterium: Eintrag von Verschmutzungen in das Oberflächenwasser der Elbe, Auswirkungen auf Fische

Prüfergebnis: Die natürliche Trübungszone des Ästuars liegt im Brackwasserbereich im Bereich Brunsbüttel / Cuxhaven. Für die Zunahme der Trübung oberhalb der Brackwasserzone ist der insgesamt stromaufwärts gerichtete Sedimenttransport verantwortlich. Die Trübung nimmt oberhalb von Strom-km 630 deutlich ab. Das Bebauungsplangebiet liegt auf Höhe Strom-km 639.

Während der Flutphase treten höhere Strömungsgeschwindigkeit auf. Dementsprechend wird dann ein höherer Anteil sedimentierter Feststoffe erodiert und transportiert als während der Ebbphase. Die Schwebfracht wird u.a. durch laufende Unterhaltungsbaggerungen und den Schiffsverkehr lokal verstärkt.

Die Auswirkungen der Schwebstoffkonzentration auf Fische hängen von der betroffenen Entwicklungsphase ab. Fischeier und -larven sind in dieser Hinsicht empfindlicher als Jungfische und Adulte.

Zwei Fischarten des Anhangs II der FFH-RL, die Finte und der Rapfen, laichen im Umfeld des Bebauungsplangebietes. Bei den übrigen Arten des Anhangs II handelt es sich um Wanderfische, deren Reproduktionsgebiete sich im Oberlauf der Elbe und ihren Nebenflüssen befinden.

Sowohl die Finte als auch der Rapfen reproduzieren sich in der natürlichen Trübungszone des Ästuars erfolgreich. Die Brammerbank (Strom-km 677) ist ein Laichgrund der Elb-

Finte und liegt im Stromabschnitt, in dem von Natur aus die stärkste Trübung zu verzeichnen ist.

Die beim Rückbau der Mole möglichen Sedimentmobilisierungen und Trübungsfahnen werden im Vergleich zur bestehenden Trübung der Elbe als nicht relevante Zunahme eingeschätzt und treten nur lokal begrenzt auf. Gewässerökologisch bzw. fischökologisch nachteilige Auswirkungen der Sedimentmobilisierungen und Trübungsfahnen sind vor dem Hintergrund des natürlichen tidebedingten Trübungsgrades der Elbe, des hohen Verdünnungseffektes, der geringen zu erwartenden Mengen und der oben beschriebenen Anpassung der Fischarten an Trübungszonen auszuschließen. Eine eventuell geringfügige Zunahme der Trübung am Nordufer wird den Reproduktionserfolg beider Arten am Südufer vor der Insel Neßsand nicht einschränken, auch weil die Laichgebiete erst in einer Entfernung von ca. 800 m und mehr liegen.

Relevanz FFH-VU: Nein

Veränderung der Gewässerqualität durch Niederschlagswassereinleitungen (betriebsbedingt)

Wirkfaktor: Das auf den versiegelten Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll gemäß der geplanten Oberflächenentwässerung vor Einleitung in die Elbe in einem Regenklärbecken (RKB) geklärt und gedrosselt abgeleitet werden. Die Behandlung erfolgt gemäß den technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (Amtsblatt S.-H. 1992). Eine hochwassersichere Ausführung des RKB wird beachtet. Die Einleitung in die Elbe soll über die bereits vorhandene Einleitstelle im Südwesten erfolgen.

Prüfkriterium: Eintrag von Verschmutzungen in das Oberflächenwasser der Elbe, Auswirkungen auf Fische

Prüfergebnis: Gewässerökologisch bzw. fischökologisch nachteilige Auswirkungen der Niederschlagswassereinleitung sind aufgrund der gedrosselten und damit geringen Einleitungsmenge, der Vorreinigung nach den geltenden technischen Bestimmungen und des hohen Verdünnungseffektes in der Elbe auch unter der Annahme sehr ungünstiger Voraussetzungen wie bspw. hoher Wassertemperatur oder geringer Elbe-Abfluss auszuschließen.

Im Vergleich zur ehemaligen Nutzung mit wahrscheinlich unbehandelten Niederschlagswassereinleitungen sowie dem Eintrag von Schadstoffen aus der Altlastenkontamination über den Grundwasserzustrom zur Elbe stellt die Planung eine Verbesserung der Auswirkungen auf das Oberflächengewässer Elbe dar.

Relevanz FFH-VU: Nein

Störwirkungen durch Schallemissionen (betriebsbedingt)

Wirkfaktor: Im Bebauungsplan werden Geräuschkontingente (Zusatzbelastung) für die Gewerbegebiete festgesetzt. Laut Schalltechnischer Untersuchung tragen sie unter Be-

trachtung der gewerblichen Vorbelastung nicht relevant zur Erhöhung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung und im Plangebiet selbst, z. B. den ehemaligen Werkswohnungen, bei.

Prüfkriterium: Kritischer Schallpegel 47 dB(A) in nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebieten für lärmempfindliche Brutvogelarten

Prüfergebnis: Durch die Schalltechnische Untersuchung wurde nachgewiesen, dass mit Festsetzung der Geräuschkontingentierung erreicht wird, dass durch die Summe aller vorhandenen und geplanten gewerblich genutzten Flächen an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerblich bedingte Geräusche hervorgerufen und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte beachtet werden. Die Untersuchungen bezogen sich auf das Plangebiet selbst und dessen nähere Umgebung.

Durch die Planung ausgelöste nachteilige betriebsbedingte Auswirkungen auf die EU-Vogelschutzgebiete und dort auf lärmempfindliche Brutvogelarten wie bspw. den unter den Erhaltungszielen aufgeführten Wachtelkönig können aufgrund der Abstandsverhältnisse (Minimum 700 m und 3 km), des sich mit zunehmendem Abstand verringernden Geräuschpegels und der bereits vorhandenen, näher an den EU-Vogelschutzgebieten gelegenen Störquelle des Schiffsverkehrs auf der Elbe ausgeschlossen werden.

Relevanz FFH-VU: Nein

Störwirkungen durch Licht- und Bewegungsreize (betriebsbedingt)

Wirkfaktor: Im Bebauungsplangebiet werden Lichtreize durch Straßenbeleuchtung und Gebäude entstehen. Diese sind eingebettet in eine bestehende Siedlungskante am Elbufer mit ähnlichen Effekten und lagen auch in der Vergangenheit für das Areal vor.

Am Elbufer werden durch die geplante Nutzung für die öffentliche Erholung Bewegungsreize auftreten. Auch hier gab es in der Vergangenheit jedoch ebenfalls schon Bewegungsreize durch die Hafennutzung.

Prüfkriterium: Störwirkung auf Brut- und Rastvogelarten

Prüfergebnis:Sich aus der Planung ergebende betriebsbedingte Licht- und Bewegungsreize können aufgrund der Abstandsverhältnisse (Minimum 700 m und 3 km), der vorhandenen Reize entlang des Nordufers der Elbe und der vorhandenen, näher an den EU-Vogelschutzgebieten gelegenen Störquelle des Schiffsverkehrs auf der Elbe keine relevanten Störeffekte auf die EU-Vogelschutzgebiete und dort auf Brut- oder Rastvogelarten entwickeln. Nachteilige Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Relevanz FFH-VU: Nein

ANHANG 06: Externe Ausgleichsmaßnahmen am Wespenstieg (Gemarkung Wedel, Flur 19, Teilflächen aus Flurstück 27/3 + 28/2),–

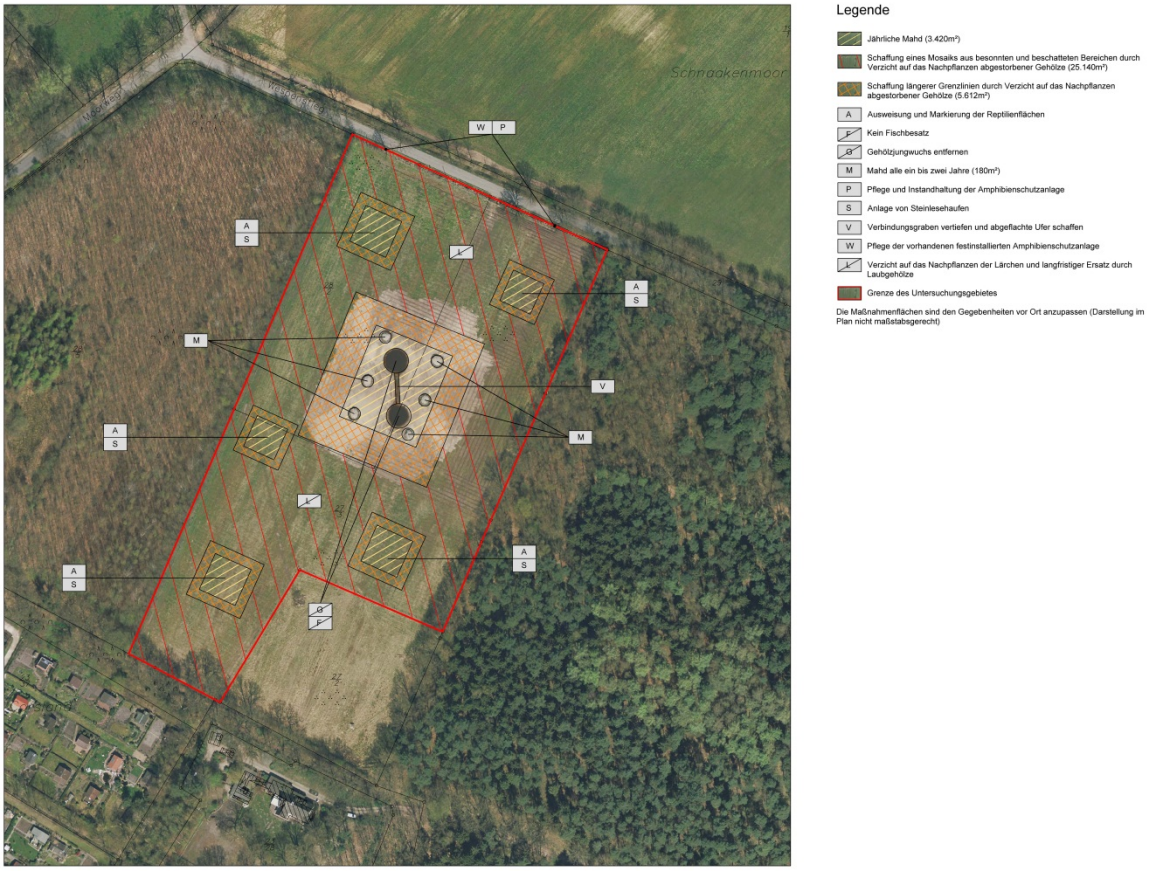


Abb. 8: STADT WEDEL Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche am Wespenstieg, Karte 1: Pflegemaßnahmen – Stand August 2013

Der ermittelte externe Ausgleichsbedarf von 4.120 m² erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg durch Aufwertungsmaßnahmen innerhalb einer ca. 3 ha großen städtischen Waldfläche (Gemarkung Wedel, Flur 19, Teilflächen aus Flurstück 27/3 + 28/2).

Die ehemalige Baumschulfläche ist 2007 von der Stadt erworben und als Waldausgleich für das ehemalige ExxonMobil-Gelände aufgeforstet worden. Die Gesamtfläche beträgt 34.678 m²). Sie liegt im Biotopverbundsystem und Landschaftsschutzgebiet LSG 05 Holmer Sandberge und Moorbereiche.

Im Frühjahr 2008 erfolgte auf Grundlage eines Konzeptes des NABU – Gruppe Wedel (MOHRDIECK 2007) im Zentrum der Fläche die Anlage von zwei kreisrunden Teichen mit einem Verbindungsgraben als Amphibienbiotop. Das Aushubmaterial ist auf sechs Hügeln in der Nähe der Teiche abgelagert und anschließend mit Lesesteinen belegt wor-

den. Sie stellen den Reptilien einen geeigneten Lebensraum mit trockenen und Sonne exponierten Plätzen zur Verfügung.

Die Teiche und Hügel sind von einer Freifläche umgeben, die bei der Aufforstung ausgespart wurde. Dieser Bereich soll zunächst der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Die Amphibienbiotope mit den Reptilienhügeln und die umgebende Freifläche sind Ausgleichsflächen für andere Bauprojekte (Erweiterung Albert-Schweitzer-Schule, Ausgleich Sendemast Feuerwehr u.a.).

Zur Ergänzung und Optimierung der vorhandenen Amphibien- und Reptilienlebensräume wurde ein mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem NABU abgestimmtes Pflegekonzept für die Gesamtfläche erstellt. Die auf ca. 6.000 m² der Fläche vorgesehenen Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen, wie die Schaffung von mehreren etwa 30 bis 45 Quadratmeter großen gehölzfreien Bereichen, die auch hier Sonne exponierte Plätze für Reptilien vorhalten sollen und die turnusmäßig notwendigen Pflegearbeiten, sind geeignet den verbleibenden externen Ausgleichsbedarf von 4.120 m² zu erbringen.

Die Maßnahmen werden von der Stadt Wedel durchgeführt und finanziert. Die Fläche wird als Ausgleichsfläche in das Kompensationskataster des Kreises und der Stadt Wedel als externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 88 aufgenommen.

Landschaftsökologisches Pflegekonzept für den Bereich der Ausgleichsflächen am Wespenstieg (Gemarkung Wedel, Flur 19, Flurstück 27/3 + 28/2) in der Stadt Wedel – Kurzfassung-

Im Frühjahr 2011 beauftragte die Stadt Wedel – Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung – EGGERS BIOLOGISCHE GUTACHTEN mit der Entwicklung von Pflegemaßnahmen mit dem Ziel die vorhandenen Amphibien- und Reptilienlebensräume zu optimieren.

Für die Ausgleichsfläche im Zentrum des Plangebietes erfolgte die Anlage und Entwicklung eines Amphibienbiotops durch die Neuanlage von Gewässern einerseits und die Schaffung von Trockenbiotopen durch die Anlage von Steinhaufen andererseits. Damit wurde ein Lebensraum für Amphibien und Reptilien geschaffen, den es zu erhalten und entwickelt gilt. Im Pflegekonzept wurde ein Maßnahmenkatalog vorgelegt, der die Entwicklung der Gesamtfläche (Forstfläche und Ausgleichsfläche) beinhaltet (vgl. Tabelle Abb. 9). Die Darstellung der Pflegemaßnahmen findet sich in Karte Abb. 8.)

Biotop	Pflegemaßnahme	Optimierungsmaßnahme	Frequenz	Jahreszeit	Wie	Ziel
Amphibiengewässer	Entfernen von Gehölzjungwuchs		Jährlich oder alle 2 Jahre	Zwischen September und Januar	Von Hand oder Mahd mit kleinem Boden schonenden Gerät	Besonnung der Teiche sicherstellen (v. a. Libellen)
	Fischbesatz vermeiden					Schutz der Amphibien
	Fischbesatz ggf. kontrollieren					Schutz der Amphibien
		Grabenaufweitung	Einmalig	Zwischen September und Januar	Von Hand oder mit kleinem Boden schonenden Gerät	Erweiterung der Wasserfläche, Verbesserung der Wasserversorgung (Amphibien, Libellen)
		Komplettierung der festen Amphibienschutzanlage	Einmalig	Zwischen September und Januar	So schonend wie möglich	Sicherung der Amphibienwanderung Biotopverbund
		Pflege- und Instandhaltung der Amphibienschutzanlage	Nach Bedarf	Zwischen September und Januar	So schonend wie möglich	Sicherung der Amphibienwanderung Biotopverbund
Gewässer umgebende Fläche	Mahd		1 x pro Jahr	Ab August	Von Hand oder mit kleinem Boden schonenden Gerät	Erhalt gehölzloser Fläche, Sicherung als Lebensraum für Reptilien und Schmetterlinge
	Kontrolle der Entwicklung		Nach 3 Jahren turnusmäßig			Erhalt gehölzfreier Fläche, Sicherung als Lebensraum für Reptilien und Schmetterlinge
		Schaffung längerer besonnter Säume durch Verzicht auf Gehölznachpflanzung	Immer			Förderung der Reptilien und Schmetterlinge
Steinhügel	Mahd		Alle 1-2 Jahre	Herbst	Von Hand	Erhalt der Sonnen-plätze für Reptilien
Trockenbiotope im Forst	Markierung der Flächen		Einmalig	Herbst bis Frühjahr		Erhalt der Sonnen-plätze für Reptilien
	Mahd		1 x pro Jahr	Ab August	Von Hand oder mit kleinem Boden schonenden Gerät	Erhalt der Sonnen-plätze für Reptilien
		Wiederanlage der zwei westlichen Flächen	einmalig	Herbst bis Frühjahr		Förderung der Reptilien und Schmetterlinge
		Schaffung längerer besonnter Säume durch Verzicht auf Gehölznachpflanzung				Förderung der Reptilien und Schmetterlinge
		Anlage von Steinlesehaufen	einmalig	Herbst bis Frühjahr	Von Hand oder mit kleinem Boden schonenden Gerät	Förderung vom Reptilien
Forstfläche	Lärchen durch Laubgehölze ersetzen		einmalig	Herbst bis Frühjahr	Von Hand oder mit kleinem Boden schonenden Gerät	Förderung heimischer Gehölze
		Schaffung längerer besonnter Säume durch Verzicht auf Gehölznachpflanzung				Förderung der Reptilien und Schmetterlinge

Abb. 9: Pflege- und Optimierungsmaßnahmen im Bereich der Kompensationsflächen am Wespenstieg (aus: Eggers Biologische Gutachten 2011)

Die anrechenbaren Maßnahmen sind in obiger Tabelle aufgeführt. Sie werden entweder den Pflegemaßnahmen oder den Optimierungsmaßnahmen zugeordnet. Unter Pflegemaßnahmen werden die Arbeiten verstanden, die zum Erhalt und Fortbestand der Biotope unbedingt nötig sind, während die Optimierungsmaßnahmen ergänzende bzw. zusätzliche Arbeiten meinen, die zur Entwicklung oder auch Vernetzung mit anderen wertvollen Lebensräumen geeignet sind.
Vor allem die Amphibien- und Libellenfauna haben sich bisher positiv entwickelt, wobei faunistische Besonderheiten weitgehend fehlen. Bei den Reptilien gibt es noch Entwicklungspotenzial.

Anhang 07: Externer Waldausgleich

Die Untere Forstbehörde hat dem Antrag auf Waldumwandlung für die 1975 m² große Waldfläche für die Anlage der Zufahrt zum Businesspark Wedel am 10.2.2014 zugestimmt.
Die Genehmigung erfolgte unter Auflage der Ersatzaufforstung von 3.950 m² durch ausbuchen aus dem städtischen Ökokonto (Wald) Gemarkung Wedel, Flur 14, Flurstück 34/1.
Die Aufforstung ist bereits durch die Pflanzung standortgerechter Baumarten erfolgt. Die notwendige Pflege der Bestände wird von der Stadt Wedel übernommen.



Abb. 10: Lage der Waldumwandlungsfläche

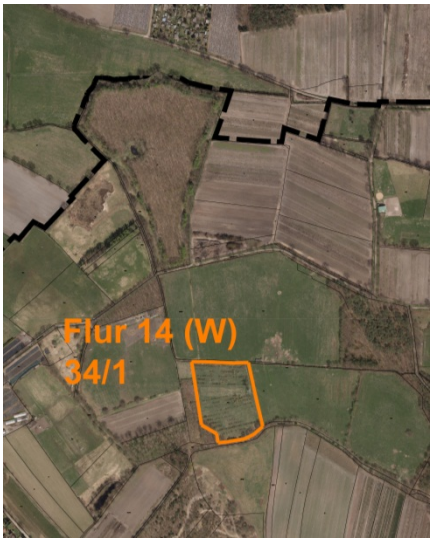


Abb. 11: Lage der Ausbuchungsfläche im Nordwesten des Stadtgebietes, Städtisches Ökokonto (Wald) Gemarkung Wedel, Flur 14, Flurstück 34/1.

Anhang 08: Literaturverzeichnis zum Umweltbericht

/1/ medium Architekten mit WES & Partner: Wettbewerb Businesscampus Wedel , 2011

/2/ MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN Schleswig-Holstein.- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, Kreis Pinneberg. Kiel : s.n., 2003.

/3/ Stadt WEDEL, Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Wedel: Landschaftsplan der Stadt Wedel, 2010

/4/ TÜV Nord: Belange des Naturschutzes und der Landschaftspflege Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk Wedel, 24.07.2012

/5/ TÜV NORD: Umweltverträglichkeitsuntersuchung für das GuD HKW Wedel vom 5.8.2012

/6/ HPC AG, BREMEN (2012): Zustandsbericht Boden und Grundwasser für ein Teilgrundstück des Geländes der Vattenfall Europe, Tinsdaler Weg 146 in 22880 Wedel.

/7/ BLUME und SUKOPP (1976): Einstufung der Bodennutzungstypen in die siebenstufige Hemerobieskala, 1976.

/8/ BIG: Sanierungsplan Mineralölwerk Wedel, BIG Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH 2.10.2009 mit Verbindlichkeitserklärung vom 17.10.2010

/9/ TÜV-Nord: Beratungsprotokoll: Angemessener Abstand“ nach Leitfaden KAS 18 für das Ammoniaklager des Heizkraftwerkes Wedel der Vattenfall Europe Wärme AG mit Anlagen , 26.04.2011

/10/ EGGERS BIOLOGISCHE GUTACHTEN: Floristische und faunistische Potenzialanalyse sowie Abschätzung des weiteren Untersuchungsbedarfs zum Businesspark in der Stadt Wedel in Schleswig-Holstein, Oktober 2012

/11/ EGGERS BIOLOGISCHE GUTACHTEN: Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz sowie Biotop- und Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 88 - BusinessPark – in der Stadt Wedel in Schleswig Holstein Biologische Untersuchungen sowie Biotop- und Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ in Schleswig Holstein , September 2013

/12/ LÄRMKONTOR: Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“, 27.01.2015

/13/ Stadt WEDEL: 2. Stellungnahme von 2-603 zum B-Plan 88 Entwurfsplan vom 6.8.2013 und Artenliste vom 4.6.2013

/14/ TÜV Nord Systems GmbH + Co KG vom 11.10.13: Informelle Aussagen zum angenommenen Achtungsabstand von Anlagen.

/15/ TÜV Nord Systems GmbH + Co KG Endfassung Okt. 2013: Gutachten zur Verträglichkeit des HKW Wedel der Vattenfall Europe Wärme AG mit dem B-Plan Nr. 88 „Businesspark Elbufer Wedel“ unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie.

/16/ BIG 2013: Revitalisierung des Standortes des ehemaligen Mineralölwerkes Wedel – Infrastrukturplanung –Vorabzug 06.2013 Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH - Ergänzungen zum B-Plan im Rahmen der frühz. TÖB Jäger, BIG 23.09.2013/.

/17/ EGGERS BIOLOGISCHE GUTACHTEN 15.07.2013: Vorkommen der Nachtkerze und des Nachtkerzenschwärmers auf der Sanierungsfläche. Stand 15.07.2013. Manuskriptkarten

/18/ LLUR 05.08.2013: Antrag einer artenschutzrechtlichen Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG für den Nachkerzenschwärmer (Proserpinus proserpina)
Hier: Bereich des ehemaligen Mineralölwerkes in Wedel

/19/ BUNDESNATURSCHUTZGESETZ (BNatSchG). Gesetz über Naturschutz und Landschaftspflege vom 29. Juli 2009 (in Kraft getreten am 1.03.2010).

/20/ LANDESNATURSCHUTZGESETZ (LNatSchG). Gesetz zum Schutz der Natur vom 24.Februar 2010. s.l. : Gesetz- und Verordnungsblatt 2010 Nr 6.

/21/ Sanierung Mineralölwerk Wedel / Sanierungsplan ARCADIS ARCADIS 2006

/22/ EGGERS BIOLOGISCHE GUTACHTEN 2011- Landschaftsökologisches Pflegekonzept für den Bereich der Kompensationsflächen ‚Am Wespenstieg‘ (Gemarkung Wedel, Flur 19, Flurstück 27/3 + 28/2) in der Stadt Wedel.

/23/ ARGUS 16.10.2013: Verkehrstechnische Stellungnahme BusinessPark Elbufer Wedel, mit Nachtrag 11.02. 2015

/24/ DIN 45691 „Geräuschkontingentierung**“,** Dezember 2006, DIN - Deutsches Institut für Normung e.V., zu beziehen über Beuth Verlag GmbH

/25/ Stadt Wedel, B-Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ FFH-Vorprüfung, Seebauer / Wefers und Partner GbR, 24.08.2015

Wedel
Stadt mit frischem Wind

Bebauungsplan Nr. 88
"BusinessPark Elbufer Wedel“

Abwägung der Stellungnahmen

- der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB, durchgeführt April/Mai 2015)
- der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  (§ 4 Abs. 2 BauGB, durchgeführt Januar / Februar 2014)
- der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange
  (§ 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt November 2012)

Bebauungsplan Nr. 88 "BusinessPark Elbufer Wedel“, Stadt Wedel

Abwägung der Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB, durchgeführt April/Mai 2015), der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB, durchgeführt Januar / Februar 2014) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt November 2012)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
1	**Eisenbahn-Bundesamt vom 07.04.2015**	
	Die Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 88 befindet sich in einiger Entfernung zur S-Bahnstrecke Blankenese – Wedel, Strecken-Nr. 1226. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes und Trägerin der Planungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen (so sie nicht den Nichtbundeseigenen Eisenbahnen zuzuordnen sind), werden erkennbar nicht berührt.	Kenntnisnahme.
	Planungen der DB Netz AG als Infrastrukturbetreiberin dieser Strecke, die Auswirkungen den Bebauungsplan haben könnten, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht zur Zulassung anhängig.	
	Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen insoweit grundsätzlich keine Bedenken.	
Fort. 1	**Eisenbahn-Bundesamt vom 17.02.2014**	
	der Geltungsbereich des jeweiligen Planes befindet sich in einiger Entfernung zur S-Bahnstrecke Blankenese - Wedel. Eisenbahninfrastrukturbetreiberin dieser Strecke ist die DB Netz AG – eine Eisenbahn des Bundes. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes und Trägerin der Planungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen (so sie nicht den Nichtbundeseigenen Eisenbahnen zuzuordnen sind) werden von den Plänen erkennbar nicht berührt.	Kenntnisnahme.
	Diese Stellungnahme berührt oder ersetzt nicht die ebenfalls im Verfahren beteiligte DB AG (koordinierende Stelle DB Immobilien).	Kenntnisnahme.
Fort. 1	**Eisenbahn-Bundesamt vom 09.11.2012**	
	Die Plangebietsgrenze des Bebauungsplanes Nr. 88 befindet sich in einiger Entfernung zur S-Bahnstrecke Blankenese-Wedel, Strecken-Nr. 1226. Belange des Eisenbahn-Bundesamtes als Aufsichts- und Genehmigungsbehörde über die Eisenbahnen des Bundes und Trägerin der Planungshoheit über eisenbahnrechtlich zweckbestimmte Flächen (so sie nicht den Nichtbundeseigenen Eisenbahnen zuzuordnen sind), werden erkennbar nicht berührt.	Kenntnisnahme.
	Planungen der DB Netz AG als Infrastrukturbetreiberin dieser Strecke, die Auswirkungen den Bebauungsplan haben könnten, sind beim Eisenbahn-Bundesamt nicht zur Zulassung anhängig. Aus planungsrechtlicher Sicht bestehen insoweit grundsätzlich keine Bedenken.	Kenntnisnahme.

Bebauungsplan Nr. 88 "BusinessPark Elbufer Wedel“, Stadt Wedel

Abwägung der Stellungnahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB, durchgeführt April/Mai 2015), der Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 2 BauGB, durchgeführt Januar / Februar 2014) und der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (§ 4 Abs. 1 BauGB, durchgeführt November 2012)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
3	**Deutsche Telekom Technik GmbH vom 13.12.2012** wir danken für die übersandten Informationen zu der geplanten Maßnahme. Die Telekom Deutschland GmbH (nachfolgend Telekom genannt) – als Netzeigentümerin und Nutzungsberechtigte i. S. v. § 68 Abs. 1 TKG - hat die Deutsche Telekom Technik GmbH beauftragt und bevollmächtigt, alle Rechte und Pflichten der Wegesicherung wahrzunehmen sowie alle Planverfahren Dritter entgegenzunehmen und dementsprechend die erforderlichen Stellungnahmen abzugeben. Zu der o. g. Planung nehmen wir wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme.
	Wir bitten folgende fachliche Festsetzung in den Bebauungsplan aufzunehmen: In allen Straßen bzw. Gehwegen sind geeignete und ausreichende Trassen mit einer Leitungszone in einer Breite von ca. 0,30 m für die Unterbringung der Telekommunikationslinien der Telekom vorzusehen.	Der Hinweis wurde insoweit berücksichtigt, dass im Bebauungsplan ausreichend dimensionierte Straßenverkehrsflächen festgesetzt werden. Eine gesonderte Festsetzung für Leitungstrassen im öffentlichen Straßenraum erfolgt nicht. Eine weitere Konkretisierung erfolgt in der dem Bebauungsplan nachgelagerten Erschließungsplanung.
	Hinsichtlich geplanter Baumpflanzungen ist das "Merkblatt über Baumstandorte und unterirdische Ver- und Entsorgungsanlagen" der Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen, Ausgabe 1989; siehe insbesondere Abschnitt 3, zu beachten. Wir bitten sicherzustellen, dass durch die Baumpflanzungen der Bau, die Unterhaltung und Erweiterung der Telekommunikationslinien der Telekom nicht behindert werden. Für den rechtzeitigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes sowie die Koordinierung mit dem Straßenbau und den Baumaßnahmen der anderen Leitungsträger ist es notwendig, dass Beginn und Ablauf der Erschließungsmaßnahmen im Bebauungsplangebiet der Deutschen Telekom Technik GmbH unter der im Briefkopf genannten Adresse so früh wie möglich, mindestens 2 Monate vor Baubeginn, schriftlich angezeigt werden.	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen die dem Bebauungsplan nachgelagerte Erschließungsplanung.
6	**Wasser- und Schifffahrtsamt Hamburg vom 14.02.2014** grundsätzlich bestehen aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die o.g. Planung, wenn die Auflagen und Bedingungen aus der Stellungnahme des Wasser- und Schifffahrtsamtes Hamburg, Herr von Dein, vom 26.11.2012 weiterhin Beachtung finden. Ich habe die Stellungnahme in Kopie diesem Schreiben beigefügt.	Kenntnisnahme. Zu der im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung abgegebenen Stellungnahme vom 26.11.2012 und deren Berücksichtigung siehe Abwägung unten.
	Zusätzlich bitte ich zu berücksichtigen, dass das Wasser- und Schifffahrtsamt Hamburg bei sämtlichen Planungen im Bereich des Plangebietes an der Bundeswasserstraße Elbe, die zur Beeinträchtigung der Sicherheit und Leichtigkeit des Schiffsverkehrs führen könnten, einzubeziehen ist. Bei Fragen wenden Sie sich gerne an mich.	Kenntnisnahme und Beachtung. Das Wasser- und Schifffahrtsamt wurde an dem weiteren Aufstellungsfahren beteiligt. Für nachgelagerte Planungen wurden entsprechende Hinweise in die Begründung aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Fort.	**Wasser- und Schifffahrtsamt Hamburg vom 26.11.2012**	
6	grundsätzlich bestehen aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht keine Bedenken gegen die o.g. Bebauungsplanung wenn folgende Auflagen eingehalten werden:	
	1. In die ingenieurtechnischen Planungen für die Hafensanierung des ehemaligen Werkshafens (siehe Seite 7 der Begründung) ist das WSA Hamburg frühzeitig mit einzubinden, da eine Beeinträchtigung des Schiffsverkehres bzw. der Bundeswasserstraße Elbe als Verkehrsträger nicht ausgeschlossen werden kann. Alle wesentlichen Einzelheiten der Planung und des Bauverfahrens für die Sanierung des Hafens, sind rechtzeitig vor der Ausführung mit dem Wasser- und Schifffahrtsamt abzustimmen.	zu 1.: Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft die Planungen für die Hafensanierung, die unabhängig von der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 erfolgen. Zudem wurde für spätere Planungen im Bereich des ehemaligen Hafens in die Begründung in Kapitel 3.5.6 Verkehr: Bundeswasserstraße Elbe ein Hinweis auf das nebenstehende Schreiben des WSA Hamburg aufgenommen.
	2. Die Beleuchtung im Plangebiet ist blendungsfrei einzurichten. Sie darf die Erkennbarkeit der Schifffahrtszeichen nicht beeinträchtigen, nicht zur Verwechslung mit Schifffahrtszeichen führen und keine Reflexe auf dem Wasser hervorrufen (siehe Seite 10 der Begründung). Eine direkte Lichteinstrahlung auf die Bundeswasserstraße Elbe ist nicht zugelassen (auch keine Wirtschaftswerbung) (siehe Seite 14 der Begründung).	zu 2. Kenntnisnahme. Zudem wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen, nach der Werbeanlagen mit grellem, wechselndem oder bewegtem Licht ausgeschlossen sind und eine direkte Lichteinstrahlung auf die Bundeswasserstraße Elbe nicht zulässig ist. In die Begründung wurde in Kapitel 3.5.6 Verkehr: Bundeswasserstraße Elbe ein Hinweis auf das nebenstehende Schreiben des WSA Hamburg aufgenommen.
	3. Im Plangebiet dürfen, außer den nach den schifffahrtspolizeilichen Vorschriften erforderlichen und den vom Wasser- und Schifffahrtsamt genehmigten Schifffahrtszeichen, keine Zeichen angebracht werden, die die Schifffahrt stören, insbesondere zu Verwechslungen mit Schifffahrtszeichen Anlass geben, deren Wirkung beeinträchtigen, deren Betrieb behindern oder die Schiffsführer irreführen oder behindern (siehe Seite 14 der Begründung).	zu 3. Kenntnisnahme. In die Begründung in Kapitel 3.5.6 Verkehr: Bundeswasserstraße Elbe wurde zudem ein Hinweis auf das nebenstehende Schreiben des WSA Hamburg aufgenommen.
	Ferner sei als Hinweis erwähnt, dass die geplante Einleitung der Oberflächenentwässerung (siehe Seite 21 der Begründung) in die Bundeswasserstraße Elbe einer strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigung bedarf.	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis für die Ausführungsplanung wurde in die Begründung Kapitel 5.10 Ver- und Entsorgung: Entwässerung/ Grundwasser aufgenommen.
9	**Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei Landesplanung vom 26.05.2015**	
	Vom Stand des Verfahrens (erneute TÖB-Beteiligung) zur geplanten Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel" der Stadt Wedel sowie von den hierzu vorgelegten Planunterlagen habe ich Kenntnis genommen.	Kenntnisnahme.
	Zu dieser Planung hatte sich die Landesplanung zuletzt mit Stellungnahme vom 05. März 2014 geäußert.	Kenntnisnahme. Zur Stellungnahme vom 05.03.2014 siehe unten.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Bezogen auf die geplanten Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den GE-Gebieten wurde insbesondere Folgendes festgestellt: • Grundsätzliche Bedenken gegen die Zulassung von selbständigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Lebensmittel) im gesamten Plangebiet, da sich auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen im Planbereich Versorgungsstrukturen entwickeln könnten, die mit wesentlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Wedel verbunden sein können. • Bezüglich der Zulassung von nicht-selbständigen Einzelhandelsbetrieben in Form der Direkt-Vermarktung oder des Handwerker-Privilegs wurden noch nachfolgende Ergänzungen für erforderlich gehalten: o Ausschluss des Handels mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs. o Prüfung einer Begrenzung des Verkaufsflächenanteils. Im Ergebnis waren, um dem raumordnerischen Ziel in Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP 2010 zu entsprechen, die Festsetzungen auf der Basis des Musters der Landesplanung für textliche Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in GE-Gebieten zu überarbeiten.	Kenntnisnahme.
	Wesentliche inhaltliche Änderungen gegenüber dem bisherigen Stand der Planung, die im Hinblick auf die Erfordernisse der Raumordnung bzw. die landesplanerische Beurteilung von Bedeutung wären, sind dahingehend vorgenommen worden , dass entsprechend dem Tenor des Musters der Landesplanung für textliche Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in GE-Gebieten jeglicher selbständiger Einzelhandel in den GE-Gebieten ausgeschlossen und ausnahmsweise nur in untergeordneter Form und im räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit der Herstellung und Weiterverarbeitung von Waren und Gütern zugelassen werden soll. Weiterhin sollen ausnahmsweise Nahversorgungsbetriebe zugelassen werden, die nachweislich nur auf die Grundversorgung des Geltungsbereiches der o.a. Bauleitplanung ausgerichtet sind.	Kenntnisnahme.
	Die Änderungen sind grundsätzlich geeignet, im Sinne der Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP 2010 der Bildung einer Einzelhandelsagglomeration entgegenzuwirken und den Anforderungen der landesplanerischen Stellungnahme vom 05. März 2014 für eine Zustimmung zu der o.a. Bauleitplanung zu entsprechen.	Kenntnisnahme.
	Insoweit wird abschließend bestätigt, dass der geplanten Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel" der Stadt Wedel und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der	Kenntnisnahme. Es wird zur Kenntnis genommen, dass der Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 88 keine Ziele der Raumord-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Raumordnung entgegenstehen.	nung entgegenstehen.
	Die Zustimmung wird unter Bezugnahme auf die landesplanerische Stellungnahme vom 05. März 2014 weiterhin mit dem Hinweis verbunden, dass im Zuge der Zulassung von nicht-selbständigen Einzelhandelsbetrieben in Form der Direkt-Vermarktung oder des Handwerker-Privilegs noch nachfolgende Ergänzungen geprüft werden sollten: o Ausschluss des Handels mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs. o Prüfung einer Begrenzung des untergeordneten Verkaufsflächenanteils.	Der Hinweis wurde mit dem Ergebnis geprüft, dass die Festsetzung nicht ergänzt wird. Der sogenannte „Annex-Handel“ ist lediglich ausnahmsweise und nur für Sortimente zulässig, die in unmittelbarem räumlichen und funktionalem Zusammenhang mit am Standort hergestellten oder weiter verarbeiteten Gütern und Waren stehen, so dass davon auszugehen ist, dass nur eine sehr schmale Produktpalette angeboten werden kann. Zudem muss die Verkaufsfläche dem Gewerbebetrieb im Maß deutlich untergeordnet sein. Es erfolgen somit Einschränkungen aufgrund derer nicht zu erwarten ist, dass Nahversorgungshandel mit negativen Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen an anderer Stelle des Stadtgebietes oder benachbarter Ortslagen (Hamburg) entstehen. Der Ausschluss des Handels mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs würde nach Auffassung der Stadt Wedel eine Übermaßfestsetzung darstellen, die für einzelne Betriebe zu einer Benachteiligung gegenüber benachbarten Betrieben führen kann, ohne dass hierfür wichtige städtebauliche Gründe bestehen. Zudem würden ggf. gewünschte Läden, die der Grundversorgung des Plangebietes dienen (z.B. Backshops) ausgeschlossen werden bzw. ein Widerspruch zu der Festsetzung entstehen, gemäß der solche Betriebe ausnahmsweise zulässig sind. Die Festsetzung eines konkreten Verkaufsflächenanteils wird ebenfalls als nicht erforderlich angesehen. Zusätzlich zu den festgesetzten einschränkenden Bedingungen, stellt der Verkaufsflächenanteil bereits ein Prüfkriterium dar, das im Rahmen des Verfahrens zur ausnahmsweisen Zulassung von Annex-Handel zu berücksichtigen ist. In der Begründung wird hierfür als maximaler Wert 10% Verkaufsfläche an der Gesamtfläche des Betriebes sowie die Unterschreitung der Großflächigkeit benannt. Es erfolgen somit Einschränkungen und entsprechende Prüfungen im Rahmen der Zulassungsverfahren aufgrund derer nicht zu erwarten ist, dass Einzelhandelsstrukturen mit städtebaulich negativen Auswirkungen auf andere Gebiete entstehen.
	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Kenntnisnahme.
	Aus Sicht des Referates für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht des Ministeriums für Inneres und Bundesangelegenheiten sind keine weiteren Anmerkungen erforderlich.	Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Fort 9	**Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei Landesplanung vom 05.03.2014**	
	Ziele, Grundsätze und sonstige Erfordernisse der Raumordnung und Landesplanung nach§ 11 Abs. 2 Landesplanungsgesetz i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. Februar 2014 (GVOBI. Schl.-H. S. 8)	
	Mit o. g. Schreiben informieren Sie über den Verfahrensstand der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel". Die Planungsabsichten waren bereits im Schreiben vom 01.11.2012 erstmals mitgeteilt worden. Zeitgleich wurde die entsprechende Planungsanzeige übersandt. Daraufhin erfolgte mit Datum vom 12.12.2012 eine landesplanerische Stellungnahme. Grundsätzliche Bedenken gegen die Planung bestanden nicht.	Kenntnisnahme.
	Gegenüber der Ursprungsplanung, die auch die Entwicklung von Sondergebieten vorsah, beabsichtigt die Stadt nun für die in demselben Plangeltungsbereich gelegenen Baugebiete ausschließlich Gewerbegebiete sowie öffentliche Grünflächen festzusetzen. Im derzeit aktuellen Flächennutzungsplan ist das Plangebiet überwiegend als gewerbliche Baufläche, teilweise als Grünfläche sowie im Süden als Sonderbaufläche „Hafen" dargestellt.	Kenntnisnahme.
	Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:	
	Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum 1 (Fortschreibung 1998).	Kenntnisnahme.
	Die Stadt Wedel nimmt als Mittelzentrum eine zentralörtliche Funktion wahr und liegt innerhalb eines Achsenraumes. Damit ist Wedel u. a. ein Schwerpunkt der gewerblichen Entwicklung. Das Plangebiet liegt ebenfalls innerhalb des Achsenraumes. Hinsichtlich der geplanten gewerblichen Entwicklung - die Einschränkung des Einzelhandels ausgenommen - bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
	Bezogen auf die geplante Einschränkung von Einzelhandelsbetrieben wird folgende Stellungnahme abgegeben:	
	Die Absicht der Stadt Wedel, Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in den GE-Gebieten zu treffen, wird grundsätzlich begrüßt.	Kenntnisnahme.
	Dabei bestehen gegen die geplante Zulassung von selbständigen Einzelhandelsbetrieben mit jeweils abschließend definierten nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten keine	Kenntnisnahme. Aufgrund der Stellungnahme zum Thema Einzelhandel (siehe unten) hat die Stadt Wedel eine gutachterliche Stellungnahme zu diesem Thema ausarbeiten

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	grundsätzlichen Bedenken, auch wenn damit jedenfalls die Entwicklung einer Einzelhandelsagglomeration mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten im Plangebiet ermöglicht wird. Schutzzweck der einschlägigen Regelung in Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP 2010 ist aber, eine Gefährdung der städtebaulichen Entwicklung bzw. eine Gefährdung der vorhandenen Versorgungsstrukturen in integrierter Lage (Zentrale Versorgungsbereiche) durch weitergehende, nicht integrierte Einzelhandelsentwicklungen auszuschließen. Eine solche Gefährdung geht in der Regel jedoch nicht von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten aus, zumal zentrenrelevante Randsortimente auf maximal 10% der jeweiligen Verkaufsfläche begrenzt werden sollen.	lassen. Als ein Ergebnis sollen auch im Hinblick auf die gesamte Entwicklungs- und Vermarktungsstrategie des BusinessParkes Einzelhandelsbetriebe im BusinessPark allgemein nicht zulässig sein. Daneben sollen Ausnahmen für untergeordneten Werksverkauf sowie zur Versorgung der Beschäftigten ermöglicht werden. (vgl. auch unten)
	Gegen die Zulassung von selbständigen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Lebensmittel) im gesamten Plangebiet bestehen dagegen grundsätzlich Bedenken. Das Plangebiet liegt nicht in guter Zuordnung zum Siedlungsbereich bzw. zu den Wohngebieten der Stadt Wedel und entspricht insoweit auch nicht den Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort. Ggf. könnten sich auf der Grundlage der geplanten Festsetzungen im Planbereich Versorgungsstrukturen entwickeln, die mit wesentlichen Auswirkungen auf Zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Wedel verbunden sein können. Gegen die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung eines das Gebiet bzw. die umliegenden Gewerbe- und Industriegebiete versorgenden Einzelhandelsbetriebes bestehen dagegen keine grundsätzlichen Bedenken. Dazu ist die Möglichkeit der Ansiedlung eines selbständigen Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten aber nur auf einen Teilbereich des Plangebietes zu beschränken. Aus hiesiger Sicht kommt dafür - der bisherigen Planung zur Festsetzung eines sonstigen Sondergebietes S01 „BusinessPark u. Einzelhandel" entsprechend - das geplante GE 1 in Frage. Für die übrigen GE-Teilgebiete sind selbständige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten dagegen grundsätzlich auszuschließen.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. In den Entwurf zur erneuten Auslegung wurde eine textliche Festsetzung aufgenommen gemäß der Nahversorgungsbetriebe nur ausnahmsweise zulässig sind, wenn sie nachweislich auf die Grundversorgung des BusinessParkes ausgerichtet sind. Eine zusätzliche Eingrenzung der Zulässigkeit auf einen Teilbereich des BusinessParkes ist bei dieser Regelung nicht erforderlich.
	Gegen die Zulassung von nicht-selbständigen Einzelhandelsbetrieben in Form der Direkt-Vermarktung oder des Handwerker-Privilegs bestehen keine Bedenken. Dabei sollte unter Bezugnahme auf die o.a. Ausführungen zur Nahversorgung neben der räumlichen und funktionalen Zuordnung zu einem Handwerks- oder Produktionsbetrieb und der baulichen Unterordnung auch der Handel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs ausgeschlossen werden. Zudem sollte auch eine Begrenzung des Verkaufsflächenanteils geprüft werden. Im Zuge der erforderlichen städtebaulichen Begründung ist die zentralörtliche Funktion der Standortgemeinde, die Lage und Größe des Gewerbegebietes, die verkehrliche Anbindung und eine mögliche Vorprägung des Gebietes zu	Es wird zur Kenntnis genommen, dass gegen Einzelhandelsbetriebe für die Direktvermarktung ansässiger Gewerbebetriebe keine Bedenken bestehen. An der Zulässigkeit eines sogenannten „Annex-Handels“ wurde mit einer etwas anders formulierten Festsetzung im Entwurf zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanes weiterhin festgehalten. Der Anregung für den sogenannten „Annex-Handel“, den Handel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell auszuschließen, wurde dabei nicht gefolgt. Gemäß der textlichen Festsetzung ab dem Entwurf zur erneuten Auslegung soll der sogenannte „Annex-Handel“ lediglich ausnahmsweise und nur für Sortimente, die mit am Standort hergestellten oder weiter verarbeiteten Gütern und Waren stehen und zudem nur in ei-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	berücksichtigen. Regelmäßig wird von einer Verkaufsflächengröße des Einzelhandelsanteils deutlich unterhalb der Großflächigkeit ausgegangen. In begründeten Einzelfällen, z. B. für den Verkauf großvolumiger, nicht-zentrenrelevanter Warensortimente, kann die Verkaufsfläche des Einzelhandelsanteils auch bis zur Grenze der Großflächigkeit (800 m^2) ausgedehnt werden.	nem dem Gewerbebetrieb deutlich untergeordnetem Maß zulässig sein. Es erfolgen somit Einschränkungen aufgrund derer nicht zu erwarten ist, dass Nahversorgungshandel mit negativen Auswirkungen auf Nahversorgungsstrukturen an anderer Stelle des Stadtgebietes entstehen.
	Die geplanten Festsetzungen sind, um dem raumordnerischen Ziel in Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP 2010 zu entsprechen, insoweit auf der Basis des Musters der Landesplanung für textliche Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in GE-Gebieten) siehe Anlage) zu überarbeiten, z. B.: 1. Einzelhandelsbetriebe im GE-Gebiet sind zunächst gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) grundsätzlich auszuschließen. 2. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit jeweils abschließend definierten nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten zugelassen werden. 3. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit jeweils abschließend definierten nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten im geplanten GE1 zugelassen werden. 4. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von z. B. maximal 250 m^2 Verkaufs- und Ausstellungsfläche zugelassen werden, wenn sie nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- , Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. (...).	Der Anregung wurde gefolgt, indem Einzelhandelsbetriebe allgemein ausgeschlossen und nur die oben dargelegten Ausnahmen (Annex-Handel und auf das Gewerbegebiet ausgerichtete Nahversorgung) zugelassen werden.
	Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Wedel - verbunden mit den o.a. Maßgaben zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung im GE-Gebiet - keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen unter der Voraussetzung der Umsetzung der o.a. Maßgaben Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.	
	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Kenntnisnahme.
	Aus Sicht des **Innenministeriums, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht**, werden ergänzend folgende Hinweise gegeben: Die zulässigen Sortimente sind unter Textziffer 1.1 konkret festzusetzen. Ein dynami-	Die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und damit der „dynamische Verweis“ ist zum Entwurf zur erneuten Auslegung entfallen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	scher Verweis auf eine jeweils aktuell beschlossene Sortimentsliste ist nicht zulässig.	
Fort 9	**Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Abteilung Landesplanung, vom 12.12.2012**	
	Die Stadt Wedel betreibt die Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88, um in dem ca. 24,5 ha großen Gebiet im Südosten des Stadtgebietes, angrenzend an die Stadt Hamburg und die Elbe, die Errichtung des „Businessparks Elbufer Wedel“ planungsrechtlich abzusichern. Vorgesehen sind im Wesentlichen Festsetzungen von Gewerbegebieten, sonstigen Sonderbauflächen und öffentlichen Grünflächen. In den einzelnen Sondergebieten sollen u. a. Einzelhandel, Gastronomie und Hotelnutzung zulässig sein. Der wirksame Flächennutzungsplan der Stadt Wedel enthält für das Plangebiet Darstellungen von gewerblichen Bauflächen, Grünflächen und einer Sonderbaufläche im Bereich des Hafens.	Kenntnisnahme.
	Aus Sicht der Landesplanung nehme ich zu der o. g. Bauleitplanung wie folgt Stellung:	
	Die Ziele, Grundsätze und sonstigen Erfordernisse der Raumordnung ergeben sich aus dem am 04.10.2010 in Kraft getretenen Landesentwicklungsplan Schleswig-Holstein vom 13.07.2010 (LEP 2010; Amtsbl. Schl.-H., S. 719) und dem Regionalplan für den Planungsraum I (Fortschreibung 1998). Das Plangebiet liegt im baulich zusammenhängenden Siedlungsgebiet des Mittelzentrums im Verdichtungsraum Wedel.	Kenntnisnahme.
	Gemäß Ziffer 2.8 Abs. 11 LEP sind in den Gewerbegebieten zur Sicherung des landesplanerischen Ziels eines gestuften Versorgungssystems an geeigneten Standorten Festsetzungen zu treffen, die eine diesen Zielen zuwiderlaufende Entwicklung durch sukzessiv erfolgende Einzelhandelsansiedlungen ausschließen. Auf das anliegende Muster für textliche Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten wird hingewiesen.	Der Hinweis auf das raumordnerische Ziel wurde beachtet. Es wurden Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels in den Gewerbegebieten aufgenommen. Die Festsetzungen zum Einzelhandel wurden im Laufe des Aufstellungsverfahrens geändert. Zu den Festsetzungen im Entwurf zur erneuten Auslegung hat die Landesplanung erneut eine Stellungnahme mit Datum vom 26.05.2015 abgegeben, auf die hiermit verwiesen wird (siehe oben). Der Hinweis auf das Muster für textliche Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten wurde zur Kenntnis genommen und in wesentlichen Punkten berücksichtigt. Von der vollständigen Übernahme des Musters in den Bebauungsplan Nr. 88 wurde abgesehen. Für weitere Erläuterungen hierzu wird auf die Abwägung zur Stellungnahme mit Datum vom 26.05.2015 verwiesen (siehe oben).
	Die Stadt Wedel ist gemäß Ziffer 2.8 Abs. 5 LEP für die im sonstigen Sondergebiet SO1 „BusinessPark u. Einzelhandel“ geplante Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Errichtung eines Lebensmittel-Vollsortimenters mit bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche geeignet. Aus landesplanerischer Sicht wird jedoch zu bedenken gege-	Der Anregung wurde gefolgt. Von der Festsetzung von Sondergebieten einschließlich eines Sondergebietes für Einzelhandel wurde abgesehen. Der Nahversorgung dienende Betriebe sind nur noch ausnahmsweise und nur in einer auf die Grundversorgung des Plangebietes selbst ausgerichteten Größenordnung zulässig.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	ben, dass bei einer Größenordnung eines Lebensmittelmarktes von bis zu 2.000 qm Verkaufsfläche zum einen nicht mehr von einer der Versorgung des Gebietes dienenden Einzelhandelseinrichtung gesprochen werden kann und zum anderen entgegen der mit der Einzelhandelssteuerung in den Gewerbegebieten bezweckten Sicherung zentraler Versorgungsbereiche der Stadt Wedel gehandelt würde. Insoweit wird der Stadt Wedel empfohlen, die Größenordnung des im sonstigen Sondergebiet SO1 „BusinessPark u. Einzelhandel“ geplanten Lebensmittelmarktes noch einmal kritisch zu überprüfen.	
	Es wird bestätigt, dass gegen die o. g. Bauleitplanung der Stadt Wedel – verbunden mit den o.a. Hinweisen - keine Bedenken bestehen; insbesondere stehen Ziele der Raumordnung den damit verfolgten Planungsabsichten nicht entgegen.	Kenntnisnahme.
	Diese Stellungnahme bezieht sich nur auf die Erfordernisse der Raumordnung und greift damit einer planungsrechtlichen Prüfung des Bauleitplanes nicht vor. Eine Aussage über die Förderungswürdigkeit einzelner Maßnahmen ist mit dieser landesplanerischen Stellungnahme nicht verbunden.	Kenntnisnahme.
	Aus Sicht des Innenministeriums, Referat für Städtebau und Ortsplanung, Städtebaurecht, sind derzeit keine weiteren Anmerkungen erforderlich.	Kenntnisnahme.
	<u>Anlage:</u> Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten Anregungen für die besondere städtebauliche Begründung von textlichen Festsetzungen nach § 1 Abs. 5 i.V.m. Abs. 9 BauNVO <u>Allgemeine Begründung für den generellen Einzelhandelsausschluss:</u> Siehe Ziffern 2.4.1 (Abschnitt “Gewerbe- und Industriegebiete”) und 3.4.4 des Gemeinsamen Beratungserlasses zur Ansiedlung von Einkaufseinrichtungen größeren Umfangs vom 1. August 1994. <u>Begründung für die Ausnahme “Verkaufsflächen im räumlichen und funktionalen Zusammenhang, aber keine Waren und Güter des täglichen Bedarfs”:</u> Ziel der Gewerbegebietsfestsetzung ist die Ansiedlung von Handwerks-, Produktions-, Dienstleistungs- und Großhandelsbetrieben, um das Arbeitsplatzangebot in der Gemeinde zu erhöhen und ausreichende Flächen insbesondere auch zur Umsiedlung städtebaulich störender Betriebe zur Verfügung stellen zu können. Diesen Betrieben soll jedoch als untergeordnete Nebeneinrichtung Gelegenheit gegeben werden, ihre Produkte an Endverbraucher zu verkaufen (Direkt-Vermarktung). Wegen der i.d.R. eher wohnungsfern gelegenen Gewerbegebiete wird der Einzelhandel mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs generell ausgeschlossen; diese Einrichtungen sollen wohnungs- und	Das Muster für textliche Festsetzungen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Gewerbegebieten wurde zur Kenntnis genommen und in wesentlichen Punkten berücksichtigt. Von der vollständigen Übernahme des Musters in den Bebauungsplan Nr. 88 wurde abgesehen. Für weitere Erläuterungen hierzu wird auf die Abwägung zur Stellungnahme mit Datum vom 26.05.2015 verwiesen (siehe oben).

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	verbrauchernah angesiedelt werden. Begründung für die erweiterte Ausnahme “Verkaufsfläche Kfz. usw.”: Die erweiterte Ausnahme für den Einzelhandel soll Gewerbebetrieben, deren Produktpalette ein flächenbeanspruchendes Sortiment umfasst, die gleichen Möglichkeiten wie den vorstehend genannten Betrieben eröffnen. Insbesondere Kfz-Reparaturwerkstätten, die gleichzeitig einen Gebraucht- oder Neuwagenhandel betreiben, Zimmerei- oder Tischlereibetriebe, die Möbel, Zäune, Carports o.ä. herstellen, oder der Baustoffgroßhandel benötigen für die vorgenannten Produkte erhebliche Stellflächen. Diesem Umstand soll durch eine weitere begrenzte Ausnahmeregelung Rechnung getragen werden. Gemeinsame Begründung: Von dem vorstehend im Ausnahmewege ermöglichten Einzelhandel gehen nicht die in der Begründung zum grundsätzlichen Einzelhandelsausschluss angeführten Gefährdungen für die städtebauliche Entwicklung aus. Muster für eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan 1. Gemäß § 1 Abs. 5 in Verbindung mit Abs. 9 Baunutzungsverordnung (BauNVO) sind im Gewerbegebiet Einzelhandelsbetriebe ausgeschlossen. 1.1 Ausnahmsweise sind Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Größe von max. 300 qm Geschossfläche / alternativ 200/250 m^2 Verkaufs- und Ausstellungsfläche zulässig, wenn sie – nicht mit Waren und Gütern des täglichen Bedarfs handeln, – in einem unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit einem Großhandels-, Produktions- , Dienstleistungs- oder Handwerksbetrieb stehen und – diesem gegenüber in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sind. 1.2 Eine Überschreitung der max. zulässigen Geschossfläche von 300 qm / alternativ Verkaufs- und Ausstellungsfläche von 200/250 m^2 für den Einzelhandelsanteil kann darüber hinaus bis zu max. 1.200 qm Geschossfläche / alternativ … qm Verkaufs- und Ausstellungsfläche ausnahmsweise zugelassen werden, wenn es sich um Gewerbebetriebe des Kfz-Handwerks, des holzver- oder holzbearbeitenden Bereichs einschließlich Möbel oder des Bau- und Gartenbedarfs handelt; auf eine Unterordnung des Einzelhandelsanteils im Sinne der Ziffer 1.1, 3. Spiegelstrich kann in diesem Fall verzichtet werden. 1.3 Bei der Ermittlung der Geschossflächen nach Ziffer 1.1 und 1.2 sind die Flächen von Aufenthaltsräumen in Nichtvollgeschossen, einschließlich der zu ihnen gehörenden	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Treppenräume und einschließlich ihrer Umfassungswände ganz mit zurechnen (§ 20 Abs. 3 Baunutzungsverordnung).	
12	**Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie vom 30.04.2015** Gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 88 sowie die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Wedel bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht nur dann keine Bedenken, wenn meine Stellungnahme Az.: 414-553. 71/2/3-56-050 vom 31.03.2014 vollinhaltlich berücksichtigt wird. Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.	Zu der Stellungnahme vom 31.03.2014 siehe unten.
Fort. 12	**Ministerium für Wirtschaft, Arbeit, Verkehr und Technologie vom 31.03.2014** Gegen die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und den Bebauungsplan Nr. 88 der Stadt Wedel bestehen in verkehrlicher und straßenbaulicher Hinsicht keine Bedenken, wenn folgende Punkte berücksichtigt werden: 1. Alle Veränderungen an der Bundesstraße 431 sind mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe abzustimmen. Außerdem dürfen für den Straßenbaulastträger der Bundesstraße keine zusätzlichen Kosten entstehen. 2. Die in der vorgelegten verkehrstechnischen Stellungnahme vom 12.11.2013 zur Berechnung des Verkehrsaufkommens notwendigen Flächenangaben (Punkt 4.2) entsprechen nicht dem aktuellen Stand des Bebauungsplanes Nr. 88. Ich weise darauf hin, dass für die Genehmigungsplanung diese entsprechend anzupassen sind. Gegen die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes der Stadt Wedel bestehen keine Bedenken.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die Veränderungen an der Bundesstraße 431 werden mit dem Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (LBV-SH), Niederlassung Itzehoe abgestimmt. Der Hinweis wurde wie folgt berücksichtigt. In der verkehrstechnischen Stellungnahme vom 12.11.2013 ist ein älterer Entwurfsstand (S. 14, Abbildung 7) zu Grunde gelegt worden. Sie weisen daher einen älteren Stand auf, in dem die zwischenzeitlich erfolgten etwas veränderten Flächenausweisungen und Gebietsbezeichnungen noch nicht enthalten sind. Eine aktuelle Überprüfung der Flächenermittlung unter Berücksichtigung der etwas veränderten Flächenausweisungen hat ergeben, dass gegenüber dem in der verkehrstechnischen Stellungnahme berücksichtigten Stand für die Büros von einer rund 4.000 qm geringeren Bruttogeschossfläche auszugehen ist. Es würde sich somit ein etwas geringeres Fahrtenaufkommen ergeben, so dass die Ergebnisse der verkehrstechnischen Stellungnahme auf der sicheren Seite liegen und weiterhin Bestand haben. Die aktualisierte Flächenermittlung wurde in einem Nachtrag zu der verkehrstechnischen Stellungnahme vom 12.11.2013 dargelegt und als Anlage der Begründung beigefügt. Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Die Stellungnahme bezieht sich im straßenbaulichen und straßenverkehrlichen Bereich nur auf Straßen des überörtlichen Verkehrs mit Ausnahme der Kreisstraßen.	Kenntnisnahme.
14	**Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie vom 27.04.2015** aus Sicht des Fachbereiches Bergaufsicht Hannover wird zu o.g. Vorhaben wie folgt Stellung genommen: in dem o. g. Plangebiet befinden sich Erdgasleitungen der HanseWerk AG. Nach den geltenden Vorschriften ist bei Leitungen ein Schutzstreifen zu beachten. Der Schutzstreifen ist von jeglicher Bebauung und von tiefwurzelndem Pflanzenwuchs freizuhalten. Ich bitte Sie, sich mit der HanseWerk AG in Verbindung zu setzen und ggf. die zu treffenden Schutzmaßnahmen abzustimmen. Weitere Anregungen oder Bedenken aus Sicht unseres Hauses bestehen unter Bezugnahme auf unsere Belange nicht.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Auf dem Gelände des geplanten BusinessParks einschließlich des Grenzweges im Osten des Plangebietes sind keine Gasleitungen mehr vorhanden. Eine Gasleitung der Stadtwerke verläuft auf der Nordseite des Tinsdaler Weges zwischen Industriestraße und Von-Linnè-Straße. Gemäß telefonischer Auskunft der Schleswig-Holstein Netz AG vom 08.07.2015, die in vorangehenden Verfahrensschritten des Bebauungsplanverfahrens auf eine Gashochdruckleitung im Tinsdaler Weg hingewiesen hatte, liegt die Zuständigkeit für diese Leitung zwischenzeitlich bei den Stadtwerken Wedel. Eine Zuständigkeit weder der Schleswig-Holstein Netz AG noch der HanseWerk AG (früher E.ON Hanse), die eine Muttergesellschaft der Schleswig-Holstein Netz AG sei, besteht somit nicht mehr. In der Begründung ist bereits ein Hinweis auf die Gashochdruckleitung in der Straße Tinsdaler Weg und zur Kontaktaufnahme im Vorfeld von Bauarbeiten enthalten. Entsprechend der vorangehenden Recherche wird der zuständige Ansprechpartner in Stadtwerke Wedel geändert.
15	**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Untere Forstbehörde vom 30.01.2014** In der Nord-Westecke des Plangebietes liegt eine Waldfläche, die über das Plangebiet hinaus nach Westen auf das Gebiet von Vattenfall hineinragt. Für die geplante Straßenverkehrsfläche und damit Anbindung an das Hauptverkehrsnetz stelle ich eine Waldumwandlung innerhalb des Plangebietes in Aussicht. Die Waldumwandlung ist bei mir zu beantragen. In der Zeit vom 15.3. bis 31.9. eines jeden Jahres ist der Einschlag nach dem Landesnaturschutzgesetz untersagt. Der Umwandlungsfaktor beträgt 1:2. In der Begründung zum B-Plan ist der Wald unbedingt als gesonderter Punkt aufzunehmen. Zusätzlich ist die Ersatzregulierung darzulegen. Dies kann vorzugsweise auf den Ökokontoflächen der Stadt Wedel stattfinden. Den südlichen Grünzugbereich mit Waldstrukturen sehe ich durch den Erhalt als gesichert an. Die übrigen mit Bäumen bestandenen Flächen fallen nicht in das Landeswald-	Dem Hinweis wurde bereits gefolgt. Für eine 1.975 m² große Waldfläche wurde für die Anlage der Zufahrt zum BusinessPark Wedel bereits ein Antrag auf Waldumwandlung gestellt, dem die Untere Forstbehörde am 10.02.2014 zugestimmt hat.-Die Genehmigung erfolgte unter Auflage der Ersatzaufforstung von 3.950 m² durch ausbuchen aus dem städtischen Ökokonto (Wald) Gemarkung Wedel, Flur 14, Flurstück 34/1. Die Aufforstung ist bereits durch die Pflanzung standortgerechter Baumarten erfolgt. Die notwendige Pflege der Bestände wird von der Stadt Wedel übernommen. Das Ökokonto wurde aktualisiert. Im Umweltbericht als Teil der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 88 wurde der Sachverhalt ergänzt. Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	gesetz. Mit Erfüllung meiner Forderungen stimme ich der Planung insgesamt zu. (Anlage: Luftbild mit Kennzeichnung Waldareal: s. Originalstellungnahme)	Kenntnisnahme.
16	**Archäologisches Landesamt vom 01.04.2015** wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmale gem. § 2 (2) DSchG in der Neufassung vom 30.12.2014 durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken und stimmen den vorliegenden Planunterlagen zu. Darüber hinaus verweisen wir auf § 15 DSchG: Wer Kulturdenkmale entdeckt oder findet, hat dies unverzüglich unmittelbar oder über die Gemeinde 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. Für Fragen stehen wir Ihnen gerne zur Verfügung.	Kenntnisnahme Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der hierzu in der Begründung enthaltene Hinweis an die Neufassung des § 15 DSchG angepasst.
	Archäologisches Landesamt vom 12.02.2014 wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten.	Kenntnisnahme. Ein entsprechender Hinweis war in der Begründung des Bebauungsplanes Nr. 88 zum Entwurf und Entwurf zur erneuten Auslegung enthalten. In der Stellungnahme des Archäologischen Landesamtes vom 01.04.2015 ist der Hinweis auf eine Änderung des Denkmalschutzgesetztes erfolgt (siehe oben). Der Hinweis in der Begründung wird hieran angepasst.
Fort. 16	**Archäologisches Landesamt vom 13.11.2012** wir können zurzeit keine Auswirkungen auf archäologische Kulturdenkmäler durch die	Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Umsetzung der vorliegenden Planung feststellen. Daher haben wir keine Bedenken. Wenn während der Erdarbeiten Funde oder auffällige Bodenverfärbungen entdeckt werden, ist die Denkmalschutzbehörde unverzüglich zu benachrichtigen und die Fundstelle bis zum Eintreffen der Fachbehörde zu sichern. Verantwortlich hier sind gem. § 14 DSchG (in der Neufassung vom 12. Januar 2012) der Grundstückseigentümer und der Leiter der Arbeiten. An dem Scoping-Termin am 19.11.2012 nehmen wir nicht teil.	Siehe hierzu Abwägung zu der gleichlautenden Stellungnahme vom 12.02.2014 oben. Kenntnisnahme.
19	**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) -Außenstelle Südwest, Technischer Umweltschutz vom 07.05.2015** zu dem o.a. Vorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Stellungnahme abgegeben: **Zur 1. Änderung des F-Planes:** (...)	Siehe Abwägung zur 1. Änderung des Flächennutzungsplans.
Fort. 19	**Zur Aufstellung des B-Planes 88:** Zu den immissionsschutzrechtlichen textlichen Festsetzungen bestehen auch nach der zum Teil geänderten Planung noch erhebliche Bedenken; diese begründen sich wie folgt: <u>Schallschutz:</u> Grundlage für die in Nr. 7.1 festgesetzten Emissionskontingente bildet die überarbeitete schalltechnische Untersuchung der Lärmkontor GmbH. In den Ausführungen heißt es „Die in der Berechnung für die gewerbliche Vorbelastung angesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln wurden verschiedenen Gutachten zu dem Standort des HKW entnommen. Um welche es sich dabei handelt und wie die Gesamtpegel sich zusammensetzen lässt sich dem Bericht nicht entnehmen. Gemäß Abwägungsvorschlag sollte die schalltechnische Untersuchung um die Angaben zu den Gutachten ergänzt werden. Diese ist nicht geschehen. Insofern bleibt die Datengrundlage für die Vorbelastung – insbesondere für die des bestehenden Kohlekraftwerkes noch ungeklärt. Der Sachverständige geht in seinen Betrachtungen für die östlich auf der Hamburger Seite gelegene Wohnbebauung von einer Gemengelage aus und sieht nach Nr. 6.7 TA Lärm Immissionswerte von tags 57 dB(A) und nachts 42 dB(A) als zulässig an.	Die Stellungnahme wurde bereits berücksichtigt. Die Arbeitsgrundlagen einschließlich der angesprochenen Gutachten sind in Kapitel 2 „Arbeitsunterlagen“ der schalltechnischen Untersuchung vom 27.01.2015 genannt. Die Vorbelastungssituation ist dabei aus folgenden Gutachten entnommen: Schalltechnische Gutachten des TÜV Nord (Ergebnispläne „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 84, November 2000“; Bericht „Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 81 „Bellerbeck“ der Stadt Wedel, März 2000; Bericht „1. Nachtrag zu dem Schalltechnischen Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 81 „Bellerbeck“ der Stadt Wedel, April 2002), zur Verfügung gestellt von der Stadt Wedel. Die Darlegungen zu den Aussagen der schalltechnischen Untersuchung werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Er begründet die Festlegung, da diese sich eher Richtung Wohngebiets- als Richtung Mischgebietswerten orientieren.	
	Für die Vorbelastung an den maßgeblichen Orten (IO 10 und 11) ermittelt er Werte von 38,2 bzw. 39,7 dB(A). Hierzu ist zunächst festzustellen, dass die Abweichung zwischen den Immissionsorten nicht plausibel erscheint, da beide dicht beieinander und auf der gleichen Höhe liegen.	Die Immissionsorte IO 10 und 11 befinden sich am gleichen Haus aber nicht an derselben Fassadenseite. Der IO 10 ist von den südlichen Flächen des Geländes des heutigen Kohlekraftwerkes geringfügig durch das Haus selber abgeschirmt. In der Folge kommen am IO 10 geringere Schallimmissionen an.
	Am 28.08.2014 wurde die Verordnung zum B-Plan Rissen 11 seitens der Hansestadt Hamburg erlassen. Diese hat im Plangeltungsbereich (Wohnbebauung Leuchtfeuerstieg) ein Reines Wohngebiet ausgewiesen.	Kenntnisnahme.
	Das LLUR hat in seinen immissionsschutzrechtlichen Genehmigungsbescheiden für das jüngst genehmigte GUD-Kraftwerk gemäß der TA Lärm dort einen Immissionswert von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts festgesetzt. Eine Gemengelage war für das LLUR nicht erkennbar.	Kenntnisnahme. Nach der - im Grundsatz auch von der Stadt Hamburg geteilten - Auffassung der Stadt Wedel besteht durchaus eine Gemengelage zum Plangebiet Rissen 11. Für die im Rahmen des Schallgutachtens vorgenommene Mittelwertbildung spielt eine Vielzahl von Aspekten eine Rolle, die in der Gesamtschau zu dem vorliegenden Planungsergebnis geführt haben – so etwa die aktuelle Immissionssituation, die Lage der (Wohn)Grundstücke, aus der Historie ableitbare berechtigte Erwartungen und die nennenswerte Unterschreitung der Richtwerte für Mischgebiete. Die im Jahre 2014 vom Büro Müller BBM durchgeführten Schallpegelmessungen belegen schon die Gemengelage. Der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes wird danach schon unter Berücksichtigung des heutigen Bestandes nicht erfüllt. Zudem ist bei der im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 88 vorgenommenen Mittelwertbildung kein früher im Plangebiet vorhandener Gewerbebetrieb, sondern ein Industriegebiet berücksichtigt. Ob hier nun eine industrielle Prägung durch eine längere „Ruhephase“ verloren gegangen ist, wird auf Grund der verschiedenen zeitlichen Ereignisse und der Zugriffsmöglichkeiten auf das Plangebiet nicht gesehen. Es wird die Auffassung vertreten, dass die industrielle Prägung durch die „Ruhephase“ nicht verloren gegangen ist. Da die Fläche (zunächst) nicht vom Eigentümer an die Stadt veräußert wurde und aufgrund von Bodenkontaminationen zudem Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erforderlich wurden, konnte die Stadt hier nach der Schließung des Mineralölwerkes im Jahr 1997 nicht unmittelbar mit einer Planung zur Nutzungsfortführung der Fläche beginnen. Erst nach dem Verkauf der Fläche Ende 2010 konnte hier eine Organisation für eine Neunutzung erfolgen. Parallel begannen die Planungen zum Bebauungsplan BusinessPark Wedel Nr. 88, mit einem vorbereitenden städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2011 und dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2012. Bis zum Verkauf handelt es sich beim Plangebiet daher um eine Industriefläche. Der mathematische
	Bei dem ehemaligen Mineralölwerk der Mobil Oil wurden Mineralöle gelagert und abgefüllt; das Werk wurde 1997 geschlossen. Eine Wiedernutzung des Geländes wird mit der vorliegenden Planung vorgesehen. Bzgl. der Festsetzung der Immissionswerte ist zu klären, ob die gewerbliche Prägung des Gebietes nicht zwischenzeitig entfallen ist. Nach ständiger Rechtsprechung des BVerwG verliert eine Nutzung, die aufgegeben worden ist, nicht automatisch ihre prägende Kraft. Die Prägung dauert fort, solange mit der Wideraufnahme der Nutzung zu rechnen ist. Innerhalb welcher zeitlicher Grenzen Gelegenheit besteht, an die früheren Verhältnisse wieder anzuknüpfen, richtet sich nach der Verkehrsauffassung. Als Orientierungshilfe kann das vom Bundesverwaltungsgericht entwickelte (Zweijahres)-Zeitmodell (BVerwG, Beschluss vom 02.10.2007, 4B 39/07) herangezogen werden. Bei Berücksichtigung von üblichen Planungs- und Genehmigungszeiten ist nicht davon auszugehen, dass die Umnutzung des Geländes in einem engen zeitlichen Zusammenhang mit der Stilllegung des Mobilwerkes im Jahr 1997 zu sehen ist. Die Überplanung des Bereiches wurde mit dem Aufstellungsbeschluss des B-Plans 88 im Jahr 2012 begonnen.	
	Insofern ist es nach Auffassung des LLURs nicht zutreffend, einen Zwischenwert aus 40 dB(A) für ein WA-Gebiet und 45 dB(A) für ein MI-Gebiet zu bilden.	
	Selbst wenn man noch zu einer zulässigen Bildung eines Zwischenwertes gem. Nr. 6.7 TA Lärm käme, so wäre dieser aufgrund der 15 Jahren zurückliegenden Nutzung eher im Bereich von WR/WA anzusetzen. Nach Auffassung des LLURs wäre der Bezug zum WR-Wert von 35 dB(A) sachgerecht.	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		Mittelwert zwischen dem Richtwerte der TA Lärm für Industriegebiete und reine Wohngebiete liegt am Tag genau auf dem Richtwert für Mischgebiete von 60 dB(A). In der Nacht liegt dieser aber deutlich über dem nach TA Lärm maximal zulässigen Richtwert für Mischgebiete von 45 dB(A). Der im Rahmen der Gutachtenserstellung gefundene Richtwert von 57 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht ermöglicht eine Wahrung der Interessen für Wohnen und Gewerbe
	Dem LLUR liegen Messungen der Müller BBM aus dem Jahr 2014 für den Grenzweg (Grenze S.-H / HH) vor. Danach wurde zur Nachtzeit ein Wert von 41 dB(A) messtechnisch ermittelt, dieser ist auf die Wohnbebauung Leuchtfeuerstieg übertragbar. Zwischenzeitig wurden Schallminderungsmaßnahmen an dem Kohlekraftwerk durch den Betreiber durchgeführt. Die Abnahmemessungen stehen noch aus. Es ist aber nicht erkennbar, dass der Immissionswert von 35 dB(A) unterschritten wird.	Die im Jahr 2015 stattgefundenen Schallpegelmessungen bestätigen vollumfänglich die Berechnungsergebnisse der ermittelten Lärmvorbelastung durch Gewerbelärm am Leuchtfeuerstieg aus der im Gutachten genannten Unterlage (die Messergebnisse sind sogar höher als die Berechnungsergebnisse). Die in der jüngeren Vergangenheit auf Grund der Beschwerden der angrenzenden Nachbarschaft und den Forderungen des LLUR durchgeführten Lärmminderungsmaßnahmen am Kohlekraftwerk sind nicht in der schalltechnischen Untersuchung berücksichtigt. Es ist aber davon auszugehen (kontrollierende Messungen dazu liegen nicht vor), dass im Bereich Leuchtfeuerstieg der Richtwert für allgemeine Wohngebiete unter Berücksichtigung des Heizkraftwerkes Wedel am Tag und besonders auch in der Nacht nach Umsetzung der Schallschutzmaßnahmen eingehalten wird (die durchgeführten schalltechnischen Berechnungen haben die Einhaltung des Richtwertes für allgemeine Wohngebiete im Bereich Leuchtfeuerstieg gezeigt (vgl. hierzu S. 15 der schalltechnischen Untersuchung, Tabelle 3, Spalte Vorbelastung). Der Richtwert für reine Wohngebiete in der Nacht von 35 dB(A) wird weiter deutlich überschritten sein.
	Zusammengefasst ist der Zwischenwert zu hoch angesetzt. Das Mineralöllager ist vor mehreren Jahren aufgegeben worden, die rückgebauten Flächen liegen brach; aufgrund dieses Zeitraumes ist nicht von einer nachwirkenden Nutzung mehr auszugehen. Mit der angestrebten Nutzung ist weiterhin von einer anderen Prägung des Gebietes zukünftig auszugehen. Es ist derzeit nicht erkennbar, dass eine Ortsüblichkeit von Geräuschen, ihre zeitliche Komponente sowie die zeitliche Priorität der unverträglichen Nutzungen die Bildung eines Zwischenwertes gemäß Nr. 6.7 TA Lärm rechtfertigt, zumal das Gewerbegebiet nur an einer Seite an die schutzbedürftige Bebauung grenzt, so dass eine Steuerung über Emissionskontingente die Verlagerung von schallintensiven Betrieben auf die abgewandte Seite möglich ist. Weiterhin würde sich noch die Möglichkeit ergeben im östlichen Plangebiet Flächen für den Immissionsschutz (z.B. für die Errichtung von Schallwänden oder -wällen vorzusehen), welche bei dem Schallschutznachweis im Baugenehmigungsverfahren berücksichtigt werden könnte. Dieses stellt eine Möglichkeit dar, den Schallschutzkonflikt zu lösen und die Ansiedlung von Gewerbebetrieben	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Da die geplanten Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 88 in Verlängerung eines großen, seit Jahren bestehenden Gewerbegebietes entlang der Ostgrenze der Stadt Wedel zu sehen sind, ist nicht nachvollziehbar, warum keine Ortsüblichkeit gewerblicher Geräusche in diesem Gebiet bzw. dessen Umfeld vom LLUR gesehen wird. Zur zeitlichen Abfolge der Umnutzung des Plangebietes wurde bereits Stellung bezogen. Die Erstellungszeitpunkte der konkurrierenden Nutzungen liegen grundsätzlich weit zurück. Der Neubau der nächstgelegenen Wohnhäuser ist jedoch deutlich nach Ansiedlung des Mineralölwerkes auf dem Plangebiet erfolgt. Aktive Schallschutzmaßnahmen für große Gewerbeflächen in Form von Schallschutzwänden oder –wällen sind wenig zielführend. Die eigentlich pegelbestimmenden Flächen liegen dann weit von den Schallschutzeinrichtungen weg. Nur eine Wand nahe der relevanten Immissionsorte mit einer Höhe entsprechend der zu schützenden Gebäude kann hier zielführend sein. Wichtiger ist später bei der Umsetzung eines Betriebes auf den

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	zu ermöglichen.	Gewerbeflächen diese so zu organisieren, dass nur wenig Schall zu den benachbarten sensiblen Nutzungen gelangt. Durch die niedrigen ermittelten Kontingente angrenzend an die sensiblen Nutzungen, ist eine solche Planung von zukünftigen Betrieben auf diesen Flächen funktional notwendig.
	Die weiter entfernt gelegenen Immissionsorte 13 und 14 sind weiterhin entbehrlich.	Kenntnisnahme.
	Zusammengefasst ist eine neue Emissionskontingentierung vorzunehmen, die die vorgenannten Ausführungen berücksichtigt.	Der Stellungnahme wird aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt.
Fort. 19	In Bezug auf die im Abwägungsergebnis erwähnte Irrelevanzregel gem. Nr. 3.2.1 TA Lärm (6 dB(A) unter Richtwert) wird darauf hingewiesen, dass diese nur dann anwendbar ist, wenn keine Erkenntnisse vorliegen, das der zulässige Richtwert nicht schon überschritten ist, da dann eine Zusatzbelastung zu zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen führen würde. Dieses ist wie die Betrachtungen des Sachverständigen ergeben haben der Fall, der zulässige Wert wird an der Wohnbebauung Hellgrund (Gemengelage) bereits in der Vorbelastung überschritten. Nr. 3.2.1 TA Lärm ist somit nicht anwendbar. Wie bereits erwähnt erfolgen derzeit aufgrund einer nachträglichen Anordnung Schallschutzmaßnahmen am Kohlekraftwerk, so dass zukünftig ein Wert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts an der westlichen Wohnbebauung Hellgrund zukünftig eingehalten werden kann.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt Als Richtwert ergibt sich einer aus der Gemengelage ableitbarer Wert (wurde bereits erläutert). Dieser ist im Bereich Hellgrund bei 40 dB(A) in der Nacht zu finden. Ausgehend davon, dass dieser Richtwert grundsätzlich einzuhalten ist (und nach Umsetzung der Lärmminderungsmaßnahmen am Kraftwerk heute auch eingehalten wird), kann eine zusätzliche Geräuschbelastung vernachlässigt werden, wenn sich diese 6 dB(A) unter dem sich aus der Gemengelage ergebenden Richtwert befindet. Die bestehende schalltechnische Situation wird dadurch nicht relevant verschlechtert. Die Irrelevanzregel wird also angesetzt, da eine Richtwertüberschreitung im Bestand nicht (mehr) existiert.
	Insbesondere bei kleinen Grundstücksgrößen können Emissionskontingente zu bauplanungsrechtlichen Unzulässigkeiten führen. Aus diesem Grund sieht die DIN 45691 eine Relevanzregelung vor, welche als Festsetzung aufgenommen werden sollte: Gemäß der DIN 45691 ist ein Vorhaben auch dann – unabhängig von der Einhaltung des Emissionskontingents – zulässig, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an dem maßgebenden Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Aufnahme des Inhaltes der DIN 45691, dass ein Vorhaben auch dann – unabhängig von der Einhaltung des Emissionskontingents – zulässig ist, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert an dem maßgebenden Immissionsort um 15 dB(A) unterschreitet, ist nicht notwendig, da festgesetzt ist, dass der Nachweis im Genehmigungsverfahren nach Abschnitt 5 der DIN 45691 zu erfolgen hat. Darin ist die Relevanzregelung der DIN 45691 erläutert.
Fort. 19	In der Festsetzung ist darauf hinzuweisen, dass die DIN-Vorschrift 45691 "Geräuschkontingentierung" von Dezember 2006 bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten wird, um einen Verkündungsmangel vorzubeugen (siehe z.B. OVG NRW, 8 A 320/09, Urteil vom 14.04.2011, RN 116). Dieses ist im vorliegenden Entwurf noch nicht geschehen, laut Abwägungsergebnis sollte dieses erfolgen.	Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Offensichtlich liegt hier eine Fehlinterpretation vor. Denn zum Entwurf zur erneuten Auslegung wurde unter Nr. 7.0 der textlichen Festsetzungen ein Hinweis aufgenommen, in dem auf die Einsehbarkeit der DIN 45691 bei der Stadtverwaltung während der allgemeinen Dienststunden hingewiesen wird.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Fort. 19	*Störfallszenario „Ammoniakaustritt auf dem Kraftwerksgelände“* *Zu möglichen textlichen Festsetzungen oder Hinweisen in Bezug auf den angemessenen Abstand zum Ammoniakumschlag auf dem Kraftwerksgelände* Laut den Berechnungen des Sachverständigen wird ein Achtungsabstand mit Detailkenntnissen von 350 m im Zuge eines Ammoniakaustritts ermittelt. In diesem Abstand ist bei einer einstündigen Exposition nicht von irreversiblen Schäden auszugehen. Das Gutachten ermittelt jedoch nicht, welche Ammoniak-Konzentrationen innerhalb der 350 m zu erwarten sind und ob diese zu gesundheitlichen Schäden führen. Dieses ist insbesondere relevant, da die Flächen GE 3 und 4 sich in diesem Achtungsabstand befinden und somit ständige Arbeitsplätze dort zukünftig errichtet werden können. Ggf. sind in unmittelbarem Nahbereich je nach dem Ergebnis der Ausbreitungsberechnung auch Verwaltungs- oder Bürogebäude auszuschließen, so dass ggf. nur Lagerhallen zulässig wären. Eine entsprechende Aussage im Sachverständigengutachten fehlt, um eine Ergänzung wird gebeten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Aussage der Stellungnahme, „in diesem Abstand ist bei einer einstündigen Exposition nicht von irreversiblen Schäden auszugehen“, sachlich nicht zutreffend oder missverständlich ist. Die Modellrechnung zur Berechnung des angemessenen Abstandes gemäß Leitfaden KAS 18 ermittelt den Abstand ab dem bei einer einstündigen Exposition nicht von irreversiblen Schäden auszugehen ist. Eine Ergänzung des Sachverständigengutachtens um Aussagen zu Ammoniak-Konzentrationen und hieraus ggf. resultierenden gesundheitlichen Schäden innerhalb des ermittelten angemessenen Abstandes von 350 m ist nicht erforderlich. Der vorgetragene Einwand bzw. die Bitte zur Ergänzung des Gutachtens wurde in ähnlicher Weise bereits in der Stellungnahme des LLUR vom 27.02.2014 vorgetragen und zusammengefasst mit folgender Begründung nicht gefolgt: Der angemessene Abstand ist nach dem Leitfaden KAS 18 ermittelt worden, eine Ergänzung / Überarbeitung des Gutachtens ist nicht erforderlich. Das nach Leitfaden KAS 18 für die Abstandsermittlung zugrunde zu legende Szenario stellt kein real zu erwartendes Ereignis, sondern eine „normierte“ Betriebsstörung („Dennoch-Störfall“ i. S. des Leitfadens SFK-GS-26, Nr. 9.2.6.2.3 der Vollzugshilfe zur StörfallV, BMU, Bonn 2004) dar, die größere Auswirkungen hervorruft als die weitaus meisten vorstellbaren Ereignisse. Gleichwohl entspricht dieses Szenario in der Regel nicht dem „größtmöglichen“ Ereignis („exzeptioneller Störfall“ i. S. d. Leitfadens SFK-GS-26), so dass Ereignisse mit größeren Auswirkungen – wenn auch sehr unwahrscheinlich - weiterhin nicht absolut auszuschließen sind. Mit Annäherung an die Quelle steigt die Immissionskonzentration infolge des unterstellten Szenarios naturgemäß entsprechend den allgemeinen, für alle luftgetragenen Ausbreitungen gültigen Regeln gleichermaßen an; weder lässt sich der genaue Konzentrationsverlauf im Nahbereich der Quelle allerdings präzise vorhersagen, noch ist dessen Kenntnis für die Abstandsermittlung notwendig. Denn das unterstellte Szenario stellt (wie ausgeführt) kein real zu erwartendes Ereignis dar, dem konkrete – zahlenmäßig zu fassende – Effekte und damit entsprechende (Schutz-)Maßnahmen zuzuordnen wären. Vielmehr handelt es sich ausdrücklich um ein „normiertes“ und ursachenunabhängiges Szenario, welches ausschließlich der Ermittlung des Bereichs dient, in welchem die Nähe zu der entsprechenden Anlage mit bei Planungen im Umfeld zu berücksichtigen ist.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	An der Forderung eines entsprechenden Hinweises wird festgehalten, da in der Regel bei der Zulassungsprüfung von Bauvorhaben zunächst die B-Pläne mit Ihren Festsetzungen und Hinweisen gesichtet werden und ggf. dann der Erläuterungsbericht. *Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen Gefahren im Sinne des § 50 BImSchG* *Bei der Errichtung von Gewerbebetrieben ist durch den Vorhabenträger ein Beauftragter zu bestellen, der Schulungen hinsichtlich des Verhaltens im Ereignisfall in Bezug auf das Ammoniaklager durchführt und der die Schnittstelle zu den Einsatzkräften (Feuerwehr und weitere externe Kräfte) darstellt.* Es sollte nicht abgewartet werden, dass die sich in diesem Bereich angesiedelten Betriebe durch den Nachbarn bzgl. möglicher Gefahren eines Ammoniakaustritts informiert werden, sondern bereits bei der Zulassung ihres Vorhabens. Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	Dies ist bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 erfolgt. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Aufnahme eines entsprechenden Hinweises in die Planzeichnung oder den Text Teil B des Bebauungsplanes wird weiterhin als nicht erforderlich bzw. sinnvoll angesehen. Der ermittelte angemessene Abstand ist in der Planzeichnung eingetragen und mit einer textlichen Festsetzung mit bedingten Nutzungsausschlüssen für diesen Bereich verknüpft. Für potentielle Betriebe ist damit bereits aus dem Bebauungsplan die Lage von Teilen des Gewerbegebietes innerhalb des Abstandsbereiches eines Ammoniak-Lagers ersichtlich. Nähere Erläuterungen hierzu befinden sich in der Begründung. Hierin wurde für zukünftige Gewerbebetriebe bereits ein Hinweis ergänzt, dass sie in die ohnehin gebotenen Unterweisungen, z.B. bezüglich des Verhaltens im Brandfall, bei Notfällen etc. auch das Verhalten bei einem Ammoniakunfall aufnehmen sollen. Damit wird an allgemeine für Unternehmen bestehende Vorgaben (z.B. BGV A 1 § v22 i. V. mit § 10 ArbSchG) angeknüpft und nochmals gezielt auf die Beachtung der benachbarten Lage zum Ammoniak-Lager hingewiesen.
Fort. 19	**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR) -Außenstelle Südwest, Technischer Umweltschutz vom 27.02.2014** zu dem o.a. Vorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes folgende Stellungnahme abgegeben: **Zur 1. Änderung des F-Planes:** Bzgl. der 1 . Änderung des F-Planes werden keine Anregungen oder Bedenken vorgetragen. **Zur Aufstellung des B-Planes 88:** Zu den immissionsschutzrechtlichen textlichen Festsetzungen bestehen derzeit noch erhebliche Bedenken; diese begründen sich wie folgt: Grundlage für die in Nr. 7.1 festgesetzten Emissionskontingente bildet die schalltechnische Untersuchung der Lärmkontor GmbH. In den Ausführungen heißt es „Die in der Berechnung für die gewerbliche Vorbelastung angesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln wurden verschiedenen Gutachten zu dem Standort des HKW entnommen. Um welche es sich dabei handelt und wie die Gesamtpegel sich zusammensetzen lässt sich dem Bericht nicht entnehmen. a) *Einschätzung des Sachverständigen zur „Gemengelage Wohnbebauung Leuchtfeuer-*	Kenntnisnahme. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die schalltechnische Untersuchung wurde um Angaben, um welche Gutachten es sich handelt, ergänzt. Die Daten zu den Schallemissionen des bestehenden Heizkraftwerkes sind der schalltechnischen Untersuchung der Firma TÜV Nord Umweltschutz GmbH & Co KG vom 28. April 2002 entnommen. Die Daten zu den Schallemissionen des geplanten Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerkes sind der schalltechnischen Untersuchung der Firma Müller BBM vom 09. Mai 2012 (Bericht Nr. M98115/03) entnommen. zu a):

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	stieg" Der Sachverständige geht in seinen Betrachtungen für die östlich auf der Hamburger Seite gelegene Wohnbebauung von einer Gemengelage aus und setzt die nach Nr. 6.7 TA Lärm maximal zulässigen Immissionswerte für ein Mischgebiet an. Eine entsprechende Begründung, warum die Werte so hoch angesetzt werden sollen, lässt sich den Ausführungen nicht entnehmen. Nach Auffassung des LLUR sind sie zu hoch angesetzt. Das Mineralöllager ist vor mehreren Jahren aufgegeben worden, die rückgebauten Flächen liegen brach; aufgrund dieses Zeitraumes ist nicht von einer nachwirkenden Nutzung mehr auszugehen. Mit der angestrebten Nutzung ist weiterhin von einer anderen Prägung des Gebietes zukünftig auszugehen. Es ist derzeit nicht erkennbar, dass eine Ortsüblichkeit von Geräuschen, ihre zeitliche Komponente sowie die zeitliche Priorität der unverträglichen Nutzungen die Bildung eines Zwischenwertes gemäß Nr. 6.7 TA Lärm rechtfertigt, zumal das Gewerbegebiet nur an einer Seite an die schutzbedürftige Bebauung grenzt, so dass eine Steuerung über Emissionskontingente die Verlagerung von schallintensiven Betrieben auf die abgewandte Seite möglich ist. Da es sich bei dem derzeit im Entwurf vorliegenden B-Plan Rissen 11 um ein WR Gebiet handelt, wären zur Beurteilung zunächst die Werte der TA Lärm von 50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts heranzuziehen. Die weiter entfernt gelegenen Immissionsorte 13 und 14 sind damit entbehrlich.	Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Nach Auffassung der Stadt Wedel besteht durchaus eine Nachwirkung der früheren industriellen Nutzung. Das auf dem Plangebiet in der Vergangenheit bestehende Mineralölwerk war ein Industrieunternehmen. Entsprechend war diese Fläche auch im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel aus dem Jahr 1967 (gültig bis zum Jahr 2010) dargestellt. Nach Stilllegung des Betriebes hat die Stadt Wedel auch für die weitere Nutzung eine gewerblich-industrielle Nutzung beabsichtigt. Dies spiegelt sich auch in dem aktuellen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 wieder, in dem das ehemalige ExxonMobil-Areal im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Da die Fläche (zunächst) nicht vom Eigentümer an die Stadt veräußert wurde und aufgrund von Bodenkontaminationen zudem Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erforderlich wurden, konnte die Stadt hier jedoch nach der Schließung des Mineralölwerkes im Jahr 1997 nicht zügig mit einer Planung zur Nutzungsfortführung der Fläche beginnen. Erst nach dem Verkauf der Fläche konnte hier eine Organisation einer Neunutzung in Angriff genommen werden. Dies erforderte jedoch über den bis dahin erfolgten Umfang hinaus weitergehende Sanierungsmaßnahmen mit einem umfänglichen und zeitintensiven Bodenaustausch im Plangebiet. Parallel begannen die Planungen zum B-Plan BusinessPark Wedel Nr. 88. Hinzu kommt eine im Wesentlichen durch das Heizkraftwerk vorhandene schalltechnische Vorbelastung des Umfeldes des Plangebietes. Durch diese Vorbelastung werden die Richtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete im Bereich Rissen 11 deutlich überschritten. Der Richtwert für allgemeine Wohngebiete wird nach den Berechnungsergebnissen gerade noch eingehalten. Auch die gewerbliche Nutzungsachse an der Grenze zum Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg zeigt die deutlichen planerischen, gewerblich orientierten Absichten der Stadt Wedel in diesem Gebiet. Die genannten Aspekte zeigen eine klare großräumige Gemengelage der konkurrierenden Nutzungen. Die Bildung eines Zwischenwertes gemäß Nr. 6.7 TA Lärm ist damit gerechtfertigt. Der mathematische Zwischenwert zwischen einer Industriefläche (früherer Mineralölbetrieb war ein Industriebetrieb) und einem reinen Wohngebiet ist der verwendete Richtwert von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Um den Tatbestand der schon seit einigen Jahren bestehenden Situation der Nichtnutzung des Plangebietes Rechnung zu tragen, wurde bei der Überarbeitung des Gutachtens (Stand Januar 2015) ein geeigneter Zwischenwert für den Tag- und Nachtzeitraum zwischen besonders schüt-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		zenswertem Wohnen und dem geplanten Gewerbe (ehemalige Industriestandort) gebildet. Ein „Grenzwert“ von 42 dB(A) ist dafür gutachterlich bestimmt worden. Dieser Wert orientiert sich mehr am Richtwert für allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) als am Richtwert für ein wohnverträgliches Mischgebiet (45 dB(A)) wie er gemäß TA Lärm nicht überschritten werden sollte. Mit dieser Reduzierung des in der Überarbeitung des Gutachtens angesetzten Grenzwertes wird die Anregung des LLUR somit teilweise berücksichtigt. Zudem wurde das Gutachten um eine Begründung zur Wahl des Zwischenwertes ergänzt.
	b) Berücksichtigung des Kohlekraftwerkes: Für die Beurteilung des derzeitigen Kohlekraftwerkbetriebs sind die vorgeschlagenen Emissionskontingente in Bezug auf die Wohnbebauung zu hoch, da sie eine weitere nach der Berechnung des Sachverständigen vorliegende Überschreitung des zulässigen Immissionswertes verfestigen würden, selbst wenn eine schalltechnische Sanierung des Kohlekraftwerks auf die zulässigen 40 dB(A) erfolgen würde. Da es sich bei diesem Schallwert bereits um einen Zwischenwert infolge einer Gemengelage handelt, wäre eine weitere Erhöhung oberhalb 40 dB(A) nicht zulässig. Aus diesem Grund wäre damit in der Bauleitplanung sicherzustellen, dass die durch das Plangebiet verursachte Zusatzbelastung gemäß Nr. 3.2.1 Abs. 5 TA Lärm nicht zu einer weiteren Überschreitung des IRW und damit zu zusätzlichen schädlichen Umwelteinwirkungen führt. Gleichzeitig muss sichergestellt werden, dass die Zusatzbelastung des gesamten BusinessParks im Falle einer späteren Verminderung der durch die Fremdgeräusche des vorhandenen Kohlekraftwerks verursachten Vorbelastung nicht relevant zu schädlichen Umwelteinwirkungen beiträgt. Insofern ist eine neue Emissionskontingentierung vorzunehmen, die eine Zusatzbelastung von 30 dB(A) am maßgebenden Immissionsort Heilgrund erzeugt. Die o.g. Ausführungen sind auf die Wohnbebauung Leuchtfeuerstieg übertragbar, so dass mit der Kontingentierung der derzeitige Immissionswert von 40 dB(A) dort nicht verschlechtert wird.	Zu b.) Die Schallimmissionen durch die Zusatzbelastung sind dann nach TA Lärm als nicht relevant anzusehen, wenn sie mindestens 6 dB(A) unter dem verwendeten Richtwert liegen. Diesem Gebot ist für alle Immissionsorte gefolgt. Ansonsten gelten die Ausführungen zu a.). Das bei Immissionsrichtwerten, die sich aus einer Gemengelage ergeben, andere Regeln zur Beurteilung der „Nicht-Relevanz“ gelten als bei Immissionsrichtwerten, die sich nicht aus einer Gemengelage ergeben, ist weder der DIN 45691 noch der TA Lärm Nr. 3.2.1 Abs. 2 zu entnehmen. Von daher ist der gewählte Ansatz, die Zusatzbelastung als nicht relevant zu erachten, wenn diese 6 dB(A) unter dem Richtwert liegt, durch die TA Lärm eindeutig begründbar.
	c) Berücksichtigung des Gaskraftwerkes: Grundlage der vom LLUR am 25.09.2013 erteilten immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für das Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk bildet die schalltechnische Untersuchung Nr. M106219/02 der Müller BBM GmbH vom 21.03.2013. Hier wurde die schalltechnische Verträglichkeit in Bezug auf die umliegende Wohnbebauung Heil-	zu c.) Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Vorbelastung in dem Gutachten zur immissionsschutzrechtlichen Genehmigung für das Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk mit der Nr. M106219/02 vom 21.03.2013 wurde nicht von der LÄRMKONTOR GmbH, sondern von der Müller BBM GmbH durchgeführt. Müller BBM hat für dieses Projekt ein ande-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	grund, Pulverstraße, Tinsdaler Weg, sowie Leuchtfeuerstieg geprüft. Im Genehmigungsbescheid wurden für die maßgebenden Immissionsorte die zulässigen Immissionswerte unter Berücksichtigung der Vorbelastung festgesetzt.	res Schallausbreitungsprogramm, ein eigenes Schallausbreitungsmodell, unbekannte Recheneinstellungen sowie sehr detaillierte Eingangsdaten verwendet. Ein Unterschied von 1 dB(A) zwischen den verschiedenen schalltechnischen Untersuchungen stellt ein sehr genaues Ergebnis der Untersuchung der Vorbelastung dar und erfordert nach gutachterlicher Einschätzung keine Nacharbeit zur Vorbelastung und in der Folge eine Neukontingentierung.
	Die dort ermittelte Vorbelastung (GE-Gebiete und GUD-Planung) liegt an der Wohnbebauung Heilgrund z.T. 1 dB(A) oberhalb der Werte des vorliegenden Gutachtens; es wird empfohlen diese Erkenntnisse bei der Überarbeitung des Gutachtens einfließen zu lassen .	
	Auf die oben erwähnten Ausführungen zur Wohnbebauung Leuchtfeuerstieg bei der Überarbeitung der Kontingentierung wird verwiesen.	Hierzu wird auf die obigen Ausführungen unter a) verwiesen.
	Sollten bei der Fortschreibung des Gutachtens für die einzelnen Teilgebiete der Gewerbefläche ein einheitliches Emissionskontingent von 60 dB(A)/m^2 mit der umliegenden Bebauung verträglich sein, so ist eine entsprechende textliche Festsetzung, wie bereits vom Sachverständigen vorgeschlagen, entbehrlich, da zum einen der Wert der DIN 18005 für Planungsansätze eines uneingeschränkten Gewerbegebietes entspricht, zum anderen keine Gliederung des GE-Gebietes zur Tagzeit vorgenommen wird; eine Kontingentierung ist damit zur Tagzeit entbehrlich.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Auch nach überarbeiteter schalltechnischer Untersuchung sind Tagwerte von LEK 60 dB(A)/m^2 verträglich. Sie werden auch weiterhin festgesetzt, da sie zusammen mit den Emissionskontingenten für den Nachtzeitraum betriebliche Eigenschaften beschreiben, nach denen eine Gliederung der Gewerbegebiete erfolgt.
	In der Festsetzung ist darauf hinzuweisen, dass die DIN-Vorschrift 45691 "*Geräuschkontingentierung" von Dezember 2006 bei der Verwaltungsstelle, bei der auch der Bebauungsplan eingesehen werden kann, zur Einsicht bereit gehalten wird*, um einen Verkündungsmangel vorzubeugen (siehe z.B. OVG NRW, 8 A 320/09, Urteil vom 14.04.2011, RN 116).	Der Anregung wurde gefolgt. Die textliche Festsetzung wurde um einen entsprechenden Hinweis ergänzt (s. textliche Festsetzung 7.0)
Fort. 19	*d) Zu den Auswirkungen des Störfallszenarios „Ammoniakaustritt auf dem Kraftwerksgelände"*	zu d):
	Bzgl. der Auswirkungen eines Störfall-Szenarios wurde eine Untersuchung des TÜVNord vorgelegt, aus dem sich ein angemessener Abstand zu schutzbedürftigen Nutzungen ergibt: Diesem Szenario lagen unterschiedliche Annahmen zugrunde, unter anderem die Annahme einer Leckgröße, Freisetzungsdauer des Ammoniaks, Wetterlage und Bodenverhältnissen; der ermittelte erforderliche Abstand lässt eine Ammoniak-Konzentration von 150 ppm zu, die zu keine schwerwiegenden gesundheitlichen Auswirkungen führt. Die Abstandsempfehlung ist ab der Grenzen des Betriebsbereiches zu bemessen.	Kenntnisnahme. Den Ausführungen wird mit folgender Ausnahme zugestimmt: Der mit Detailkenntnissen ermittelte angemessene Abstand ist nicht ab der Grenze des Betriebsbereich zu messen, sondern ab der tatsächlichen Lage der Anlagenteile, die den Abstand bedingen; insoweit ist die „Lage der Anlagenteile“ – wie auch deren Betriebsparameter, Größe usw. – ein Aspekt der bei der Abstandsermittlung zu berücksichtigenden Detailkenntnisse.
	Aus den Unterlagen lässt sich das genaue Störfallszenario nicht entnehmen, eine Plausibilitätsbetrachtung aus immissionsschutzrechtlicher Sicht kann daher nicht durchgeführt	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der angemessene Abstand ist nach dem Leitfaden KAS 18 ermittelt worden, eine Ergänzung / Überarbeitung des Gutachtens ist nicht

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	werden. Insbesondere ist zu begründen, warum in diesem Einzelfall nur eine begrenzte Lachenfläche zur Verfügung steht, die zu einer Verringerung des Abstands führt.	erforderlich. Die Begrenzung der Lachenflächen begründet sich gutacherlich wie folgt: Die vor Ort, an der Abfüllstelle vorhandenen, geneigten Auffang- und Ableitflächen leiten eventuelle Leckagen in eine dreiseitig umlaufende, abgedeckte Rinne, die in ein Auffangbecken führt, ab und begrenzen so die Ausbreitung einer Lache auf den Ablaufbereich und die Rinne selbst.
	Weiterhin bleibt die Frage offen, ob dieses Szenario die Störfallauswirkung hinreichend beschreibt oder ob z.B. ein Schlauchabriss mit einem größeren Durchmesser bei der Tankwagenentleerung zu einem größeren Abstand bzgl. des Betriebsbereiches führt.	Das nach Leitfaden KAS 18 für die Abstandsermittlung zugrunde zu legende Szenario stellt kein real zu erwartendes Ereignis sondern eine „normierte“ Betriebsstörung („Dennoch-Störfall“ i. S. des Leitfadens SFK-GS-26, Nr. 9.2.6.2.3 der Vollzugshilfe zur StörfallV, BMU, Bonn 2004) dar, die größere Auswirkungen hervorruft als die weitaus meisten vorstellbaren Ereignisse. Gleichwohl entspricht dies Szenario in der Regel nicht dem „größtmöglichen“ Ereignis („exzeptioneller Störfall“ i. S. d. Leitfadens SFK-GS-26), so dass Ereignisse mit größeren Auswirkungen – wenn auch sehr unwahrscheinlich - weiterhin nicht absolut auszuschließen sind. Im konkreten Fall wären nach gutachterlicher Beurteilung die Auswirkungen eines – unterstellten – „Schlauchabrisses“ (an der Entladestelle werden keine Schläuche eingesetzt, sondern sog. Gelenkarme [massive Rohrleitungen mit ebenfalls massiven Gelenken, die eine Bewegung ermöglichen]) weit geringer als bei dem Fall nach KAS 18. Denn im Fall des „Versuchs“ eines Gelenkarmabrisses greifen die Schutzmechanismen an der Entladestelle: Eine Sicherheitstrennkupplung verhindert einen „Abriss“, von einer Gaswarnanlage ausgelöst werden Armaturen vor und nach dem Gelenkarm / am Anlieferfahrzeug automatisch geschlossen und die Freisetzung wird in kurzer Zeit beendet, so dass gegenüber dem Ansatz zur Abstandsermittlung (hier ist eine Freisetzungszeit von 10 Minuten zugrunde zu legen) weit geringere Mengen austreten und emittiert werden.
	Bislang nicht untersucht wurden die Auswirkungen, die sich bei ungünstigen Ausbreitungsbedingungen (Windgeschwindigkeit 1 m/s) ergeben; der ERPG2-Wert erhöht sich hierbei gemäß der KAS 18 von 398 auf 850 m ohne Berücksichtigung von Detailkenntnissen. Weiterhin ist nicht ersichtlich, welche Konzentrationen sich unterhalb dieses Abstandes einstellen werden. Dieses ist insbesondere erforderlich, da die Planung eine Bebauung innerhalb des Abstandes vorsieht.	Die Ermittlung des angemessenen Abstands nach Leitfaden KAS 18 erfolgt unter festgelegten, „normierten“ Bedingungen wozu auch der Ansatz der mittleren – und nicht der ungünstigsten – Wettersituation gehört. Mit Annäherung an die Quelle steigt die Immissionskonzentration infolge des unterstellten Szenarios naturgemäß entsprechend den allgemeinen, für alle luftgetragenen Ausbreitungen gültigen Regeln gleichermaßen an; weder lässt sich der genaue Konzentrationsverlauf im Nahbereich der Quelle allerdings präzise vorhersagen noch ist dessen Kenntnis für die Abstandsermittlung notwendig. Denn das unterstellte Szenario stellt (wie ausgeführt) kein real zu erwartendes Ereignis dar, dem konkrete – zahlenmäßig zu fassende – Effekte und damit entsprechende (Schutz-)Maßnahmen zuzuordnen wären. Vielmehr handelt es sich ausdrücklich um ein „normiertes“ und ursachenunabhängiges Szenario, welches ausschließlich der Ermittlung des Bereichs dient, in welchem die Nä-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		he zu der entsprechenden Anlage mit bei Planungen im Umfeld zu berücksichtigen ist.
	Die Berechnung wurde mit einer Annahme für die Rauigkeit des Geländes durchgeführt, welcher Wert angesetzt wurde lässt sich den Ausführungen nicht entnehmen. Bei der Betrachtung der Rauigkeit spielt für die Turbulenz aber auch die Luv-Seite der Quelle eine Rolle. Hier liegt die Wasserfläche der Elbe, für die eine Rauigkeitslänge Z0 = 0,02 gemäß der KAS 18 anzusetzen wäre. Somit wäre in diesem Einzelfall die Rauigkeit zu mitteln und zu benennen.	Für die erste Ausbreitungsphase (bis etwa 100 m, Schwergasausbreitung) wurde das Ausbreitungsgebiet „Lockere Bebauung Typ 1“ (Nr. 19 der Anlage zum Rechenprogramm V 3.4 vom 29.11.91 der Richtlinie VDI 3783, Teil 2) aus den im Gutachten, Seite 10 genannten Gründen angesetzt; für die zweite Phase (Neutralgasausbreitung) wurde die Rauigkeitslänge von 1,2 m („Stadt- und Waldgebiet“, entsprechend den Vorgaben des Leitfadens KAS 18) gesetzt; dies entspricht am ehesten der im Zuge der Realisierung des in Rede stehenden B-Plans zu erwartenden Situation. Der Einfluss der Rauigkeit der Luv-Seite (Seite aus der der Wind kommt) auf die Ausbreitung der unterstellten störungsbedingten Freisetzung ist im Rahmen der Modellgenauigkeiten vernachlässigbar. Bedeutsam ist vielmehr die Rauigkeit nahe der Quelle und auf deren Leeseite, in die die unterstellte störungsbedingt belastete Luft strömt. Für das Plangebiet ist somit nur die Rauigkeit des Geländes im Betriebsbereich und zwischen Betriebsbereich und Plangebiet entscheidend und mit dem gewählten o. g. Rauigkeitswert angemessen beschrieben. Ein in andere Himmelsrichtungen (Richtung Süden/Elbe) möglicherweise - infolge anderer anzusetzender Rauigkeitswerte - von den nach Osten (zum Plangebiet) bestimmten 350 Meter abweichender Wert für den angemessenen Abstand ist für die Beurteilung des Plangebiets irrelevant.
	Zusammengefasst ist das Gutachten um die o.g. Ausführungen fortzuschreiben und die möglichen Konzentrationen als Rasterkarte oder Isolinien für die Ausbreitungsszenarien 3 m/s oder 1 m/s im Plangebiet darzustellen. Aufgrund dieser Erkenntnisse lässt sich eine Zulässigkeit von Vorhaben im Plangebiet mittels textlicher Festsetzungen steuern, da das Plangebiet sich bereits jetzt innerhalb des angemessenen Abstandes zur Störfallanlage befindet.	Dem Einwand wird aus o. g. Gründen nicht gefolgt. Die erwünschten Ergänzungen sind – wie ausgeführt – für die Beurteilung der Verträglichkeit des Plangebiets mit dem Betriebsbereich nicht notwendig und entsprächen nicht den Vorgaben des Leitfadens KAS 18. Die „ungünstige“ Wetterlage (1m/s) ist nach Leitfaden KAS 18 der Beurteilung ausdrücklich nicht zugrunde zu legen. (Scheinbar) genauere Erkenntnisse über Immissionsverläufe innerhalb des Plangebiets sind nicht geeignet, um daraus konkrete Festsetzungen zur Steuerung der Vorhabenzulässigkeit abzuleiten, denn – wie ausgeführt – stellt das zugrundeliegende Szenario kein real zu erwartendes sondern ein ursachenunabhängiges „Dennoch“-Ereignis im Sinne des Leifadens KAS 18 dar.
	Sollte es sich nach Auffassung des Planverfassers oder des Kraftwerkbetreibers um Betriebsgeheimnisse handeln, so wird darum gebeten, das fortgeschriebene Gutachten dem LLUR als Überwachungsbehörde direkt zur Verfügung zu stellen.	Entfällt, das Gutachten wird nicht geändert.
	e) Zu möglichen textlichen Festsetzungen in Bezug auf den angemessenen Abstand zum Ammoniakumschlag auf dem Kraftwerksgelände	zu e):
	Aufgrund der noch vorzulegenden Isoliniendarstellung der NH3-Konzentrationen sind in Abhängigkeit der Werte öffentliche Einrichtungen mit besonders zu schützendem	Dem Vorschlag bezüglich einer Isoliniendarstellung der NH3-Konzentration und hiervon anhängiger Nutzungsregelungen wird nicht gefolgt. Abgesehen von den oben ausgeführ-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Publikumsverkehr (z.B. Kindergärten, Schulen, Altenheime), Gewerbeeinrichtungen mit besonders zu schützendem Personenkreis (ältere Bürger, Kinder, behinderte Menschen) oder mit erhöhtem Publikumsverkehr(Gaststätten, Versammlungsstätten, Verbrauchermärkte, Hotels) auszuschließen. Ggf. sind in unmittelbarem Nahbereich je nach dem Ergebnis der Ausbreitungsberechnung auch Verwaltungsgebäude auszuschließen. Es wird vorgeschlagen nach Überprüfung des angemessenen Abstands zum Ammoniak-Lager die Festsetzung 1.4 wie folgt zu fassen: Im angemessenen Abstand ... sind Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke auch ausnahmsweise nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). sind Anlagen für sportliche Zwecke nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO). sind Anlagen mit hohem Publikumsverkehr (wie z.B. öffentliche Verwaltungen, gastronomische Betriebe, Verbrauchermärkte nicht zulässig (§ 1 Abs. 5 BauNVO).	ten Aspekten, die gegen eine Umsetzung dieser Vorgabe sprechen, ist anzumerken, dass – würde man der Vorgabe folgen – gleichwohl keine allgemein akzeptierten Kriterien verfügbar wären, welche eine sinnvolle Korrelation zwischen Immissionskonzentration und zulässigem Vorhaben gestatten. Siehe Absatz zuvor. Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Wie oben ausgeführt wurde der angemessene Abstand aus fachlicher Sicht richtig ermittelt, so dass für diesen keine Überprüfung erforderlich ist. Die Festsetzung Nr. 1.4 wurde zum Entwurf zur erneuten Auslegung geändert. Hoher Publikumsverkehr im Sinne des Leitfadens KAS 18 ist aus fachgutachterlicher Sicht dadurch gekennzeichnet, dass sich das Publikum (der Besucher) nicht in der „Obhut“ des Besuchten befindet und im Ereignisfall damit nicht unmittelbar, zügig und durch direkte Ansprache zu richtigem Verhalten durch den Ortskundigen (den Besuchten) angehalten werden kann (siehe Leitfaden KAS 18, Seite 6, Punkt b, 2. Anstrich). Eine solche Situation „hohen Publikumsverkehrs“ ist ein relevantes Kriterium, das für eine Schutzbedürftigkeit im Sinne des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie spricht. Die bis zu einer Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers im Bereich des angemessenen Abstandes unzulässigen Nutzungen wurden daher um weitere Nutzungsarten ergänzt bzw. konkretisiert, die i.d.R. mit einem hohem Publikumsverkehr einhergehen und/oder besonders zu schützenden Personengruppen dienen. Ausnahmen sollen jedoch für konkrete Einzelvorhaben möglich sein, die weder einen hohen Publikumsverkehr aufweisen noch besonders schutzbedürftigen Personengruppen dienen. Hierdurch sollen übermäßige Einschränkungen vermieden werden und beispielsweise ein kleinerer sog. Fabrikverkauf eines produzierenden Betriebes oder ein Einzelhandelsbetrieb mit hohem Beratungsbedarf, bei denen auf einen ortskundigen Mitarbeiter nur wenige ortsunkundigen „Besucher“ kommen, ermöglicht werden.
	e) Zur öffentlichen Grünfläche im Süden des Plangebietes Da sich die geplante öffentliche Grünfläche in dem erforderlichen Abstand zum Ammoniaklager befindet, ist hier dem Entstehen einer Fläche mit hohem Publikumsverkehr entgegenzuwirken, zumindest sollte die Feststellung in dem Erläuterungsbericht Erwähnung finden.	zu e) Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Entsprechende Hinweise wurden in die Begründung (s.. Kap. 3.2.2., Kap. 3.4.1, 4.2.1, 4.5.1) aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	f) Zum Verhalten im Gefahrenfall eines Ammoniakaustritts Diesbezüglich können keine Festsetzungen im B-Plan erfolgen; es sollte aber zumindest ein Hinweis aufgenommen werden: **Vorkehrungen zum Schutz vor sonstigen Gefahren im Sinne des § 50 BImSchG** Bei der Errichtung von Gewerbebetrieben ist durch den Vorhabenträger ein Beauftragter zu bestellen, der Schulungen hinsichtlich des Verhaltens im Ereignisfall in Bezug auf das Ammoniaklager durchführt und der die Schnittstelle zu den Einsatzkräften (Feuerwehr und weitere externe Kräfte) darstellt. Für eventuelle Rückfragen stehe ich Ihnen gerne zur Verfügung.	zu f): Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt. Die Forderung nach einem eigenen „Beauftragten“ wird als zu formal angesehen; vielmehr bietet sich eine formlose Integration des Themas „Verhalten bei Stofffreisetzungen im Nachbarbetrieb“ in die ohnehin für Unternehmen generell gebotene Unterweisung zu „Verhalten im Brandfall; Fluchtwege; Notfallmaßnahmen usw.“ an (u. a. BGV A 1 § v22 i. V. mit § 10 ArbSchG). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die ab Mitte 2015 gültige Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) erweiterte Vorschriften zur Unterrichtung der Öffentlichkeit enthält (vgl. Artikel 14), nach denen der jeweilige Störfallbetrieb auch Informationen über das entsprechende Verhalten bei einem schweren Unfall zu geben hat (vgl. Anhang V der Richtlinie). D.h. es kann davon ausgegangen werden, dass die zukünftig im angemessenen Abstand befindlichen Betriebe Kenntnis über die möglichen Gefahren und richtigen Verhaltensweisen bei einem Störfall haben werden. In die Begründung (Kapitel 3.3.2) wurde ein Hinweis entsprechend der vorstehenden Erläuterung aufgenommen.
Fort. 19	**Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 27.11.2012** Zu dem o.a. Vorhaben wird aus der Sicht des Immissionsschutzes wie folgt Stellung genommen: Bei dem festgelegten flächenbezogenen Schallleistungspegel in den SO- und GE-Gebieten wurde die lauteste Variante mit dem HKW (nicht mit dem GuD) berücksichtigt, damit sich die Betrachtung auf der sicheren Seite für die Zukunft befindet. Für die Gewerbegebiete GE1 bis GE3 wurden keine gemäß § 8 Abs. 1 Nr. 3 der BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal zugelassen. Um Immissionsorte innerhalb des B-Plan-Gebietes zu vermeiden und somit für die ansiedelnden Betriebe keine Einschränkungen zu erhalten, sollten generell auch in den SO-Gebieten Wohnungen nicht zugelassen werden.	Kenntnisnahme. Die Anregung wurde bereits berücksichtigt. Wohnnutzungen sind im gesamten Geltungsbereich unzulässig. Hieran wurde auch im Zuge der Überarbeitungen des Bebauungsplanes im weiteren Aufstellungsverfahren festgehalten. Bereits vorhandene Wohnnutzungen haben jedoch Bestandsschutz.
Fort. 19	Es wird ein Achtungsabstand von 350 m zum Ammoniaklager berücksichtigt. Gemäß Nr. 18 der Kommission für Anlagensicherheit (KAS 18) ist für Ammoniak ein Achtungsabstand von 500 m vorgesehen. In diesem Bereich sind keine besonders geschützten Objekte, wie z.B. Parkhäuser, Gastronomie und alle Gebäude mit Publikums-Verkehr, vorzusehen. Ich bitte dieses erneut zu betrachten und ausführlicher zu begrün-	Die Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt. Für eine vertiefende Betrachtung ist ein „Gutachten zur Verträglichkeit des Heizkraftwerkes Wedel der Vattenfall Europe AG mit dem Bebauungsplan Nr. 88 ‚BusinessPark Elbufer Wedel’“ (TÜV-Nord, Oktober 2013) erstellt und die Ergebnisse bei der Weiterentwicklung des Bebauungsplanes berücksichtigt worden (s. hierzu auch Abwägung oben zu den Stellungnahmen des LLUR

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	den.	vom 27.02.2014 und 07.05.2015). Im Ergebnis ermittelt das Gutachten unter Berücksichtigung der vorliegenden Detailkenntnisse einen angemessenen Abstand für das Gefahrenpotential Ammoniak von 350 m. Der in der Stellungnahme des LLUR vom 27.12.2012 geäußerten Aussage, dass gemäß Leitfaden KAS 18 ein Achtungsabstandes von 500 m vorgesehen ist, wurde nicht gefolgt, da dies gemäß fachlicher Beurteilung sachlich nicht richtig ist. Hierzu sei folgendes erläutert: Gemäß dem Leitfaden KAS 18, S. 20, Anhang 1, Bild 1 wird Ammoniak der Abstandsklasse II mit 500 m zugeordnet; als genauerer Wert ist ein Abstand von 398 m auf Seite 30 genannt. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Abstandsempfehlungen für „Bauleitplanung ohne Detailkenntnisse“ (vgl. KAS 18, Kap 3.1). Die vorliegende Planung findet jedoch im Umfeld eines vorhandenen Betriebes statt, so dass es sich um eine Planung mit Detailkenntnissen handelt. Hierzu heißt es in KAS 18, Kap 3.2: *„Zum Zeitpunkt einer Planung im Umfeld eines Betriebsbereichs ist das von diesem Betriebsbereich ausgehende stoffliche Gefahrenpotential bekannt bzw. beurteilbar (Planung mit Detailkenntnissen). (...) Werden die Achtungsabstände im Einzelfall unterschritten, ist ausgehend von der konkreten Lage und Beschaffenheit des Betriebsbereiches systematisch zu beurteilen, welcher Abstand im konkreten Planungsfall angemessen ist. Dabei werden die getroffenen Vorkehrungen und Maßnahmen zur Verhinderung von Störfällen und zu deren Begrenzung berücksichtigt, so dass sich andere Szenarien für die Abstandsermittlung als unter Kap. 3.1 ergeben können.“*
Fort. 19	Ein Gewerbegebiet 4 (GE 4, siehe Begründung Nr. 3.10) ist in dem hier vorgelegenen Planentwurf nicht ersichtlich. Es wird gebeten, dass in der Begründung auf Seite 37 (Literatur, Quellen Umweltbericht /9/ TÜV-Nord) angegebene Beratungsprotokoll: Angemessener Abstand ..... als Kopie für meine Unterlagen hier in der LLUR-Außenstelle Südwest in Itzehoe zu übersenden. Weitere Anregungen und Bedenken sind im Zuständigkeitsbereich des Landesamtes für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume Itzehoe nicht ersichtlich. Bei Planänderungen und Ergänzungen wird um erneute Beteiligung mit Benennung der geänderten oder ergänzten Teile gebeten.	Kenntnisnahme. Durch die Planüberarbeitungen vom Vorentwurf zum Entwurf hat sich eine neue Nummerierung ergeben. Der Hinweis wurde wie folgt berücksichtigt. Die gewünschten Informationen in aktueller Form sind in dem o.g. Gutachten aufbereitet worden. Das Gutachten ist dem LLUR im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens als Teil der Bebauungsplanunterlagen vorgelegt worden. Kenntnisnahme. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Es ist eine Beteiligung im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes erfolgt.
20	**Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz vom 06.05.2015** wie auch schon in meinen Stellungnahmen vom 03.12.2012 und 10.02.2014 geschrieben, habe ich gegen die o.g. Bauleitplanungen grundsätzlich keine Bedenken.	Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Zu Ziffer 3.6 Küsten- und Hochwasserschutz, Absätze 3 bis 5, in der Begründung zum Bebauungsplan Nr. 88, möchte ich jedoch die neue küstenschutzrechtliche Sichtweise erläutern:	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die genannten Absätze der Begründung werden an die dargelegte neue küstenschutzrechtliche Sichtweise angepasst.
	Gemäß § 62 Absatz 2 des Landeswassergesetzes (LWG) sind Ufer, die im Einflussbereich der Meere liegen, den Küsten gleichgestellt. Da sich die Nordsee in Form der Tide und der Sturmfluten bis in den Planbereich auswirkt, sind die küstenschutzrechtlichen Bestimmungen des LWG zu beachten.	
	Im Plangebiet gibt es derzeit keine Deiche und Hochwasserschutzanlagen. Strandwälle, Dünen, Deichvorland und Steilufer liegen ebenfalls nicht vor. Nutzungsverbote gemäß § 78 LWG und Bauverbote gemäß § 80 LWG sind daher mit dieser vorliegenden Planung nicht verbunden.	
	Für die Beseitigung oder den Umbau vorhandener Anlagen an der Elbe sind küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach § 77 LWG erforderlich.	
	Die geplante Beseitigung der Hafenmole wird zu einer veränderten Strömung in dem Bereich des ehemaligen Hafens führen. Eine erhöhte Belastung der dahinter liegenden Uferbereiche sowie eine veränderte Erosion und Sedimentation sind zu erwarten und bei der Planung und Ausführung zu beachten.	Der Hinweis wird zur Kenntnisnahme genommen. Er betrifft die Planung zur Beseitigung der Hafenmole.
	Sollten im Zuge der weiteren Planung und Umsetzung des B-Planes Bauten des Küsten- ader Hochwasserschutzes oder anderer Anlagen am Elbufer vorgesehen werden, wären ebenfalls küstenschutzrechtliche Genehmigungen beim LKN-SH zu beantragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen und der Hinweis auf die Genehmigungspflicht für die Errichtung von Anlagen am Elbufer in die oben genannten zu ändernden Absätze der Begründung integriert.
	Die bisherigen Ausführungen des LKN in den Absätzen 1 und 2 sowie 6 und 7 auf den Seiten 35 und 36 werden aufrecht erhalten.	Kenntnisnahme.
Fort.	**Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz vom 10.02.2014**	
20	zu der o.g. Bauleitplanung hat der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz am 03.12.2012 eine Stellungnahme abgegeben. Die Hinweise meiner Stellungnahme sind im Kapitel 3.6 der Begründung wiedergegeben worden. Aus der Sicht des Küstenschutzes habe ich keine weiteren Anmerkungen.	Kenntnisnahme. Die Stellungnahme des Landesbetriebes für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz vom 10.02.2014 ist aufgrund der neueren Stellungnahme vom 06.05.2015 (siehe oben) überholt.
Fort.	**Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz vom 03.12.2012**	
20	gegen die o.g. Bauleitplanung habe ich aus der Sicht des Küstenschutzes grundsätzlich keine Bedenken. Ich weise jedoch darauf hin, dass für die Bau- und Nutzungsverbote des Landeswassergesetzes (LWG) die §§ 70 ff zu beachten sind.	Kenntnisnahme. Der Hinweis auf die zu beachtenden Paragraphen ist aufgrund der neueren Stellungnahme vom 06.05.2015 (siehe oben) überholt.
	In Abhängigkeit der Höhenlage des Geländes muss von einer potentiellen Überflu-	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Natio-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	tungsgefährdung durch Elbhochwasser ausgegangen werden.	nalpark und Meeresschutz hat im weiteren Aufstellungsverfahren den potentiell bei einem 200-jährigen Hochwasserereignis überschwemmten Bereich mitgeteilt. Dieser ist in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich dargestellt. In die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.
	Allgemeine Hinweise:	
	Eine rechtskräftige Bauleitplanung, die unter Beteiligung einer Küstenschutzbehörde aufgestellt wurde, ersetzt nicht für den Einzelfall erforderliche küstenschutzrechtliche Genehmigungen nach dem Landeswassergesetz. Ich bitte mich entsprechend rechtzeitig zu beteiligen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. In die Begründung wird entsprechend der Aussagen in der Stellungnahme vom 06.05.2015 (siehe oben) ein Hinweis auf die Genehmigungspflicht gemäß § 77 LWG aufgenommen.
	Im Hinblick auf die zukünftigen Aufgaben und Probleme mit der Sicherung des Hochwasser- und Küstenschutzes möchte ich weiter darauf hinweisen, dass durch die Ausweisung des Bebauungsgebietes keine Ansprüche auf Entschädigungen oder Schutzvorkehrungen bei Schäden durch Hochwasserereignisse oder Küstenabbruch und keine Ansprüche auf Finanzierung oder Übernahme notwendiger Schutzmaßnahmen gegenüber dem Land Schleswig-Holstein geltend gemacht werden können**.**	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis wurde in die Begründung aufgenommen.
21	**Gebäudemanagement Schleswig-Holstein vom 15.11.2012**	
	Die mir zugesandten Planunterlagen habe ich auf Belange des Landes Schleswig-Holstein hin überprüft und erhebe hierzu keine Einwände, da keine Landesliegenschaften betroffen sind.	Kenntnisnahme
	Da aus Ihrem Anschreiben nicht ersichtlich wird, ob die Wehrbereichsverwaltung Nord angeschrieben wurde, bitte ich Sie hiermit, diese am laufenden Verfahren zu beteiligen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt; die Wehrbereichsverwaltung Nord wurde am weiteren Verfahren beteiligt.
22	**Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, vom 29.04.2015**	
	<u>Untere Bodenschutzbehörde:</u>	
	Sanierungsprojekt Business Park Wedel (Exxon)	
	Den nunmehr z.T. grundlegend überarbeiteten Planunterlagen wird aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes grundsätzlich zugestimmt. Insbesondere die Belange des Bodenschutzes in Verbindung mit der das Gebiet prägenden Altlastsanierung sind nunmehr umfänglich und nachvollziehbar in den unterschiedlichen Fachthemen zur Bauleitplanung berücksichtigt worden. Nach Prüfung der Planunterlagen wird auf folgende Unstimmigkeiten bzw. widersprüchliche Darstellungen hingewiesen und um Überarbeitung gebeten.	Es wird zur Kenntnis genommen, dass den Planunterlagen grundsätzlich zugestimmt wird. Bezüglich der einzelnen Hinweise auf Unstimmigkeiten und widersprüchliche Darstellungen siehe folgende Abwägung.
Fort.	**Was?**	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
22	Satzung, Text Teil B, Pos. 5.1. **Bemerkung:** Die Satzung sieht eine Entsiegelung der Altablagerung zur Entwicklung von Grünflächen vor. Zum jetzigen Zeitpunkt entstehen hier nicht unerhebliche Konflikte zu den verbindlich erklärten Verpflichtungen der Stadt Wedel im Zusammenhang mit der Altlastensanierung auf der Fläche des ehemaligen Mineralölwerks. Gemäß am 17.12.2010 verbindlich erklärtem Sanierungsplan (BIG 2009, S 86, Pos. 5.6) gilt für die Altablagerung (Bauschutt, Betriebsabfälle können nicht ausgeschlossen werden) aus Sicherungsgründen der vollständige Erhalt der Versiegelung. Eine anderweitige Umnutzung insbesondere unter Aufhebung vorhandener Sicherungseinrichtungen (hierzu zählt die vorhanden vollständige Versiegelung) wurde bislang weder durch geeignete Voruntersuchungen als möglich eingestuft, noch in den bisherigen Verfahren zur Sanierungsplanfortschreibung gegenüber der Bodenschutzbehörde thematisiert. Der bestehende Status quo gilt somit bis auf weiteres als verbindlich. **Vorschlag:** Vorlage geeigneter Fachgutachten zur Altlastuntersuchung, aus denen hervorgeht, dass die festgesetzte Nachnutzung nachhaltig gefahrlos möglich ist. Dies kann im weiteren Verlauf der B-Planausführung geschehen. Ein Hinweis zur Planabsicherung sollte aufgenommen werden. Für die Anlage von Aufenthalts- und Erholungsbereichen ist für den Wirkpfad Boden-Mensch Konfliktfreiheit nachzuweisen. Bei erbrachtem Nachweis der Unbedenklichkeit ist eine Anpassung des Sanierungsplans im Rahmen der Fortschreibung aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde erforderlich und grundsätzlich möglich. Im Begründungstext (s. auch ff.) wird widersprüchlich auf Erhalt der Versiegelung hingewiesen und alternative Möglichkeiten für Begrünung genannt (z.B. Überschüttung der bestehenden Versiegelung durch Erdreich) ffS. 44, Abs. 1 geht auf „spätere“ Freiflächenüberplanung ein mit Hinweis auf Berücksichtigung durch Fortschreibung des Sanierungsplans. ffS.67 beschreibt für den Sonderbereich Parkplatz Zustand und mögliche Planungs-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es liegt offensichtlich eine Fehlinterpretation des Bebauungsplan-Entwurfes vor. Die textliche Festsetzung Nr. 5.1 bezieht sich auf die Fläche für Maßnahmen zum Schutz zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft mit der Nummerierung 1. Diese umfasst den Bereich östlich der Gewerbegebiete GE 6 Nord und GE 6 Süd bis zur Landesgrenze und endet im Süden an der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche (neue Anbindung an den Leuchtfeuerstieg). Die Flächen dieses Bereichs sind mit Ausnahme des Grenzweges, der jedoch nicht Bestandteil des für verbindlich erklärten Sanierungsplanes ist, bereits vollständig entsiegelt. Die in der textlichen Festsetzung Nr. 5.1 genannte Teilentsiegelung bezieht sich auf die derzeitige Straße Grenzweg, die hier im Zuge der Umgestaltung zu einem Geh- und Radweg in der Breite reduziert werden soll. Für die südlich des Gewerbegebietes GE 7 vorhandene Parkplatzfläche ist auch weiterhin entsprechend des für verbindlich erklärten Sanierungsplanes eine Versiegelung zu gewährleisten. In der Begründung wird auf dieses Sanierungsziel an verschiedenen Stellen hingewiesen. Die Hinweise für die Sanierungsplanung werden zur Kenntnis genommen. Soweit offenbar irrtümlich von einer vorgesehenen Entsiegelung des derzeitigen Parkplatzes ausgegangen wird, wird auf die Erläuterung oben hingewiesen. Hinweise zu den Vorgaben für den Bereich der vorhandenen Parkplatzfläche entsprechend des für verbindlich erklärten Sanierungsplans sind in den Bebauungsplanunterlagen bereits enthalten. Widersprüchliche Aussagen bestehen nach Auffassung der Stadt nicht. Die Überdeckung mit Oberboden wird in dem in der Stellungnahme weiter unten angesprochenen Absatz der Begründung (S. 52, Abs. 5) beispielhaft genannt und ersetzt die erforderliche Abstimmung mit der unteren Bodenschutzhörde, auf die ebenfalls im gleichen Absatz hingewiesen wird, nicht. Zur Klarstellung wird die Formulierung des Beispiels in der Begründung geändert.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	schritte wiederum nachvollziehbar; Eine Anpassung der textlichen Darstellungen und zusätzlicher Hinweis in der Kennzeichnung erscheint sinnvoll, die Abstimmung sollte frühzeitig mit der Bodenschutzbehörde gesucht werden.	Der Anregung wird mit Ausnahme der klarstellenden Formulierung nicht gefolgt. Siehe hierzu vorstehende Erläuterungen. Eine zusätzliche gesonderte Kennzeichnung des Sonderbereiches Parkplatzes wird als nicht erforderlich oder sinnvoll angesehen, da der Bereich des vorhandenen Parkplatzes innerhalb des Geltungsbereiches des verbindlich erklärten Sanierungsplanes liegt, für den in den Bebauungsplan bereits eine Kennzeichnung aufgenommen wurde.
Fort. 22	**Was?** Südliche öffentliche Grünflächen, Biotope **Bemerkung:** In den Teilbereichen sind nach derzeitigem (Stand 21.04.2015) Kenntnisstand langfristig verschieden Maßnahmen zur Sanierung des 2. Grundwasserleiters und des Hafengebietes vorgesehen. **Vorschlag:** Hinweise aufnehmen und Harmonisierung der Anforderungen aus Naturschutz und Bodenschutz zur Konfliktvermeidung: Grünflächenentwicklung würde somit erst nach Abschluss erforderlicher Sanierungsmaßnahmen planrechtlich umsetzbar.	Die Hinweise zur Sanierungsplanung werden zur Kenntnis genommen. Die Anregungen werden durch ergänzende Hinweise teilweise berücksichtigt. In den Bebauungsplanunterlagen sind bereits Hinweise auf die Sanierungserfordernisse des 2. Grundwasserleiters und des ehemaligen Hafengebietes sowie die noch laufende Abstimmung der Sanierungsverfahren enthalten. Es ist der Stadt bewusst, dass die südliche öffentliche Grünfläche erst nach Abschluss der Hafensanierung entwickelt werden kann. Die Begründung zum Bebauungsplan Kap 3.4.1 wird diesbezüglich präzisiert. Eingriffe in die geschützten Biotope erfolgen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht. Sofern durch die Sanierungsmaßnahmen Eingriffe notwendig werden, sind die Anforderungen an die Eingriffsregulierung im Zuge dieser Planungen abzustimmen.
Fort. 22	**Was?** Kennzeichnung von Flächen zur Sanierung des 2. Grundwasserleiters innerhalb der Grünflächen **Bemerkung:** Aufgrund der Planungen der Stadt Wedel entsprechen die gekennzeichnete Flächen nicht mehr den aktuell (Stand 24.04.2015) in Anspruch zu nehmenden Flächen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Die Kennzeichnung der Fläche für Maßnahmen zur Sanierung des 2. Grundwasserleiters entspricht dem Planungsstand bei der Erarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes zur erneuten Auslegung. Die seitdem weiterentwickelten Planungen hierzu sind demnach nicht in den Planunterlagen enthalten. Da die Planungen zur Sanierung des 2. Grundwasserleiters bisher noch nicht abgeschlossen und für verbindlich erklärt worden sind, werden gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf mit Stand der erneuten Auslegung keine Veränderungen der Kennzeichnung vorgenommen. Ein ausreichender Hinweischarakter des Bebauungsplanes ist damit auch weiterhin gegeben. Denn durch den für verbindlich erklärten Sanierungsplan ist bereits festgelegt, dass eine Sanierung des 2. Grundwasserleiters erforderlich ist und für die Festlegung des Sanierungsverfahrens eine Fortschreibung des Sanierungsplanes erfolgt. Die Kennzeich-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		nung von Flächen für die Sanierungsmaßnahmen des 2. Grundwasserleiters stellt damit lediglich eine zusätzliche Information dar. Einzelheiten ergeben sich aus der Sanierungsplanung.
	Zugänglichkeit und Eingriffe in den Untergrund im Zusammenhang mit den Sanierungsmaßnahmen führen bei schützenswerten Faunen- und Florenbeständen zu Konflikten.	Kenntnisnahme. Es wird davon ausgegangen, dass - nach sanierungsbedingt notwendigen Eingriffen - die Oberflächengestaltung so erfolgen wird, dass für geschützte Arten ein geeigneter Lebensraum entsteht. Grundsätzlich wird der Artenschutz bei allen Eingriffen beachtet.
	Vorschlag:	
	Die Fortschreibung des Sanierungsplans zur Verbindlicherklärung für die Sanierung des 2. Grundwasserleiters wird derzeit bearbeitet; für die technischen Maßnahmen im Gelände werden langfristig unterschiedliche Flächen für Infiltrationsanlagen zur In-Situ-Sanierung und für Beobachtungsbrunnen entlang der südlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen Werksgeländes benötigt. Die Standorte für Brunnenanlagen zur In-Situ-Sanierung und Beobachtung sind schadstoffabhängig und nur bedingt variabel frei wählbar.	Kenntnisnahme. Die Hinweise zu dem zurzeit in der Bearbeitung und Abstimmung befindlichen Sanierungsverfahren des 2. Grundwasserleiters betreffen das Sanierungs- und nicht das Bebauungsplanverfahren.
	Hinweise aufnehmen, dass die hier geplanten Maßnahmen zur Grünentwicklung zunächst nur in Abhängigkeit zu den notwendigen Gefahrenabwehrmaßnahmen umgesetzt werden können; das Gesamtziel der Festsetzung kann erst nach erfolgreichem Abschluss der Maßnahmen zur Boden- und Grundwassersanierung erreicht werden. Naturschutzrechtliche Eingriffsregelungen sind mit den bodenschutz- und wasserrechtlichen Anforderungen zu harmonisieren, um die erforderlichen Gefahrenabwehrmaßnahmen auch langfristig umsetzen zu können.	Der Stellungnahme wird teilweise gefolgt, siehe Abwägungsvorschlag oben. In den Bebauungsplanunterlagen sind bereits Hinweise auf die erforderlichen Sanierungsmaßnahmen enthalten und in der Begründung in Kap. 3.4.1. wird nochmals verdeutlicht, dass die vollständige Grünflächenherstellung erst nach Durchführung der Bodensanierung und Installation der Sanierungsmaßnahmen für den 2. Grundwasserleiter erfolgen kann.
Fort.	**Was?**	
22	Begründungstext S. 23, Abs. 3	
	Bemerkung:	
	Festgesetzte Leitungsrecht für die Sicherungsdrainage zur Altlastsanierung	
	Vorschlag:	
	Reicht der Hinweis im Begründungstext zur späteren Bebaubarkeit rechtlich aus, um die Flächen bis dahin freizuhalten?	Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. In Zusammenhang mit dem in der Planzeichnung festgesetzten Leitungsrecht ist eine bedingte Festsetzung auf Grundlage des § 9 (2) Satz 1 Nr. 2 BauGB getroffen worden, nach der eine Überbauung erst nach Außerbetriebnahme der Drainageleitung inklusive der Revisionsschächte zulässig ist.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Fort. 22	**Was?** Begründungstext S. 27, Abs. 1 Zeile 10 **Bemerkung:** Text: Im Satz fehlt Wort ---- ....**im**.... Zuge (?)	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung wird korrigiert.
Fort. 22	**Was?** Begründungstext S. 27, Abs. 4 **Bemerkung:** Ansiedelung eines gastronomischen Betriebes in der südlichen Grünzone ist im Sanierungsplan bislang gutachterlich nicht thematisiert und bearbeitet. Aus Sicht des Bodenschutzes kann der Ausführungsplanung nur zugestimmt werden, wenn durch Untersuchung bzw. Sanierung nachgewiesen wird, dass eine Gefährdung über den Wirkpfad Boden-Mensch (auch Leichtflüchtige LHKW und BTEX) nicht besteht. **Vorschlag:** Im Zuge der Hafensanierung kann seitens des Fachgutachters durch geeignete Maßnahmen/ Untersuchungen der notwendige Nachweis erbracht werden. Hierzu müsste seitens der Stadt die Planfläche für den gastronomischen Betrieb (ca. 300 qm, Gebäude einschließlich Außenterrassen) innerhalb des südlichen Grünzuges (Hafengelände) festgelegt werden.	Kenntnisnahme. Der Hinweis für die spätere Ausführungs- /Baugenehmigungsplanung beim Bau eines gastronomischen Betriebes und die Möglichkeit die hierfür geforderten Nachweise im Rahmen der Hafensanierung zu erbringen, werden zur Kenntnis genommen. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan nur einen Standort innerhalb der öffentlichen Grünfläche „Parkanlage“ (also gesamte südliche und westliche Grünfläche) festlegt und ein Standort im Bereich des ehemaligen Hafens somit noch nicht feststeht.
Fort. 22	**Was?** Begründungstext S. 28, Abs. 3 **Bemerkung:** Versiegelung der Parkplatzfläche Für die bestehende Versiegelungsfläche existiert eine technische Entwässerung für Niederschlagswasser mit eigenständiger Einleiterlaubnis in die Elbe. Bei einer Überdeckung mit Erdmaterial und Begrünung sind Konflikte nicht ausgeschlossen (Vernässung, Durchwurzelung). **Vorschlag:** s. ob. zur Festsetzung Gutachterliche Überplanung erforderlich, ggfs. Hinweis auf alternative Sicherungsmaßnahmen bzw. Harmonisierung der verschiedenen Darstellungen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes, bei der der für verbindlich erklärte Sanierungsplan bekanntermaßen zu beachten ist. Hinweise hierzu sind bereits in der Begründung enthalten. Eine Änderung oder Ergänzung ist aus Sicht der Stadt nicht erforderlich. Unabhängig von der im Zuge der späteren Umgestaltungsplanungen erforderlichen Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde wird an dieser Stelle aus fachgutachterlicher Sicht bereits darauf hingewiesen, dass eine reine Überdeckung sicherlich nicht

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		möglich ist und das Gesamtsystem aus Versiegelung, Oberbodenmaterial und Dränage bestehen muss.
Fort. **22**	**Was?** Begründungstext S. 42, Abs. 4-6 **Bemerkung:** Der zeitlich begrenzte Verbleib von Monitoring-Messstellen zur Dokumentation des Grundwassers im 2.Grundwasserleiter wurde bislang nicht mit der Bodenschutzbehörde abgestimmt. Die Grundwassermessstellen dienen zur Dokumentation des derzeitigen Handlungsbedarfs zur Sanierung. Mögliche zukünftige Änderungen der Grundwasserbeschaffenheit insbesondere in den erfassten hochbelasteten Bereichen im Zustrom auf die Grundstückgrenze bedürfen gutachterlicher Bewertungen. Es ist nicht ersichtlich wie dies zukünftig dann ohne Grundwassermessstellen erfolgen soll. Ein frühzeitiger Verzicht auf vorhandene funktionstüchtige Grundwassermessstellen zugunsten der Bauleitplanung wird aus Sicht des Boden- und Grundwasserschutzes als konfliktträchtig eingestuft. **Vorschlag:** Anhand möglicher neu gesetzter Grundwassermessstellen muss zunächst die aus den vorhandenen Grundwassermessstellen abgeleiteten Ausbreitungsszenarien faktisch bestätigt werden, d.h. entsprechende Untersuchungskampagnen sind zur Bestätigung erforderlich; unklar ist bislang, was passieren soll, wenn sich das prognostizierte Grundwasser-Strömungsmodell mit der erwarteten Schadstoffausbreitung nicht bestätigen sollte. Es wird um eine frühzeitige Auseinandersetzung mit der Fragestellung und entsprechender Harmonisierung mit der Sanierungsplanfortschreibung zur Sanierung des 2. Grundwasserleiters hingewiesen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen, er betrifft das Sanierungsplanverfahren. Ein Änderungs- oder Ergänzungsbedarf der Bebauungsplanunterlagen besteht nicht. Erläuternd wird bezüglich der Sanierungsplanung fachlich auf Folgendes hingewiesen: Ein vorzeitiger Rückbau von bestehenden Messstellen ist vor Verbindlicherklärung des Sanierungsverfahrens inklusive der zugehörigen Monitoringeinrichtungen für den 2. Grundwasserleiter nicht beabsichtigt. Nach allen vorliegenden gutachterlichen Bewertungen wird die Behandlung im Abstrom des 2. Grundwasserleiters im südlichen Randbereich des Sanierungsplangebietes erfolgen. Zur Sanierung im 2. Grundwasserleiter erforderliche Grundwassermessstellen und Einrichtungen werden in den in diesem Bereich vorhandenen öffentlichen Flächen errichtet. Es gibt keine gutachterlichen Hinweise auf mögliche zukünftige Änderungen der Grundwasserbeschaffenheit im Zustrom auf die Grundstücksgrenze, die Maßnahmen auf später nicht öffentlichen Flächen für notwendig erscheinen lassen.
Fort. **22**	**Was?** Begründungstext S. 52, Abs. 5 **Bemerkung** Für den 2. Grundwasserleiter sind die für erforderlich gehaltenen Sanierungsmaßnahmen zurzeit noch in der Planungsphase. Die aufwändigen Maßnahmen zur Grundwassersanierung beziehen sich daher zurzeit nur auf den 1. Grundwasserleiter. Der Abstrom in Richtung Elbe wird derzeit noch nicht saniert. Verbindlich erklärt wurde bislang die	Die Hinweise zum Stand der Sanierungsplanung werden zur Kenntnis genommen,

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	grundsätzliche Absicht der Stadt Wedel zur Ergreifung von geeigneten Gefahrenabwehrmaßnahmen für den 2. Grundwasserleiter. Deren Umsetzung soll nach Verbindlicherklärung der Sanierungsplanfortschreibung in Kürze starten. **Vorschlag:** Mit Stand der vorliegenden textlichen Begründung vom 17.02.2015 ist dieser Absatz fehlerhaft und sollte entsprechend umgestaltet werden. Harmonisierung mit Planungen zur Sanierung des 2. Grundwasserleiters erforderlich.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Der angesprochene Absatz in der Begründung (Umweltbericht) wird geändert.
Fort. 22	**Was?** Begründungstext S. 67, Abs. 8, Zeile 4 **Bemerkung** Text... erstellten Sanierungsplan.... **Vorschlag:** Doppelt/Streichen	Der Hinweis wird berücksichtigt und der Text redaktionell korrigiert.
Fort. 22	**Was?** Begründungstext S.70, 6 **Bemerkung?** Text **Vorschlag:** überarbeiten	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Der genannte Absatz beinhaltet einen Hinweis, dass die Grünflächengestaltung einschließlich des Uferbereiches erst nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen genauer abgestimmt und umgesetzt werden kann. Diese Aussage ist nach Auffassung der Stadt, auch unter Berücksichtigung gleichlautender vorangehender Äußerungen in der Stellungnahme der unteren Bodenschutzbehörde, weiterhin zutreffend. Detailliertere Ausführungen, z.B. bezüglich weiterer Anforderungen an die Grünflächengestaltung, die sich aus der Sanierungsplanung bzgl. der Versiegelung des vorhandenen Parkplatzes oder die noch in Abstimmung befindlichen Maßnahmen für die Sanierung des 2. Grundwasserleiters ergeben, werden an anderer Stelle der Begründung und des Umweltberichtes bereits gegeben. Eine Wiederholung im Kapitel zum Schutzgut Oberflächenwasser / Oberflächengewässer ist nicht erforderlich.
Fort. 22	**Was?** Landschaftsplan 2009 Kennzeichnung von Flächen mit schädlichen Bodenveränderungen, Altlasten **Bemerkung?** Die Flächenkennzeichnung geht zum Teil über die Gebietsgrenzen des Sanierungsplan-	Die Stellungnahme betrifft die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes 2009. Es wird auf die Abwägung zu dessen Planverfahren verwiesen. (Hinweis: Der Stellungnahme wurde im Rahmen des Verfahrens zur Teilfortschreibung des Landschaftsplanes nicht gefolgt.)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	geltungsbereichs hinaus. **Vorschlag:** Harmonisierung mit B-Plan-Kennzeichnung und Sanierungsplan.	
Fort.	**<u>Untere Wasserbehörde:</u>**	
22	Für den Rückbau der Mole und die Änderung der seitlichen Uferbefestigung bis zum Sanierungsbereich ist eine wasserrechtliche Plangenehmigung nach § 67, 68 WHG bei der Wasserbehörde zu beantragen.	Kenntnisnahme. In der Begründung, Kapitel 3.4.1 ist ein Hinweis enthalten, dass für Baumaßnahmen im ehemaligen Hafenbereich eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.
	Im B-Plan ist die Hochwasserlinie für 2020 HW 200 mit 7,25 m eingezeichnet. Im Begründungstext auf S. 46 wird das RKB mit 6,50 m Hochwassersicherheit ausgewiesen. Es fehlen der Bezug und eine Begründung zur Abweichung gegenüber 7,25 m.	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft die Planung für das Regenklärbecken. Für das Regenklärbecken wird ein gesondertes Genehmigungsverfahren durchgeführt, in dem auch die anzusetzenden Hochwasserhöhen abschließend zu klären sind. In der Begründung zum Bebauungsplan wird die Planung für das Regenklärbecken entsprechend des Antrags auf wasserrechtliche Genehmigung lediglich erläuternd dargelegt. Die in dem Antrag angesetzte Hochwassersicherheit basiert auf den Sturmflutwasserständen der größten Hamburger Sturmfluten. Unabhängig von der Planung für das Regenklärbecken hat der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein den Referenzwasserstand 2020 HW_{200} mitgeteilt, der zu Informationszwecken im Bebauungsplan dargestellt wurde.
	Im F-Plan ist im Hafenbereich eine Gewerbefläche für Gastronomie vorgesehen, die im B-Plan nicht dargestellt ist. Für einen Gastronomiebetrieb ist im Rahmen der Erschließungssicherheit die Schmutzwasserentsorgung zu beschreiben.	Kenntnisnahme. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass in der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes kein Gastronomiebetrieb vorgesehen ist, sondern die Option für einen Gastronomiebetrieb innerhalb der öffentlichen Grünfläche im Bebauungsplan Nr. 88 geregelt wird. Für diesen wird der Hinweis für die Erschließungsplanung eines späteren potentiellen Gastronomievorhabens bzw. dessen Baugenehmigungsverfahren zur Kenntnis genommen.
Fort.	**<u>Untere Wasserbehörde - Team Bodenschutzbehörde und Grundwasser</u>**	
22	Der Entwurf zur erneuten Auslegung berücksichtigt viele Punkte der Stellungnahme vom 15.04.2014 beinhaltet jedoch nicht den Ausschluss von Gebäudedränagen. Dieses Verbot sollte sich im Teil A oder B niederschlagen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Aufnahme einer Festsetzung zum Ausschluss von Dränagen wird nicht als erforderlich angesehen, weil die Zulässigkeit von Gebäudedränagen im Zuge nachgelagerter Genehmigungsverfahren geprüft wird. Hierbei wird auch die bekannte Altlastensituation zu berücksichtigen sein. Dränagen sind daher auf absehbare Zeit voraussichtlich nicht genehmigungsfähig, da bei vorliegenden Schadstoffbelastungen keine Einleitung in das geplante Regenklärbecken oder das Abwassernetz erfolgen kann.
Fort.	**<u>Untere Naturschutzbehörde</u>**	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
22	keine Bedenken	Kenntnisnahme.
Fort. 22	**Gesundheitlicher Umweltschutz** keine Anregungen	Kenntnisnahme.
Fort. 22	**Kreis Pinneberg vom 15.04.2014** **Untere Bodenschutzbehörde:** Allgemeine Hinweise Wesentliche Sanierungsziele für die Flächen des ehemaligen Mineralölwerks Wedel sind, a) die Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers zu beseitigen bzw. so zu reduzieren, dass die unzulässige Ausbreitung von aus dem Grundstück stammenden Schadstoffen in benachbarte Grundstücke und tiefergelegene Grundwasserleiter bzw. den Vorfluter Elbe ausgeschlossen sind und b) das Grundstück für die vom Vorhabenträger beabsichtigten Nutzungen ohne Geruchsbelästigungen und ohne eine Gefährdung der menschlichen Gesundheit sowie der Fauna und Flora vorzubereiten. Durch die im vom Kreis Pinneberg mit Datum 17.12.2010 für verbindlich erklärten Sanierungsplan und die nachfolgende Untersuchungen konzeptionierten Sanierungsmaßnahmen wird erheblich zur Verbesserung der Umweltsituation im Plangeltungsbereich beigetragen. Die aufwändigen Maßnahmen zur Grundwassersanierung im 1. und 2. Grundwasserleiter tragen bereits bzw. werden in Kürze dazu beitragen, dass keine Schadstoffe über den Grundwasserpfad das Grundstück verlassen und umliegende Grundwasserleiter und das Oberflächengewässer Elbe verunreinigen. Durch die Bodensanierung wurden oberflächliche Verunreinigungen in der ungesättigten Bodenzone bis zu einer nutzungsverträglichen Sanierungsebene erheblich reduziert. Einzelne Hot-Spots mit erheblichen Schadstoffverunreinigungen bis in den 1. Grundwasserleiter konnten erfolgreich dekontaminiert werden, sodass die Gefährdung insbesondere für den 1. Grundwasserleiter minimiert wurde. Als langfristige Auswirkung wird dadurch auch eine Minimierung der Schadstofffracht im 1. Grundwasserleiter erwartet. Durch den erfolgreichen Abschluss der Bodensanierung zur Herstellung eines gefahrlos nutzbaren Bodenhorizontes für eine gewerblich-industrielle Nutzung kann das Vorhaben zum Flächenrecycling einer innerstädtischen Industriebrachfläche begonnen wer-	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen den Sanierungsplan und dessen Umsetzung.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	den.	
	Im Geltungsbereich des Sanierungsgebietes nach Bundes-Bodenschutzgesetz (BBodSchG) gelten aufgrund der besonderen Altlastensituation und der Sanierungspflichten für die Beseitigung der von Boden- und Grundwasserverunreinigung ausgehenden Gefahren der formalrechtliche und fachliche Rahmen des fortgeschriebenen Sanierungsplans sowie die Regelungen der Verbindlichkeitserklärung der Unteren Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg vom 17.12.2010. Durch die Vereinbarung der verbindlichen Regelungen und Festlegungen zur Sanierung wurde sichergestellt, dass das Wohl der Allgemeinheit zukünftig nicht beeinträchtigt wird.	Kenntnisnahme. Auf die Gültigkeit des Sanierungsplanes wird in den Bebauungsplanunterlagen durch Kennzeichnung hingewiesen.
	Im Rahmen der Verbindlichkeitserklärung wurden von gutachterlicher Seite und in Abstimmung mit den Fachbehörden die Anforderungen an die Bodensanierung derart gestaltet, dass nach Herstellung einer 1,80 m mächtigen Bodenzone unterhalb der zukünftigen Nutzeroberfläche (sanierte Bodenzone) nach derzeitigem Kenntnisstand und im Sinne der Gefahrenbeurteilung nach Bundes-Bodenschutzrecht keine Gefährdung für den Nutzungspfad Boden-Mensch (hier Nutzungsart: Gewerbe/Industrie) zu erwarten ist. Als zukünftige ohne Einschränkungen als gefahrlos anzusehende Gründungstiefe auf dem Hauptgelände des ehemaligen Mineralölwerks Wedel ist daher die Sanierungsebene von 1,80 m unter zukünftiger Nutzeroberfläche anzusehen. In Bereichen geplanter Leitungstrassen für die Erschließung wurde die Sanierungsebene auch tiefer als 1,80 m unter zukünftiger Nutzeroberfläche vorbereitet. In diesem Bodenhorizont sind Baumaßnahmen ohne zusätzliche Arbeitsschutzmaßnahme und eine schadlose Bauausführung gewährleistet.	Kenntnisnahme. Die Hinweise, die den Sanierungsplan und dessen Umsetzung betreffen, wurden in der Begründung / im Umweltbericht klargestellt.
	Hinsichtlich des zukünftigen Nutzungshorizontes für die Nutzung Gewerbe/Industrie hat der Oberbodenhorizont die Prüfwerte der Bundes-Bodenschutzgesetzgebung einzuhalten. Alternativ besteht hier die Möglichkeit zwischen einer technischen Versiegelung oder mineralischen Abdeckung mit einem Oberboden (Mächtigkeit 0,30 m, Zuordnungsklasse LAGA Z0) als unbefristete Nachsorgemaßnahme.	Kenntnisnahme.
	Gemäß der vorliegenden Abschlussdokumentation zur Bodenbearbeitung und -sanierung Hauptgelände der ARGE CDM/BBI vom Dezember 2013 wurde im geplanten Straßenverlauf derzeit eine durchschnittliche Sanierungsebene bei 1,30 m unter bestehender Geländeoberfläche und auf den Bauflächen bei 1,50 m unter bestehender Geländeoberfläche erreicht. D. h., dass im Straßenbereich rd. 0,50 m und auf den zukünftigen Investitionsflächen rd. 0,30 m Bodenmaterial bis zum Erreichen der zukünftigen Nutzeroberfläche noch fehlen. Da das in der Verbindlichkeitserklärung festgelegte	Die Anregung wurde wie folgt berücksichtigt: Der Hinweis betrifft den für verbindlich erklärten Sanierungsplan und dessen Umsetzung. In die Planzeichnung des Bebauungsplanes Nr. 88 ist eine Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Sanierungsplanes (s. dort gesonderter „Kennzeichnungs-Kasten“) mit Hinweis auf dessen Gültigkeit und dem Hinweis, dass unterhalb von 1,80 m des Geländeniveaus mit Verunreinigungen zu rechnen ist, enthalten. Da die festgelegte Sanierungsebene von 1,80 m unter Nutzeroberfläche bisher noch nicht erreicht wurde, wurde

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Sanierungsziel erst nach Fertigstellung der endgültigen Nutzeroberfläche erreicht wird, sind entsprechende verbindliche Regelungen im B-Plan auf Grundlage der Vorgaben in der Verbindlichkeitserklärung aufzunehmen. Erst mit Erreichen der Lage der zukünftigen Nutzeroberfläche gilt das Sanierungsziel als erreicht. Die Festsetzungen und die textlichen Ausführungen zum Bebauungsplan stellen dies nicht ausreichend klar und sollten daher entsprechend angepasst werden.	die Kennzeichnung zum Entwurf zur erneuten Auslegung dahingehend ergänzt, dass die Stadt eine Sanierungstiefe von 1,50 m gewährleistet und die Erstnutzer zusätzliche 0,30 m herstellen müssen. Entsprechende Regelungen werden in das Pflichtenheft, das bei jedem Grundstücksverkauf der Stadt innerhalb des Sanierungsplangebietes erstellt wird, aufgenommen. Von der Aufnahme gesonderter textlicher Festsetzungen wurde abgesehen, da durch den Sanierungsplan bereits verbindliche Regelungen bestehen, auf die mit der Kennzeichnung im Bebauungsplan hingewiesen wird. Ein gesonderter Hinweis für die Straßenbereiche wird nicht als erforderlich bzw. sinnvoll angesehen, da diese im Eigentum der Stadt verbleiben und die Stadt bereits durch den Sanierungsplan an die Herstellung der genannten Sanierungstiefe von 1,80 m gebunden ist.
	Die vorliegende aktuelle B-Planung ermöglicht flächenhafte Gebäudehöhen und -massen, deren Bauausführung Gründungstiefen unterhalb der gemäß Verbindlichkeitserklärung hergestellten Bodenzone (1,80 m unter zukünftiger Nutzeroberfläche) erfordern. Bei planungsrechtlich möglichen Eingriffen in den Untergrund, die über die Sanierungsebene von 1,80 m unter zukünftiger Nutzeroberfläche hinaus stattfinden, ist daher mit Gefahren durch vermutlich anzutreffendes kontaminiertes Erdreich und Grundwasser zu rechnen. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Allgemeinheit und des Einzelnen sind durch geeignete Maßnahmen (Arbeitsschutz, fachgutachterliche Begleitung) und Hinweise sicherzustellen. Die sich hieraus ergebenden Risiken und Konflikte und möglichen erweiterten Anforderungen an die Sanierung der Altlast sind unter Beteiligung eines Fachgutachters z B. in einem „Pflichtenheft“ für die Investoren zu definieren und für die Ausführung dauerhaft verbindlich zu regeln. Die beabsichtigten Nutzungen müssen mit den Altlasten gefahrlos vereinbar sein.	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen in erster Linie den Sanierungsplan und dessen Umsetzung. Im B-Plan wird auf den Umstand, dass bei Eingriffen unterhalb der Sanierungsebene von 1,80 m mit Bodenverunreinigungen zu rechnen und eine gutachterliche Begleitung erforderlich ist bereits hingewiesen (s.a. Abwägung zuvor). Es ist vorgesehen, dass die Erstellung der jeweiligen Pflichtenhefte unter Beteiligung eines Fachgutachters erfolgt und hierin die nebenstehenden Aspekte im Rahmen der dann zu schließenden Kaufverträge verbindlich berücksichtigt werden.
	Zudem wird empfohlen, den Rechtsanspruch auf Ausgleich von Nachteilen durch erhöhten Aufwand (Entsorgungskosten und Arbeitsschutz), wie er sich bei Eingriffen unter 1,80 m unter zukünftiger Nutzeroberfläche ergeben würde, im Vorfeld prüfen zu lassen. Die Planunterlagen enthalten diesbezüglich keine Ausführungen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Der Hinweis betrifft nicht das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes, sondern dessen spätere Vermarktung und Realisierung. In den Bebauungsplanunterlagen wird darauf hingewiesen, dass ab einer Tiefe von 1,80 m unter der zukünftiger Nutzeroberfläche mit erheblichen Bodenverunreinigungen zu rechnen ist, so dass auch zukünftige Grundstücksinteressenten hiervon Kenntnis erlangen und dies von vornherein in ihre Wirtschaftlichkeitsüberlegungen mit einbeziehen können.
	In dem B-Plan sind verbindliche Hinweise für das Aufbringen der abschließenden Bodenüberdeckung mit den 0,30 m Bodenmaterial bis zur zukünftigen Nutzeroberfläche bzw. einer technischen Versiegelung aufzunehmen.	Bezüglich des Bodenauftrags von 0,30 m s. Abwägung weiter oben.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Des Weiteren ist der Nutzpflanzenanbau bzw. der Anbau von schadstoffanreichernden Nutzpflanzen bzw. für den menschlichen Verzehr geeigneten Nutzpflanzen zu verbieten.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Begründung. Der Bebauungsplan setzt Verkehrsflächen, Gewerbegebiete und öffentliche Grünflächen fest. Von einem Anbau von Nutzpflanzen, die zudem tiefer als 1,80 m wurzeln, ist daher nicht auszugehen. In die Begründung (Kap. 3.9) und Umweltbericht (Pflanzliste im Anhang) wurde dennoch ein Hinweis aufgenommen, dass im Bereich des gekennzeichneten Sanierungsgebietes der Anbau von schadstoffanreichernden Nutzpflanzen bzw. für den menschlichen Verzehr geeigneten Nutzpflanzen untersagt ist. Dieser Hinweis wird auch in das Pflichtenheft aufgenommen.
	Für den Wirkungspfad Boden-Grundwasser ist der Ausschluss von Brunnen zur Grundwasserentnahme, von Anlagen zur Grundwassernutzung, von Bohrungen zur Erdwärmenutzung, zum Bauen und zum Betrieb von Versickerungsanlagen, Dränagen etc. aufzunehmen.	Der Hinweis betrifft Vorgaben des Sanierungsplanes und wird bereits wie folgt beachtet: In dem o.g. „Kennzeichnungs-Kasten“ auf der Planzeichnung des B-Planes Nr. 88 wird auf die nebenstehenden Verbote bereits hingewiesen.
	<u>Sanierung 1. Grundwasserleiter</u>	
	Zur Sicherstellung des Fortbetriebs der Sanierung des 1. Grundwasserleiters ist die Standfläche der Grundwasseraufbereitungsanlage einschließlich der Zuwegung und der Zu- und Ableitungen festzusetzen.	Der Hinweis wurde im Wesentlichen berücksichtigt. Für die Dränage des 1. Grundwasserleiters im Westen und Norden des Plangebietes ist bereits ein Leitungsrecht im Bebauungsplan festgesetzt. Zur planungsrechtlichen Sicherung und Verdeutlichung des Bestandes wurde die Fläche für die Abwasserbeseitigung im Entwurf zur erneuten Auslegung so erweitert, dass sie die zzt. vorhandene Grundwasserreinigungsanlage mit erfasst. Die Fläche grenzt an die öffentliche Verkehrsfläche und die öffentliche Grünfläche, so dass auch die Zuwegung planungsrechtlich gesichert ist. Von der Festsetzung auch aller Zuleitungen wurde abgesehen. Diese sind durch die Verbindlichkeit des Sanierungsplanes gesichert. Sofern die Leitungen bei einem Verkauf der zzt. im Eigentum der Stadt befindlichen Flächen noch erforderlich sein sollten, wird dies in den entsprechenden vertragliche Regelungen berücksichtigt.
	Nachteilige Auswirkungen auf die technischen Anlagen und die hydraulische Wirksamkeit der Sicherungsdränage sind grundsätzlich auszuschließen. Sämtliche für den Betrieb der Grundwasserreinigungsanlage vorzuhaltenden Betriebs- und Überwachungs–einrichtungen sind bis zum Abschluss der Sanierungsmaßnahme funktionsfähig zu erhalten und deren Zugänglichkeit auch für Bauarbeiten z. B. an der Dränage zu erhalten. Für zerstörte Einrichtungen ist umgehend Ersatz sicherzustellen. Eine Umstellung auf die Pflanzenkläranlage kann erst erfolgen, wenn die Prüfwerte für die biologisch nicht abbaubaren Schadstoffe unterschritten werden, s. hierzu auch die Ausführungen im der Verbindlichkeitserklärung zugrunde liegenden Sanierungsplan.	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen den Sanierungsplan und dessen Umsetzung. Der Sanierungsplan gilt auch bei Inkrafttreten des Bebauungsplanes fort und wird im Rahmen der Realisierung des BusinessParks beachtet.
	<u>Sanierung 2. Grundwasserleiter</u>	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Es fehlen Festsetzungen für den Betrieb einer Sanierungsanlage zur Dekontamination des 2. Grundwasserleiters. Die Sanierungsmaßnahme ist in der konkreten Ausführung noch nicht Bestandteil der Verbindlichkeitserklärung. Favorisiert wird für den 2. Grundwasserleiter die Ausführung einer reaktiven Abstromsicherung mit einer sog. biologischen Barriere (Gaswand). Zur Sicherstellung der Sanierung des 2. Grundwasserleiters und zur Überwachung der Maßnahmen sind im Plangebiet im südlichen Bereich des Hauptgeländes und im Hangbereich langfristig Flächen vorzuhalten und Funktionsrechte festzulegen.	Die Stellungnahme wurde durch eine Kennzeichnung in der Planzeichnung berücksichtigt. Die Hinweise betreffen den Sanierungsplan und dessen Umsetzung, zu der die Stadt Wedel unabhängig vom Bebauungsplan Nr. 88 durch die Verbindlichkeitserklärung verpflichtet ist. In dem Bebauungsplan wurden die Flächen, in denen die noch in Abstimmung befindlichen Sanierungsmaßnahmen für den 2. Grundwasserleiter voraussichtlich durchgeführt werden sollen (Stand Anfang 2015), gekennzeichnet. Die Flächen liegen in Bereichen, die auch zukünftig im Eigentum der Stadt verbleiben (öffentliche Grünflächen, Randbereich öffentlicher Verkehrsflächen). Die Zugänglichkeit für Überwachungstätigkeiten etc. ist damit auf Dauer sicher gestellt.
	<u>Hafen</u>	
	Die Umnutzung und die naturnahe Gestaltung des Hafens sind von der umfänglichen Beseitigung der vorhandenen Altlasten im Vorwege und der Herstellung eines konfliktfreien Nutzungshorizontes abhängig zu machen. Zu erfassen sind dabei auch die zeitweise sicht- aber technisch nur schwer erfassbaren niederschlags- und hochwasserabhängigen Ölzutritte in das Hafenbecken. Die im Sanierungsplan bereits fixierte Sanierungsmaßnahme für den Hafen „Beseitigung der Bodenkontaminationen“ ist hinsichtlich der konkreten Maßnahmen entsprechend fortzuschreiben. Die diesbezügliche Fortschreibung des Sanierungsplans ist sicherzustellen.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung in der Begründung. Der Hinweis betrifft in erster Linie die Sanierungsplanung. Die geforderte Fortschreibung des für verbindlich erklärten Sanierungsplans von 2009 für den Hafenbereich ist in dessen Verfahren hierzu zu beachten.
	<u>Derzeitiger Parkplatz</u>	
	Die Sicherung der Teilfläche durch Erhalt der bestehenden Versiegelung ist in der Verbindlichkeitserklärung festgelegt. Änderungen an der bestehenden Versiegelung und deren technische Geeignetheit zur Altlastensicherung sind der unteren Bodenschutzbehörde im weiten Verlauf nachzuweisen. Die diesbezügliche Fortschreibung des Sanierungsplans ist sicherzustellen.	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft die Sanierungsplanung. In der Begründung / dem Umweltbericht wurden die Erläuterungen bzgl. einer erforderlichen Abstimmung / Fortschreibung des Sanierungsplanes bei Änderungen an der bestehenden Versiegelung verdeutlicht.
	<u>Sonstige Hinweise</u>	
	Der Versiegelungsgrad für die Folgenutzung ist aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde aufgrund der Altlastensituation auf dem Gelände auch nach Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen mö–glichst hoch anzusetzen.	Kenntnisnahme. Aufgrund der großflächigen Festsetzung von Gewerbegebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und 0,6 (entspricht ebenfalls einem Versiegelungsgrad von 80% wegen der zusätzlich zulässigen Versiegelung für Nebenanlagen etc.) ist ein sehr hoher Versiegelungsgrad zu erwarten, der dem zulässigen Maximum gem. BauNVO entspricht.
	Für die geplanten zukünftigen Nutzungen ist sicherzustellen, dass von den im Untergrund verbliebenen Kontaminationen keine Gefährdungen für die vorgesehen Nutzung ausgehen können.	Kenntnisnahme. Der Sanierungsplan wurde auf eine gewerbliche Nachnutzung ausgerichtet. Gefährdungen der vorgesehen Nutzung von den im Untergrund verbliebenen Kontaminationen sind somit nicht zu erwarten. Auf die Gültigkeit des Sanierungsplanes

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		und speziell auch auf die (weiterhin) vorhandenen Bodenverunreinigungen im Untergrund ab 1,80 m ab unter (zukünftiger) Nutzungsoberfläche wird im B-Plan hingewiesen.
	Für die Grünflächenplanung ist insbesondere im südlichen Bereich am Elbufer, den derzeitigen Parkplatz und den Hafen zunächst durch die erforderliche Altlastensanierung die geeignete Grundlage zu schaffen. Der Eingriff in die jetzt ausgewiesenen Biotope (Elbhang, Süßwasserwatt) ist aufgrund der verbindlich erklärten Verpflichtung zur Altlastensanierung nicht zu vermeiden.	Kenntnisnahme. Siehe auch Abwägung oben zum Abschnitt „Hafen“. Der Hinweis auf die nicht vermeidbaren Eingriffe in die geschützten Biotope wird zur Kenntnis genommen.
	Es ist nicht ersichtlich, ob die Vorgaben zur Anpflanzung von Bäumen sich mit den Altlasten unterhalb der Sanierungsebene vertragen.	Die zu pflanzenden Bäume gemäß Pflanzlisten sind mit der Altlastensituation verträglich, da die Kontamination erst 1,80 m unter Gelände auftreten kann.
	Die das Gebiet durchlaufende ehemalige Gleistrasse der HEW im Bereich Tinsdaler Weg/Industriestraße wurde nach Kenntnis der unteren Bodenschutzbehörde bislang nicht auf Verunreinigungen im Untergrund untersucht. Auf das Risiko schädlicher Bodenverunreinigungen in diesem Bereich wird hingewiesen.	Kenntnisnahme. Die Flächen liegen innerhalb festgesetzter Straßenverkehrsflächen. In die Begründung wird ein entsprechender Hinweis für die Erschließungsplanung aufgenommen.
	Der Inhalt und die Aussagen der Begründungstexte von F- und B-Plan und des Umweltberichtes zu Bodenschutz und Altlastensanierung sind hinsichtlich der Konformität zur Verbindlichkeitserklärung und zu Inhalt und Aussagen der zugrunde liegenden Sanierungsplanunterlagen zu überprüfen und zu harmonisieren.	Der Hinweis wird berücksichtigt. Die Begründung / der Umweltbericht wurde hinsichtlich der Aussagen zum Bodenschutz und der Altlastensanierung überarbeitet.
Fort.	**<u>Untere Wasserbehörde:</u>**	
22	Gemäß Wasserhaushaltsgesetz sind Gewässer zu erhalten. Eine Beseitigung/Verfüllung ist nur bei einer zwingenden Notwendigkeit möglich. Ein Teil des Hafens wurde als Süßwasserbiotop festgesetzt.	Kenntnisnahme. Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass die Biotope nach BNatSchG /LNatSchG geschützt sind und dies nachrichtlich in die Planungen aufgenommen ist.
	Eine Notwendigkeit für die Beseitigung der Wasserfläche wird nicht gesehen. Die Wasserfläche ist zu erhalten und entsprechend im B-Plan festzusetzen. (Eine Grünfläche ist keine Wasserfläche.)	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. In den Plänen (B-Plan Nr. 88, 1. Änd. Flächennutzungsplan, 1. Teilfortschreibung Landschaftsplan) wurde die Festsetzung /Darstellung in eine Wasserfläche geändert. Die Grünfläche wurde reduziert und die Wasserfläche entsprechend der zwischenzeitlich vorliegenden Konzeption zur Hafensanierung festgesetzt bzw. dargestellt. Gegenüber dem Bestand erfolgen hierdurch keine wesentlichen Abweichungen.
	• Bei der Anlage des RKB ist zu beachten, dass kein „schießender“ Zufluss erfolgt, um die Reinigungsleistung des Beckens sicher zu stellen. • Bei einer offenen Bauweise ist das Becken entsprechend hochwassersicher zu gestalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ausführungsplanung für das Regenklärbecken, die in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren mit der unteren Wasserbehörde abgestimmt wird.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	• Die Dimensionierung des RKB ist entsprechend dem zulässigen Versiegelungsrad auszurichten. Bei Erhöhung des Versiegelungsrades ist dies bei der Dimensionierung entsprechend zu berücksichtigen. • Der geplante Wanderweg darf bei offener Bauweise das Becken nicht kreuzen.	
	Um die Signatur RKB befindet sich eine weitere gestrichelte Linie, die vermutlich die Größe des Beckens anzeigt. Dies ist zu konkretisieren.	Mit der Festsetzung einer Fläche für die Abwasserbeseitigung werden die für das Regenklärbecken erforderlichen Flächen planungsrechtlich gesichert. Die genaue Gestaltung des Regenklärbeckens wird in einem gesonderten Verfahren abgestimmt. Die gestrichelte Linie wurde zu Klarstellung aus der Planzeichnung entfernt.
	Grundwasser	
	Der für verpflichtend erklärte und gültige Sanierungsplan lässt erlaubnispflichtige Grundwasserbenutzungen nur für Sanierungsmaßnahmen zu.	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft Vorgaben des Sanierungsplanes und wird bereits wie folgt beachtet: In dem o.g. „Kennzeichnungs-Kasten“ auf der Planzeichnung des B-Planes Nr. 88 wird auf die Gültigkeit des Sanierungsplanes und explizit auf die Unzulässigkeit von Grundwasserentnahmen hingewiesen
	Sollten Grundwasserentnahmen, z. B. für Grundwasserhaltungen im Zuge der Erschließung angedacht werden, müssen sie die Vorgaben des Sanierungsplans erfüllen. Die entsprechenden Anträge gem. § 9 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 8 Abs. 1 WHG müssen rechtzeitig gestellt werden.	Kenntnisnahme. Als Hinweis für die spätere Erschließung wurde ein entsprechender Hinweis in die Begründung (Kap. Ver- und Entsorgung) aufgenommen.
	Die Satzung schließt im Planteil A die Versickerung aus. Die im Textteil B im Kapitel 5.1 gewählte Formulierung ist hierzu etwas widersprüchlich. Sie sollte so ergänzt werden, dass klar ist, dass nicht über eine Anlage, z. B. Mulde versickert wird. Ähnlich sollte die im Kapitel 4.2.3 der Begründung auf S. 60 bzw. S. 61 enthaltenen widersprüchlichen Formulierung zu Versickerung überarbeitet werden. Das Wort „Rückhaltemulde“ impliziert eine Versickerung und „nicht angestrebt“ schließt diese nicht aus.	Die Anregung wird teilweise berücksichtigt. Das Verbot zur Versickerung des Oberflächenwassers resultiert aus dem Sanierungsplan für das Mineralölwerk Wedel. Hierauf wird im Bebauungsplan Nr. 88 mit Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Sanierungsplanes hingewiesen (s. „Kennzeichnungs-Kasten“). Das Sanierungsplangebiet reicht bis zum Grenzweg, so dass eine Versickerung im östlichen Bereich der Grünfläche keinen Widerspruch zum Sanierungsplan darstellt. Über den Umbau zu einem Geh- und Radweg und den Umgang mit dem auf dem Weg anfallenden Oberflächenwasser wird erst im Zuge der späteren Freiraumplanung entschieden. Die in der Festsetzung 5.1 getroffene Festlegung einer Versickerung über die belebte Bodenzone wurde daher gestrichen. Die Begründung wurde dahingehend klargestellt, dass eine evtl. Versickerung nur außerhalb der Grenzen des Sanierungsplanes erfolgen kann.
	Dränagen sind auszuschließen. Fahrstuhlschächte sind ggf. konstruktiv (z. B. Weiße Wanne) gegen belastetes Druckwasser abzudichten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Aufnahme einer entsprechenden Festsetzung zum Ausschluss von Dränagen wird nicht als erforderlich angesehen, weil die Zulässigkeit von Gebäudedränagen im Zuge nachgelagerter Genehmigungsverfahren geprüft wird. Hierbei wird auch die bekannte Altlastensituation zu berücksichtigen sein. Dränagen sind daher auf absehbare Zeit voraussichtlich nicht genehmigungsfähig, da bei vor-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		liegenden Schadstoffbelastungen keine Einleitung in das geplante Regenklärbecken oder das Abwassernetz erfolgen kann. Der Hinweis zur Abdichtung von Fahrstuhlschächten wird zur Kenntnis genommen. Sofern Gebäude mit Räumen errichtet werden, die im Grundwasserbereich liegen, sind diese generell gegen Grundwasserzutritt abzudichten.
	Sollen vorhandene Grundwasserentnahmeeinrichtungen oder Grundwassermessstellen stillgelegt oder beseitigt werden, sind sie gem. DVGW Arbeitsblatt W 135 fachgerecht zurückzubauen.	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft den Sanierungsplan und dessen Umsetzung.
Fort. 22	**<u>Untere Naturschutzbehörde:</u>** Grundsätzlich bestehen keine Bedenken. Die Wasserfläche des Hafens ist zu erhalten, sie ist entsprechend als Wasserfläche darzustellen. Eingriffe in geschützte Biotope sind unzulässig.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. In den Plänen (B-Plan Nr. 88, 1 Änd. Flächennutzungsplan, 1. Teilfortschreibung Landschaftsplan) wurde die Festsetzung /Darstellung in eine Wasserfläche geändert. Die Grünfläche wurde reduziert und die Wasserfläche entsprechend der zwischenzeitlich vorliegenden Konzeption zur Hafensanierung festgesetzt bzw. dargestellt. Gegenüber dem Bestand erfolgen hierdurch keine wesentlichen Abweichungen. Eingriffe in die geschützten Biotope erfolgen durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes nicht. Sofern sich aufgrund anderer Maßnahmen oder Planungen, wie z.B. der erforderlichen Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen im Hafenbereich oder Elbhang Eingriffe in die geschützten Biotope erforderlich werden sollten, sind die hiermit verbundenen Eingriffs- und Ersatzerfordernisse in den dann verursachenden Planungsverfahren abzustimmen. In den aktuellen Planungen (B-Plan 88, 1. Änd. Flächen–nutzungsplan, 1. Teilfortschreibung Landschaftsplan) wurden die Biotope wie bisher weiterhin als nachrichtliche Unterrichtung entsprechend ihres Bestandes dargestellt.
	Sollten sich durch Anregungen und Bedenken anderer TÖB Änderungen in den Festsetzungen ergeben, ist die Eingriffsregelung entsprechend anzupassen. Die artenschutzrechtlichen Belange sind zu berücksichtigen.	Der Hinweis wurde in dem weiteren Aufstellungsverfahren des B-Planes 88 beachtet.
	<u>Gesundheitlicher Umweltschutz:</u> Ich habe keine Anregungen.	Kenntnisnahme.
Fort. 22	**Kreis Pinneberg vom 06.12.2012 (untere Wasserbehörde: 20.12.2012)** <u>Untere Bodenschutzbehörde:</u> Zum Scoping des B-Plans 88 der Stadt Wedel sind aus der Sicht der unteren Bodenschutzbehörde gemäß §4 (1) BauGB folgende Untersuchungen, Unterlagen und Detail-	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	lierung in der Umweltprüfung erforderlich und Planungen und zu berücksichtigen:	
	• Der Umweltbericht ist um ein Kapitel Bodenschutz und Altlastensanierung zu ergänzen, das die wichtigsten Fakten (Betrachtung der Wirkungspfade gemäß BBodschG, Sanierungsmaßnahmen, Nutzungsbedingungen) enthält.	Der Hinweis wurde i.R. der Umweltprüfung und Erstellung des Umweltberichtes berücksichtigt.
	• Der Standort der jetzigen Grundwasserreinigungsanlage ist planerisch zu sichern, da derzeit nicht abzuschätzen ist, wie viele Jahre die Anlage in Betrieb bleiben muss. Eine Umstellung auf eine Pflanzenkläranlage kann erst erfolgen, wenn die Prüfwerte für die nicht biologisch abbaubaren Schadstoffe unterschritten werden.	Die Stellungnahme wurde berücksichtigt. Die Fläche für die Abwasserbeseitigung wurde so erweitert, dass sie die zurzeit vorhandene Grundwasserreinigungsanlage sowie die Fläche für die gemäß Sanierungsplanung angestrebte Pflanzenbiologische Reinigungsanlage erfasst (s. Planzeichnung Teil A2). Diese Flächenfestsetzung hat gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.5 Gültigkeit bis zur Außerbetriebnahme der Grundwasserreinigungsanlage und Pflanzenbiologischen Reinigungsanlage. Erst nach Außerbetriebnahme kann in diesem Bereich eine bauliche Entwicklung entsprechend der Festsetzungen gemäß Planzeichnung Teil A erfolgen.
	• Die Drainage für den 1. Grundwasserleiter und eine Grundwasserreinigung muss solange in Betrieb bleiben, bis die im Sanierungsplan festgelegten Schadstoffwerte im zufließenden Grundwasser dauerhaft unterschritten werden. Eine Prognose über die Dauer der Sanierungsmaßnahme lässt sich zur Zeit nicht seriös abgeben, unter Umständen kann dies deutlich länger als 1 Jahrzehnt sein. Die gesamte Trasse der Drainage muss daher frei und zugänglich bleiben.	Kenntnisnahme und Berücksichtigung. Die vorhandene Drainage für den 1. Grundwasserleiter wurde durch Festsetzung eines Leitungsrechts gesichert. In die Begründung wurde eine Erläuterung hierzu aufgenommen.
	• Für den Bereich des Hafens und den 2. Grundwasserleiter ist die Ergänzung des Sanierungsplans vorgesehen. Die Planung der Sanierungsmaßnahmen kann parallel zum Bebauungsplan Verfahren erfolgen, die Ergebnisse müssen aber in der Planung einfließen und berücksichtigt werden.	Die Hinweise betreffen in erster Linie die Sanierungsplanung. Sie wurden im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens durch die Aufnahme von Kennzeichnungen in den Planzeichnungen sowie Erläuterungen in der Begründung berücksichtigt.
	• Gewerbliche und private Grundwasserentnahmen im Plangebiet sind auszuschließen.	Es wurde ein Hinweis auf die Unzulässigkeit von Grundwasserentnahmen in die Begründung aufgenommen.
	• Bei Umwandlung der Parkplatzfläche zu einer Grünfläche und Aufnahme der Versiegelung sind Untersuchungen und Vorsorgemaßnahmen der Altlastfläche einzuplanen. Im Sanierungsplan war bisher nur der Status Quo berücksichtigt.	Der Hinweis betrifft in erster Linie die Sanierungsplanung. In der Begründung zum Bebauungsplan wurden Hinweise auf die gemäß Sanierungsplan festgelegte Versiegelung der Parkplatzfläche und die Notwendigkeit einer Fortschreibung des Sanierungsplanes bei einer Veränderung des Status Quo aufgenommen.
	• Sollten bei Erschließungsmaßnahmen u.a. Bodenverunreinigungen angetroffen werden, sind Maßnahmen entsprechend des Sanierungsplans zu treffen.	Kenntnisnahme.
	<u>Untere Wasserbehörde (korrigierte Fassung vom 20.12.2012):</u>	
	Für die Einleitung des Niederschlagswassers ist eine wasserrechtliche Erlaubnis erfor-	Kenntnisnahme. In die Begründung wurde ein entsprechender Hinweis aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	derlich.	
	Für das vorgesehene Regenklärbecken bedarf es einer wasserrechtlichen Genehmigung. Die Lage des Beckens ist im B-Plan festzusetzen. Der bereits angedachte Standort neben dem Hafenbecken ist aus technischen Gründen nicht möglich.	Der Hinweis auf die wasserrechtliche Genehmigungspflicht des geplanten Regenklärbecken wurde zur Kenntnis genommen und ein entsprechender Hinweis in die Begründung aufgenommen. Der Auffassung, dass der angedachte Standort für das Regenklärbecken technisch nicht möglich ist, wurde nicht gefolgt. Im Vorfeld der Beantragung der wasserrechtlichen Genehmigung sind Abstimmungsgespräche mit dem Kreis Pinneberg, Fachdienst Umwelt, Team Wasser und der Stadtentwässerung Wedel geführt worden. Im Ergebnis dieser Gespräche ist der Standort des Regenklärbeckens an dem vorgesehenen Standort neben dem ehemaligen Hafenbecken bestätigt worden. Der Bebauungsplan setzt hier eine Fläche für die Abwasserbeseitigung fest.
	Für den Ausbau/ Instandsetzung des Hafenbeckens ist ebenfalls eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich.	Ab dem Planungsstand des Bebauungsplanentwurfes ist keine Hafennutzung mehr vorgesehen. Insofern ist der Hinweis nicht mehr zutreffend. In die Begründung wurde aber entsprechend der geänderten Planung ein Hinweis aufgenommen, dass für Baumaßnahmen im ehemaligen Hafenbecken eine wasserrechtliche Genehmigung erforderlich ist.
	Untere Naturschutzbehörde: Auf den Besprechungsvermerk vom 08.11.2012 wird verwiesen.	s. hierzu weiter unten
	Gesundheitlicher Umweltschutz: Aus der Sicht des gesundheitlichen Umweltschutzes sind zum Scoping keine weiteren Untersuchungen erforderlich.	Kenntnisnahme.
	Auszug aus dem Vermerk zur Besprechung vom 08.11.2012	
	Belange Untere Naturschutzbehörde - Die Unterlagen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung sind am 02.11.2012 durch die Stadt Wedel verschickt worden, liegen gem. Aussage der UNB dieser aber noch nicht vor; die Planunterlagen sind im Rahmen der Besprechung 1-fach in Papierform übergeben worden; sämtliche Unterlagen können auf der Internet-Präsenz der Stadt Wedel abgerufen werden (http://www.wedel.de/);	Kenntnisnahme.
	- Eine von der UNB im Gespräch vorgeschlagene Teilung des B-Plans und eine zeitlich versetzte Beschlussfassung in die Bereiche „Nord“ (eigentlicher BusinessPark; hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange relativ unstrittig) und „Süd“ (Hafen und elbseitige Böschung; wird hinsichtlich der naturschutzrechtlichen Belange von der UNB als	Kenntnisnahme. Die inhaltlichen Aussagen sind aufgrund von Änderungen im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes zum Teil überholt.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	relevant betrachtet), wird aus Sicht der Stadt Wedel als problematisch bewertet, da der Bereich Hafen aus städtebaulicher Sicht als elementarer Bestandteil des Gesamtkonzepts zu betrachten ist. In aktuellen Investorengesprächen wird die gemeinsame räumliche Nutzung von Hafen und BusinessParkflächen als Standortvorteil gewertet.	
	Weiteres Vorgehen Auf Grundlage der vom Büro Eggers Biologische Gutachten erstellten Potentialanalyse sowie aller bis zum 14.01.2012 (*Anmerkung: gemeint ist 14.01.2013)* noch möglichen Untersuchungen wird der Artenschutzfachbeitrag erstellt. Insbesondere ist hier das potentielle Vorkommen von Fledermäusen, des Eremiten (Osmoderma eremita ist ein Käfer aus der Unterfamilie der Rosenkäfer (Cetoniinae); das seltene Insekt ist laut Naturschutz-Richtlinie der Europäischen Union als geschützte Art eingestuft) und von Großmuscheln im Bereich des Hafens zu untersuchen; das weitere zeitliche Vorgehen wird zwischen der Stadt Wedel, dem Büro Eggers und der BIG abgestimmt;	Kenntnisnahme. Da der Termin für die Beschlussfassung des Bebauungsplan-Entwurfes später ins Jahr verschoben wurde, konnten die örtlichen Erfassungen für die Biotopkartierung und den Artenschutzfachbeitrag vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt werden. Die Ergebnisse werden in dem Gutachten zum biologischen Bestand sowie Biotop- und Artenschutz (Eggers Biolog. Gutachten, Sept. 2013) dargelegt. Im Zuge der Biotopkartierung wurden Biotope festgestellt, die den Schutzstatus nach den §§ 21 LNatschG und 30 BNatSchG erfüllen. Dies betrifft die Flächen am Steilhang (Singvogelvorkommen, Eidechsen), eine Auwaldfläche sowie die Flachwasserzonen des Elbufers, das wechselnden Wasserständen unterliegt. Zusätzlich stellt die überwiegend auf Hamburg-Rissener Gebiet liegende vorhandene Feldhecke (Knick) am Grenzweg, die im Süden auf Wedeler Gebiet liegt ein geschütztes Biotop dar. Fledermausarten, Großmuscheln und Eremit wurden nicht festgestellt.
	- Für die jahreszeitlich bedingt nicht abschließend zu erfassenden Biotope und Biotoptypen muss im weiteren Verfahren davon ausgegangen werden, dass die vorhandene Biotopstruktur als „potenziell gesetzlich geschützte Biotope“ zu werten sind. Begründet wird dies durch die Standortbedingungen des südexponierten Hanges sowie durch das Vorkommen geschützter Arten in der Umgebung. Dies bedingt den Nachweis der Notwendigkeit des Eingriffs sowie den des entsprechenden Ausgleichs;	Kenntnisnahme. Die Erfassungen konnten vor der Beschlussfassung des Bebauungsplanentwurfes durchgeführt werden. Die Ergebnisse werden in dem zum Bebauungsplan erstellten Biotop- und Artenschutzbeitrag (Eggers Biolog. Gutachten September 2013) dargelegt und soweit erforderlich in den Festsetzungen des Bebauungsplanes berücksichtigt.
	- Da bis zum geplanten Satzungsbeschluss am 02.05.2013 jahreszeitlich bedingt keine abschließende Erfassung aller Biotope und Biotoptypen sowie der schutzwürdiger Arten erfolgen kann, wird in Abstimmung mit der UNB des Kreises Pinneberg z.Zt. von einer worst-case-Betrachtung im Rahmen der Eingriffsregelung ausgegangen. Es wird demzufolge von den nach der Potenzialabschätzung potenziell vorkommenden Arten ausgegangen. Eingriffe z.B. im Rahmen der Sanierung der zwei Hot Spots oder im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans sind auszugleichen. Entsprechende Ausgleichsflächen sind bereitzustellen.	Kenntnisnahme Die zwischenzeitlich vorliegenden Erhebungsergebnisse wurden in den Festsetzungen von Maßnahmen und Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft berücksichtigt.
	- In Abstimmung mit der UNB können Ausgleichsmaßnahmen in der verbleibenden öffentlichen Grünfläche am Elbhang oder im Bereich des geplanten Grünzuges „Grenzweg“ nach Aufgabe der Straßenverkehrsfläche nach §9 Nr. 1 (20) BauGb ausgewiesen	Der Hinweis wurde im Entwurf des Bebauungsplanes berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	werden. Die Maßnahmen innerhalb der Ausgleichsflächen sind mit dem Büro Eggers abzustimmen. - WES prüfen zwischenzeitlich den Einfluss der Ausweisung von T-Flächen auf den Masterplanentwurf. Die geplante Wegeführung im Bereich des Elbhangs ist mit dem Büro Eggers abzustimmen. - Ein aktuelles Ökokontokonzept für Flächen im Wedeler Autal liegt vor. Dies ist mit der UNB noch abzustimmen. Seitens der UNB wurde eine grundsätzliche Eignung der Flächen für den verbleibenden Ausgleichsbedarf bestätigt. Anlage: - Lageplan Hafen mit Darstellung der bisher bekannten und im Zuge der anstehenden Maßnahme zu sanierenden Schadensherde (erstellt von BIG, 26.02.2010)	Die konkrete Wegeführung betrifft die Freiflächenplanung. Im Bebauungsplan wird der Hang als Maßnahmenfläche festgesetzt. Eine Zusammenführung des oberen und unteren Wanderweges über den Hang im Zuge der Freiraumplanung ist aufgrund der Einstufung als besonders geschütztes Biotop gemäß § 21 LNatSchG i.V.m. § 30 BNatSchG jedoch zwischenzeitlich nicht mehr geplant. Der Bedarf externer Ausgleichsflächen wurde im weiteren Aufstellungsverfahren ermittelt und durch eine textliche Festsetzung im Bebauungsplan festgelegt.
24	**Industrie- und Handelskammer zu Kiel vom 06.05.2015** wir bedanken uns für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und die Übersendung der Planungsunterlagen. Wir haben diese geprüft und können Ihnen mitteilen, dass wir neben unseren Stellungnahmen vom 4.12.2012 und *30.01.2014 (red. Hinweis Datum durch Stadtverwaltung Wedel ergänzt)* keine weiteren planerischen Anmerkungen haben. Die im übersandten Bebauungsplan Nr. 88 auf S. 14f. festgesetzte Einzelhandelsnutzung bzw. -einschränkung begrüßen wir, da die bestehenden Einzelhandelsstandorte in Wedel (Innenstadt und Fachmarktstandort Rissener Straße) nicht durch zentren- und nichtzentrenrelevante Hauptsortimente im Plangebiet gefährdet werden dürfen. Um für möglichst viele ansiedlungswillige Unternehmen attraktiv zu sein, regen wir an, die Geräuschkontingente im Rahmen ihrer Gebietsverträglichkeit nicht zu knapp zu bemessen.	Kenntnisnahme. Zu den Stellungnahmen vom 04.12.2012 und 30.01.2014 siehe unten.
Fort. 24	**Industrie- und Handelskammer zu Kiel vom 30.01.2014** wir bedanken uns für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und nehmen gerne die Gelegenheit wahr, zu den vorgelegten Plänen Stellung zu nehmen. Wir bekräftigen die Deutsche Telekom Technik GmbH in Ihrer Bitte, ausreichend Leitungstrassen bei der Erschließungsplanung zu berücksichtigen (s. Begründung des B-Plans Nr. 88, S. 41), da das Vorhandensein von Kommunikationsleitungen, insbesondere für ein leistungsfähiges Glasfasernetz, für Unternehmen von elementarer Bedeutung	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen die spätere Erschließungsplanung.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	ist: Eine gemeinsame Breitband-Umfrage der IHK Schleswig-Holstein und des Breitbandkompetenzzentrums Schleswig-Holstein kam im Mai 2013 zu dem Ergebnis, dass etwa 80 Prozent der Unternehmen in der Unterelberegion mit ihrem Internetanschluss unzufrieden sind und mit einer deutlich geringeren Datenübertragungsrate (6Mbit/s) als den benötigten 50 bis 100 Mbit/s arbeiten. Um die Attraktivität des BusinessParks für Firmenansiedlungen zu erhöhen und die Wettbewerbsfähigkeit zukünftiger Unternehmen zu stärken, ist die Verfügbarkeit einer schnellen Internetverbindung unabdingbar. Im übrigen haben wir aus Sicht der Wirtschaft keine Bedenken.	
Fort. 24	**Industrie- und Handelskammer zu Kiel vom 04.12.2012** wir bedanken uns für die Einbindung in das Beteiligungsverfahren und nehmen gerne die Gelegenheit wahr, zum vorgelegten Bebauungsplan Stellung zu nehmen.	Kenntnisnahme.
	Die IHK zu Kiel begrüßt das Vorhaben, mit einem Büro- und Gewerbepark auf einer industriellen Brachfläche den Wirtschaftsstandort Wedel zu stärken und das Arbeitsplatzangebot zu erhöhen, da dies zur Wettbewerbsfähigkeit der Unterelberegion mit anderen Wirtschaftsräumen beiträgt. Um dies zu fördern, müssen jedoch optimale, infrastrukturelle Rahmenbedingungen geschaffen werden:	Kenntnisnahme.
	1. Ein entscheidender Faktor für die Standortwahl eines Unternehmens ist in vielen Fällen die Verfügbarkeit einer schnellen Internetverbindung mit hoher Datenübertragungsrate. Daher ist der Ausbau eines leistungsfähigen Glasfasernetzes für die langfristige wirtschaftliche Entwicklung und Attraktivität des BusinessParks Elbufer Wedel unerlässlich. Bei Tiefbauarbeiten (z.B. Rohrverlegungen) sollte dieser Bedarf berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft die spätere Erschließungsplanung.
	2. Ebenfalls zu bedenken ist die Zunahme des LKW-Verkehrs, die durch die Ansiedlung produzierender Gewerbebetriebe und Logistikunternehmen entstehen kann. Deshalb empfiehlt es sich, LKW-Parkräume in die verkehrsräumliche Planung einzubeziehen, um verkehrliche Engpässe zu vermeiden, die auch Auswirkungen auf das umliegende Straßennetz haben können.	In der parallel zum Bebauungsplan erarbeiteten Erschließungsplanung werden parallel zu der Planstraße „Loop“ Stellplatzbereiche berücksichtigt, die auch für Lkw ausreichend dimensioniert sind. Die im Bebauungsplan festgesetzten Verkehrsflächen sind entsprechend dimensioniert.
	3. Berücksichtigt werden sollte auch die An- und Abfahrt der im BusinessPark Beschäftigten mit dem ÖPNV. Um eine optimale Erschließung des Gebietes zu gewährleisten, ist die vorgeschlagene Untersuchung zur Einrichtung neuer und / oder Verlegung beste-	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft nicht das Bebauungsplanverfahren. Unabhängig hiervon wurden bereits während des B-Plan-Aufstellungsverfahrens Möglichkeiten für die Verlegung von Buslinien in das Plangebiet hinein im Rahmen der verkehrstechni-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	hender Bushaltestellen spätestens dann durchzuführen, wenn im Gebiet außerhalb der Einzugsradien der Haltestellen Tinsdaler Weg und Grenzweg eine ausreichende Zahl an Beschäftigten zu verzeichnen ist (vgl. Argus Stadt- und Verkehrsplanung: Verkehrstechnische Stellungnahme vom 22.10.2012, S. 15f.).	schen Untersuchung geprüft. Ob und wenn ja in welcher Weise Veränderungen der Busanbindung erfolgen, wird unabhängig vom Bebauungsplan-Verfahren entschieden.
25	**Handwerkskammer Lübeck vom 05.05.2015**	
	nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.	Kenntnisnahme.
	Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Beeinträchtigungen von Handwerksbetrieben durch die Festsetzungen des B-Planes oder Darstellungen der FNP-Änderung sind nicht ersichtlich.
Fort. 25	**Handwerkskammer Lübeck vom 18.02.2014**	
	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.	Kenntnisnahme.
	Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Beeinträchtigungen von Handwerksbetrieben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes oder Darstellungen der Flächennutzungspan-Änderung sind nicht ersichtlich.
Fort. 25	**Handwerkskammer Lübeck vom 27.11.2012**	
	Nach Durchsicht der uns übersandten Unterlagen teilen wir Ihnen mit, dass in obiger Angelegenheit aus der Sicht der Handwerkskammer Lübeck keine Bedenken vorgebracht werden.	Kenntnisnahme.
	Sollten durch die Flächenfestsetzungen Handwerksbetriebe beeinträchtigt werden, wird sachgerechter Wertausgleich und frühzeitige Benachrichtigung betroffener Betriebe erwartet.	Beeinträchtigungen von Handwerksbetrieben durch die Festsetzungen des Bebauungsplanes sind nicht ersichtlich.
27	**Schleswig-Holstein Netz AG vom 24.01.2014**	
	gegen die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel besteht aus Sicht der Schleswig-Holstein Netz AG keine Bedenken.	Kenntnisnahme.
	Des Weiteren hat unsere Stellungnahme vom 05. November 2012 weiterhin Gültigkeit.	Zu der Stellungnahme vom 05.11.2012 siehe unten.
Fort.	**Schleswig-Holstein Netz AG vom 05.11.2012**	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
27	unsererseits bestehen grundsätzlich keine Bedenken gegen den B-Plan 88 „Business Park Elbufer Wedel“ der Stadt Wedel. Vorsorglich möchten wir Sie auf die Lage unserer Gashochdruckleitung im Tinsdaler Weg aufmerksam machen, sollten im Tinsdaler Weg Bauarbeiten anstehen, hat sich die Bauausführende Firma rechtzeitig unter folgender Adresse über die Lage mittels örtlicher Einweisung zu informieren. Adresse: Leitungsauskunft@sh-netz.com. Eine Teilnahme am Scoping-Termin erfolgt unsererseits nicht.	Kenntnisnahme. In die Begründung wurde ein Hinweis auf die Lage einer Gasdruckleitung im Tinsdaler Weg aufgenommen. Die Zuständigkeit für die Leitung liegt gemäß telefonischer Auskunft der Schleswig-Holstein Netz AG vom 08.07.2015 mittlerweile bei den Stadtwerken Wedel. Die Begründung wurde entsprechend angepasst.
28a	**Stromnetz Hamburg vom 23.04.2015** wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 27.03.2015 und verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahmen vom 23.11.2012 und 14.02.2014. Diese Stellungnahme hat, in Bezug auf die Stromnetz Hamburg GmbH mit den 110-kV-Hochspannungkabel, weiterhin Gültigkeit.	Zu den Stellungnahmen vom 23.11.2012 und 14.02.2014 siehe unten (Nr. 28a/b). Sie wurden durch die Vattenfall Europe Business Services GmbH, Properties Hamburg abgegeben.
28b	**Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 19.05.2015** unserer Stellungnahme vom 14.04.2015 ist noch hinzufügen, dass der Ihnen beigefügte Fernwärme-Übersichtsplan nicht als Leitungsauskunft gilt. Werden für die weitere Planung detaillierte Pläne erforderlich, sind die Revisionszeichnungen bei der Planstelle des Fernwärmebetreibers (waerme.dokumentation.hamburg@vattenfall.de) anzufordern.	Zu der Stellungnahme vom 14.04.2015 siehe unten. Der Hinweis zum Fernwärme-Übersichtsplan wird zur Kenntnis genommen. In der Planzeichnung des Bebauungsplanes ist bereits ein Leitungsrecht für die Fernwärmeleitung festgesetzt. Abweichungen zu den auf Nachfrage als pdf-Dateien zur Verfügung gestellten Revisionsplänen, konnten nicht festgestellt werden.
Fort. 28b	**Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 14.04.2015** wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 27. März 2015 und verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahmen vom 23. November 2012 und 14. Februar 2014, die weiterhin Gültigkeit in Bezug auf die Fernwärme haben. Für unsere Fernwärme Transportleitung auf dem Gelände haben wir einen Gestattungsvertrag (siehe Anlage). Unsere Leitung ist bei der weiteren Planung als vorhandene Leitung zu berücksichtigen. In unseren Fernwärmetrassen befinden sich auch 400V-Steuerkabel, beachten Sie mögliche Querverbindungen dieser zu Schaltkästen, Schächten und Gebäuden. Jede Beschädigung von Fernwärmeanlagenteilen der Vattenfall Wärme Hamburg GmbH ist umgehend unter Telefon 6396-2871 zu melden. Aufgrabungen und Arbeiten im Bereich von Fernwärmeleitungen sind mit besonderer Rücksicht auszuführen.	Zu den Stellungnahmen vom 23.11.2012 und 14.02.2014 siehe unten (Nr. 28a/b). Sie wurden durch die Vattenfall Europe Business Services GmbH, Properties Hamburg abgegeben. Der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Im Bebauungsplan ist ein Leitungsrecht zugunsten des Leitungsträgers festgesetzt. Die Hinweise betreffen spätere Baumaßnahmen. Die zur Fernwärmeleitung in der Begründung bereits enthaltenen Hinweise werden um nebenstehende Hinweise ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Bei Aufgrabungen parallel zu Fernwärmeleitungen in Betonkanälen darf ein lichter Abstand von 0,80 m, bei ihrer Kreuzung ein lichter Abstand von 0,20 m nicht unterschritten werden. Bei Aufgrabungen im Bereich von Kunststoffmantelrohr – Fernwärmeleitungen (KMR) ist jeweils ein lichter Abstand von 0,50 m gefordert, da besonders hier der rohrumhüllende Boden zur Abstützung des Bettungsdruckes und zum Erhalt ihrer Lage notwendig ist. Die erforderlichen Lagepläne, Informationen und Bedingungen sind von der Planstelle des Fernwärmebetreibers einzuholen, Telefon 6396-3551/-2734. Wir weisen ausdrücklich auf die "Empfehlungen für Aufgrabungen im Bereich von erdverlegten KMR" hin. Den genauen Verlauf dieser Fernwärmetransportleitung entnehmen Sie bitte dem beigefügten Fernwärmeleitungsplan. Wir bitten darum die Fernwärmeleitungen in der Begründung unter den Angaben zum Bestand mit aufzuführen. *(Anlagen zum Schreiben vom 14.04.2015: Lagepläne, 1. Nachtrag zum Gestattungsvertrag)*	Die Anregung wird berücksichtigt. In die Begründung, Kapitel 3.1 wird ein Hinweis auf die vorhandenen Fernwärmeleitungen aufgenommen.
Fort. 28a/b	**Vattenfall Europe Business Services GmbH, Properties Hamburg, vom 14.02.2014** wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 16. Januar 2014 und verweisen in diesem Zusammenhang auf unsere Stellungnahme vom 23. November 2012, die weiterhin Gültigkeit hat. Eine Stellungnahme zu dem von Vattenfall Europe geplanten GuD-Kraftwerk am Standort Wedel westlich des geplanten Business Parks erhalten Sie separat von Frau Frauke Flathmann von der Vattenfall Europe New Energy.	Kenntnisnahme. Zur Stellungnahme vom 23.11.2012 siehe weiter unten.
Fort. 28a/b	**Vattenfall Europe Business Services GmbH, Properties Hamburg, vom 23.11.2012** wir beziehen uns auf Ihr Schreiben vom 1. November 2012 zum oben genannten Bebauungsplan. Wir haben die Unterlagen geprüft und festgestellt, dass schon viele Belange, welche die sowohl innerhalb, als auch außerhalb des Plangebiets befindlichen Vattenfallanlagen betreffen, im Begründungstext aufgeführt, bzw. in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt sind. Wir ergänzen diese Aussagen wie folgt: Gemäß den Ankündigungen und Punkt 2 der Bebauungsplanbegründung beschrieben, soll ein bedeutsamer Büro- und Gewerbepark geschaffen werden. Entgegen dieser Vor-	Kenntnisnahme. Im Zuge der Überarbeitung vom Vorentwurf zum Entwurf wurden als Baugebiete nur noch Gewerbegebiete festgesetzt. Unabhängig hiervon wird darauf hingewiesen, dass be-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	gabe wird ein großer Teil des Gebietes als "Sonstiges Sondergebiet" ausgewiesen. Wie bekannt können in einem Sondergebiet gemäß § 11 BauNVO auch z.B. Kurgebiete, Einkaufszentren, Klinikgebiete etc. ausgewiesen werden. Solcher Nutzung können wir weder mit der vorhandenen Nutzung noch mit der geplanten Nutzung unseres anliegenden Grundstückes zustimmen. Da unsere Zustimmung zu dieser Bebauung auf die Ausweisung als Gewerbegebiet erfolgt ist, bitten wir die Ausweisung entsprechend zu ändern.	reits im Vorentwurf eine nähere Spezifizierung der „Sonstigen Sondergebiete“ durch die Festlegung auf bestimmte zulässige Nutzungen erfolgt ist; Kurgebiete, Klinikgebiete u.a.m. waren darin nicht enthalten.
	Zu Punkt 3.1 (Umgebung): Das Kohlekraftwerk mit dem Kohlelager der Vattenfall Europe Wärme AG soll gemäß den aktuellen Planungen durch ein Gas- und Dampfkraftwerk abgelöst werden. Das Plangenehmigungsverfahren für dieses Gas- und Dampfkraftwerk läuft und die entsprechenden Unterlagen sind bei den Behörden eingereicht.	Kenntnisnahme. In der Begründung zum Entwurf wurde ein Hinweis auf die geplante Umstellung auf ein Gas-und Dampfturbinenheizkraftwerk (GuD-Kraftwerk) aufgenommen. Zum Entwurf zur erneuten Auslegung wurde der Hinweis an den aktuellen Stand angepasst. D.h. es wird darauf hingewiesen, dass zwischenzeitlich eine Genehmigung für ein GuD-Kraftwerk vorliegt.
	Zu Punkt 3.12 (Ver- und Entsorgung): Für das Umspannwerk der Vattenfall Stromnetz Hamburg GmbH im nördlichen Bereich des Vattenfallgrundstückes, mit den dazugehörenden 110-kV-Freileitungen und diversen Erdkabeln, zu denen auch mehrere 110-kV-Hochspannungskabel gehören, sind die entsprechenden "Vattenfall-Richtlinien für Bauvorhaben im Bereich von 110-kV-Hochspannungsfreileitungen" zu beachten. Alle Arbeiten sowohl im Bereich dieser Freileitungen, als auch der Erdkabel sind im Vorwege mit Vattenfall abzustimmen. In dem vorhandenen Weg, der östlich von dem Vattenfall-Grundstück fast parallel zur Grundstücksgrenze verläuft (siehe Leitungspläne in der Anlage), liegen Vattenfall-Stromkabel. In Abstimmung mit dem Ingenieurbüro Burmeier können im nördlichen Bereich noch einige Kabel hinzukommen, die für den Bau der Erschließungsstraße umgelegt werden müssen. Diese Kabeltrasse darf weder überbaut, noch mit Bäumen oder großen Sträuchern bepflanzt werden. Sie muss jederzeit für Arbeiten an diesen Kabeln für Baufahrzeuge zugänglich sein. Wir bitten darum, diese Kabeltrasse in den Bebauungsplan einzuzeichnen und durch eine Dienstbarkeit in den Grundbüchern zu sichern.	In die Begründung des Entwurfes wurde ein Hinweis auf die vorhandenen Leitungen und die erforderliche Abstimmung von Bauarbeiten mit der Firma Vattenfall aufgenommen. Der Bereich mit Stromfreileitungen ist in der Plangrundlage des B-Planes dargestellt. Innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 88 verlaufen diese im Bereich der Straßenfläche für den Knoten Tinsdaler Weg / Industriestraße. Die Stromkabel liegen im Bereich geplanter öffentlicher Grün- und Verkehrsflächen. Die Festsetzung eines Leitungsrechtes erfolgt daher nicht. Die Eintragung von Dienstbarkeiten in den Grundbüchern ist nicht Gegenstand des B-Plan-Verfahrens. Die Umlegung oder Neuverlegung von Leitungstrassen ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanes und ist hiervon unabhängig abzustimmen.
	In Abstimmung mit der Stadt Wedel wurde die vorhandene oberirdische Fernwärmeleitung (siehe Punkt 3.12), welche vom Heizkraftwerk Wedel nach Hamburg-Altona führt, auf dem Gelände des zukünftigen BusinessParks in einer neuen Trassenführung unterirdisch verlegt. Diese Leitung wird in der Bebauungsplanzeichnung dargestellt, vertraglich und durch die Eintragung einer Dienstbarkeit im Grundbuch gesichert. Diese Leitung darf auf keinen Fall überbaut, bzw. mit Bäumen bepflanzt werden. Hier sind die vertraglichen Vereinbarungen und die gesetzlichen Vorschriften zu beachten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie werden in dem Bebauungsplan durch die Festsetzung eines Leitungsrechtes für die Fernwärmeleitung berücksichtigt. Eine Überlagerung mit überbaubaren Grundstücksflächen erfolgt nicht. In die Begründung zum Entwurf wurden die nebenstehenden Hinweise ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Unter Punkt 3.4 (Art der baulichen Nutzung) haben Sie die Auswirkungen durch den Störfallbetrieb Vattenfall (Ammoniaklager) dargestellt. Hier möchten wir noch einmal schriftlich um die Einhaltung von § 50 BlmSchG bitten: "Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen sind die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umwelteinwirkungen und von schweren Unfällen im Sinne des Artikels 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG in Betriebsbereichen hervorgerufene Auswirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude, so weit wie möglich vermieden werden. Bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen in Gebieten, in denen die in Rechtsverordnungen nach § 48a Abs. 1 festgelegten Immissionsgrenzwerte und Zielwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen." Gemäß der Ermittlung des TÜV Nord beträgt der "angemessene Abstand (Achtungsabstand)" für das Ammoniaklager (insbesondere Übergabestation) des kohlegefeuerten Heizkraftwerkes 350 m. Bitte berücksichtigen Sie bei der Bebauungsplanung und den geplanten Nutzungen auf dem Gebiet des BusinessPark Elbufer Wedel diesen Achtungsabstand.	Der Hinweis wird berücksichtigt. § 50 BlmSchG wird bei der Aufstellung des B-Planes Nr. 88 berücksichtigt. Zum Bebauungsplan Nr. 88 wurde das „Gutachten zur Verträglichkeit des Heizkraftwerkes Wedel der Vattenfall Europe AG mit dem Bebauungsplan Nr. 88 ‚BusinessPark Elbufer Wedel’“ (TÜV-Nord, Oktober 2013) erstellt. Im Ergebnis wird unter Berücksichtigung der vorliegenden Detailkenntnisse ein angemessener Abstand für das Gefahrenpotential Ammoniak von 350 m ermittelt. Dieser Abstand wurde im Bebauungsplan festgesetzt. Zusätzlich wurde bereits im Entwurf textlich festgesetzt, dass im angemessenen Abstand gastronomische Betriebe und sonstige Vorhaben mit hohem Publikumsverkehr erst nach Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers zulässig sind. Diese Nutzungsausschlüsse wurden zum Entwurf zur erneuten Auslegung weiter konkretisiert. In der Begründung des Bebauungsplans wurden die Erläuterungen zu dieser Thematik entsprechend ergänzt.
	Insbesondere ist zu beachten, dass ein Teil der Grünfläche im südlichen Planungsgebiet und das Hafengebiet noch in den Achtungsabstand von 350 m fallen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Es wird darauf hingewiesen, dass das ehemalige Hafengebiet im Entwurf zur erneuten Auslegung sowie der 1. Änderung des FNP und 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes nunmehr als Grünfläche/Wasserfläche festgesetzt /dargestellt wurde. In die Begründung zum Entwurf ist als Hinweis für die spätere Umsetzungsplanung der Grünflächen - bereits ein Hinweis auf die Lage innerhalb des angemessenen Abstandes zum Ammoniaklager aufgenommen worden.
	Vattenfall ist als Grundstücksnachbar unmittelbar von dieser Baumaßnahme betroffen, da u. a. auch die Erschließung des Businessparks über das Vattenfall-Grundstück erfolgen soll. Durch eine enge Zusammenarbeit gestaltet sich die Abstimmung mit allen Beteiligten momentan sehr gut und dies sollte auch für die Umsetzung der Maßnahme angestrebt werden.	Kenntnisnahme. Die Stadt ist weiterhin an einer engen Abstimmung interessiert.
29	**Vattenfall Wärme Hamburg GmbH vom 07.05.2015** ergänzend zu den weiterhin gültigen Stellungnahmen der Vattenfall Europe Business	Zu den Stellungnahmen der Vattenfall Europe Business Services GmbH, Properties

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Services GmbH sowie der Vattenfall Europe New Energy GmbH aus dem Jahre 2014 sowie der Stellungnahme der Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 23. November 2012 nehmen wir wie folgt Stellung:	Hamburg vom 14.02.2014 siehe oben (Nr. 28 a/b). Diese verweist wiederum auf die Stellungnahme der Vattenfall Europe Business Services GmbH, Properties Hamburg vom 23.11.2012 siehe oben (Nr. 28 a/b). Zu der Stellungnahme der Vattenfall Europe New Energy GmbH, Properties Hamburg und der gleichlautenden Stellungnahme der Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin vom 14.02.2014 siehe unten (Stellungnahme Fortsetzung Nr. 29). Zu der Stellungnahme der Vattenfall Europe Business Services GmbH, Properties Hamburg vom 23.11.2012 siehe oben (Nr. 28 a/b).
	Nr. 7 Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BImSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) – hier: Nr. 7.1 Schutz vor Gewerbelärm Diese textliche Festsetzung ist aus unserer Sicht nicht hinreichend klar. Es wird weiterhin nicht berücksichtigt, dass zum Zeitpunkt der Beschlussfassung über Bebauungsplan Nr. 88 nur auf den bestehenden Genehmigungszustand abgestellt wird. Unsere Erfahrungen als Kraftwerksbetreiber zeigen, dass im Laufe der Betriebsdauer von Heizkraftwerken, Kraftwerken oder Heizwerken Änderungen unvermeidlich sind. Es ist daher eine hinreichende Klarstellung des Nr. 7.1 erforderlich, dass betriebliche und bauliche Änderungen der Anlagen von der textlichen Fassung Nr. 7.1 unberührt bleiben.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die ausgehend von dem bestehenden Kohlekraftwerk berücksichtigten Schallemissionen entstammen nicht aus den Genehmigungsunterlagen sondern aus Kontrollmessungen des TÜV-Nord aus dem Jahr 2001. Für das Gas- und Dampfturbinenheizkraftwerk (GuD) ist die Genehmigungsplanung herangezogen worden. An den westlich des geplanten Kraftwerkes gelegenen Immissionsorten ist der zulässige Richtwert unter Berücksichtigung einer Gemengelage nahezu ausgeschöpft. Die Zusatzimmissionen durch die Emissionsfestsetzungen im Plangebiet werden an den westlichen Immissionsorten nicht relevant zu einer Pegelerhöhung beitragen. Auf der Ostseite werden die Schallimmissionen im Wesentlichen durch die Emissionskontingente im Plangebiet geprägt. Ausgehend von dem gebildeten, als Richtwert verwendeten Mittelwert von 42 dB(A) in der Nacht, trägt das GuD nicht relevant zur Pegelerhöhung bei. Zudem ist es fragwürdig, bereits die prognostizierten Beurteilungspegel einer großzügig dimensionierten Anlage, die im Rahmen der Genehmigungsplanung des GuD ermittelt worden sind, in Frage zu stellen. Dem von Vattenfall formulierten Wunsch zur Berücksichtigung eines weiteren Entwicklungsspielraums nach oben, über die im Rahmen der Genehmigung des GuD ermittelten Beurteilungspegel hinaus, wird nur bei seit Jahren bestehenden Anlagen entsprochen. Diese können Entwicklungsspielräume fordern. Bei einer Neuplanung sollten alle Nutzungseventualitäten eingeplant sein und darin sich der Entwicklungsspielraum einer solchen Anlage wiederfinden. Aus den genannten Gründen, kann die Festsetzung der Schallemissionskontingente gemäß Nr. 7.1 erfolgen. Der Umsetzung des GuD (Genehmigung liegt vor) steht damit kein erschwerender Sachverhalt entgegen. Betriebliche und bauliche Änderungen der Anlagen sind von der textlichen Fassung Nr. 7.1 unberührt, sofern sich keine zusätzlichen relevanten Geräuschemissionen durch die Maßnahme ergeben.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
Fort. 29	**Vattenfall Europe New Energy GmbH, Hamburg, vom 14.02.2014** **Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, vom 14.02.2014 (Grundstückseigentümerin)** *Hinweis der Stadtverwaltung Wedel: Die Stellungnahmen der beiden Firmen sind gleichlautend und werden daher hier zusammengefasst.* ergänzend zur Stellungnahme der Vattenfall Europe Business Services GmbH nehmen wir wie folgt Stellung: **1. Abstandsgebot aufgrund von § 50 BImSchG I Art. 12 Seveso-11-Richtlinie** Die im Bebauungsplanentwurf unter Nr. 1.4 „Bedingt zulässige Nutzungen (§Abs. 2 BauGB) getroffene textliche Festsetzung: *„Im angemessenen Abstand „Ammoniak-Lager", der in der Planzeichnung (Tell A) gekennzeichnet ist, sind gastronomische Betriebe sowie sonstige Vorhaben mit hohem Publikumsverkehr bzw. öffentliche Verwaltungen erst nach Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers auf dem westlich benachbarten Flurstück 51127 zulässig."* Diese textliche Festsetzung ist aus unserer Sicht nicht hinreichend bestimmt. Aus der zitierten Festsetzung bleibt unklar, welche Arten von baulicher Nutzung außer gastronomischen Betrieben bis zur Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers mit der oben zitierten vorgesehen Festsetzung ausgeschlossen sein sollen. Die Formulierung „sonstige Vorhaben mit hohem Publikumsverkehr" ist durch das in der Festsetzung genannte Beispiel „öffentliche Verwaltung" noch nicht ausreichend konkretisiert worden. Beispielsweise bleibt offen, ob auch Hotelbetriebe und oder Einzelhandelsbetrieb unzulässig sein sollen, solange das benachbarte Ammoniaklager in Betrieb ist.	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Hoher Publikumsverkehr im Sinne des Leitfadens KAS 18 ist aus fachgutachterlicher Sicht dadurch gekennzeichnet, dass sich das Publikum (der Besucher) nicht in der „Obhut“ des Besuchten befindet und im Ereignisfall damit nicht unmittelbar, zügig und durch direkte Ansprache zu richtigem Verhalten durch den Ortskundigen (den Besuchten) angehalten werden kann (siehe Leitfaden KAS 18, Seite 6, Punkt b, 2. Anstrich. Eine solche Situation „hohen Publikumsverkehrs“ ist ein relevantes Kriterium, das für eine Schutzbedürftigkeit im Sinne des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie spricht. Die Festsetzung Nr. 1.4 wurde daher geändert. Die bis zu einer Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers im Bereich des angemessenen Abstandes unzulässigen Nutzungen wurden um weitere Nutzungsarten ergänzt bzw. konkretisiert, die i.d.R. mit einem hohem Publikumsverkehr einhergehen und/oder besonders zu schützenden Personengruppen dienen. In den Katalog der durch das Ammoniaklager bedingten Nutzungsausschlüsse wurden auch Einzelhandelsbetriebe aufgenommen. Ausnahmen sollen jedoch für konkrete Einzelvorhaben möglich sein, die weder einen hohen Publikumsverkehr aufweisen noch besonders schutzbedürftigen Personengruppen dienen. Hierdurch sollen übermäßige Einschränkungen vermieden werden und beispielsweise ein kleinerer sog. Fabrikverkauf eines produzierenden Betriebes oder ein Einzelhandelsbetrieb mit hohem Beratungsbedarf, bei denen auf einen ortskundigen Mitarbeiter nur wenige ortsunkundigen „Besucher“ kommen, ermöglicht werden. Als Indiz für einen „hohen Publikumsver-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Ferner stehen die Festsetzungen Nr. 1.1 und Nr. 1.4 des Bebauungsplanentwurfs in einem Spannungsverhältnis zueinander. Nach Nr. 1.1 der vorgesehenen textlichen Festsetzungen sollen neben „klassischen Gewerbebetrieben" in dem geplanten Gewerbegebiet auch Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln sowie nicht-zentralrelevanten Sortimenten zulässig sein. Zu diesen gehören nach der in der vorgesehenen Festsetzung in Bezug genommenen Sortimentsliste der Stadt Wedel (vgl. S. 14 der Begründung) derzeit beispielsweise Baumärkte, Gartencenter und Möbelhäuser und somit mehrere Arten von „Einzelhandelsbetrieben" mit typischerweise hohem Publikumsverkehr.	kehr“ kann hier ein Verhältnis von mehr als 3 „Besuchern“ je „Besuchtem“ herangezogen werden. Die aus der textlichen Festsetzung 1.4 resultieren Einschränkungen aufgrund des Ammoniaklagers gelten zusätzlich zu den Nutzungseinschränkungen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.1., so dass kein Widerspruch zwischen den beiden Festsetzungen besteht. Zum Entwurf zur erneuten Auslegung wurde dies in der Formulierung der textlichen Festsetzung Nr. 1.4 explizit aufgenommen.
Fort. 29	**2. Nr. 7. Maßnahmen für besondere Vorkehrungen zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionsschutzgesetzes (BlmSchG) (§ 9 Abs. 1 Nr. 25 BauGB) - hier: Nr. 7.1 Schutz vor Gewerbelärm** Diese textliche Festsetzung ist aus unserer Sicht nicht hinreichend klar. Zum einen ist die Differenzierung zwischen der bestehenden Gasturbinenlagen und dem geplanten und genehmigten Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk nicht hinreichend deutlich und dargestellt. Zum anderen zeigen unsere Erfahrungen als Kraftwerksbetreiber zeigen, dass im Laufe der Betriebsdauer von Heizkraftwerken, Kraftwerken oder Heizwerken Änderungen unvermeidlich sind. Es ist daher eine hinreichende Klarstellung der Nr. 7.1 erforderlich, dass betriebliche und bauliche Änderungen der Anlagen von der textlichen Fassung der Nr. 7.1 unberührt bleiben.	Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Die Formulierung der textlichen Festsetzung 7.1 wurde so verdeutlicht, dass es sich bei der Gasturbinenanlage um eine Bestandsanlage auf dem heutigen Heizkraftwerk-Gelände handelt. Der Anregung wird nicht gefolgt. Unter Nr. 7.1 sind die Kontingente festgesetzt, wie sie in den Gewerbegebieten des B-Plan Nr. 88 ausgeschöpft werden können, wenn das Kohleheizkraftwerk noch in Betrieb ist. Da in der schalltechnischen Untersuchung das Kohleheizkraftwerk bereits mit einer höheren Schallemission berücksichtigt wurde, als dies immissionsseitig an den Immissionsorten am „Hellgrund“ auch unter Berücksichtigung einer Gemengelage zulässig ist, ist eine Änderung der textlichen Festsetzung Nr. 7.1, die Spielraum für betriebliche und bauliche Änderungen der Anlagen mit höheren Geräuschemissionen berücksichtigen würde, nicht möglich. Die Anlage darf rein schallimmissionsschutzrechtlich in Zukunft nur leiser werden. Bauliche Änderungen an der Anlage sind dennoch auch mit den Festsetzungen unter 7.1 im immissionsschutzrechtlichen Sinne weiterhin möglich. Für das GuD ist die Genehmigungsplanung herangezogen worden. An den westlich des geplanten Kraftwerkes gelegenen Immissionsorten ist der zulässige Richtwert unter Berücksichtigung einer Gemengelage nahezu ausgeschöpft. Die Zusatzimmissionen durch die Emissionsfestsetzungen im Plangebiet werden an den westlichen Immissionsorten

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		nicht relevant zu einer Pegelerhöhung beitragen. Auf der Ostseite werden die Schallimmissionen im Wesentlichen durch die Emissionskontingente im Plangebiet geprägt. Ausgehend von dem gebildeten, als Richtwert verwendeten Mittelwert von 42 dB(A) in der Nacht, trägt das GuD nicht relevant zur Pegelerhöhung bei. Zudem ist es fragwürdig, bereits die prognostizierten Beurteilungspegel die im Rahmen der Genehmigungsplanung des GuD ermittelt worden sind, in Frage zu stellen und eine Art Entwicklungsspielraum nach oben in die Beurteilungspegel eingerechnet haben zu wollen. Aus den genannten Gründen, kann die Festsetzung der Schallemissionskontingente gemäß Nr. 7.1 erfolgen. Der Umsetzung des GuD steht damit kein erschwerender Sachverhalt entgegen. Betriebliche und bauliche Änderungen der Anlagen sind von der textlichen Fassung Nr. 7.1 unberührt, sofern sich keine zusätzlichen relevanten Geräuschemissionen durch die Maßnahme ergeben.
30	**Stadtwerke Wedel vom 01.04.2015** bzgl. Ihres Schreibens Stellungnahme Flächennutzungsplan 1 Änderung, teilen wir Ihnen nachstehendes mit. 1.0 Mittelspannungsstation abzusichernde Fläche von 6,00mx4,00m,für eine Station von 3,90mx1,50m. 2.0 BHKW- Fernwärmestation abzusichernde Fläche ca. 10,00mx15,00m. 3.0 Gasdruckregelanlage GDR abzusichernde Fläche 5,00mx4,00m. Für die Versorgungsleitungen, Strom, Wasser, und Wärmeversorgung ist als Trasse der Gehweg geplant.(Grabenprofil) Die gepl. Gasversorgung entfällt im augenblicklichen Planungsstand, aus der Planunterlage sind aber die Flächen evtl. GDR Bedarfes zu ersehen. Für die spätere Herstellung der Netzhausanschlüsse, sind Trassenübergänge jeweils im Abstand von ca. 150m vorgesehen. Als Anlage die Versorgungspläne 1-9 *(s. Originalstellungnahme)*	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Eine nähere Abstimmung erfolgt im Rahmen der Erschließungsplanung (siehe auch Abwägung unten zur Stellungnahme vom 27.01.2014) *Hinweis: Gemäß Rücksprache der Stadtverwaltung mit den Stadtwerken Wedel entsprechend die beigefügten Versorgungspläne teilweise nicht mehr dem aktuellem Stand.*
Fort.	**Stadtwerke Wedel vom 27.01.2014**	
30	wie bereits mit Ihnen besprochen, sowie Schreiben vom 16.01.2014, in der Anlage die	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Zwischen den Stadtwerken Wedel und der Stadtverwaltung Wedel wurde abgestimmt, dass die für die genannten Anlagen er-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	geplanten Flächen, von Seiten der Stadtwerkeobjekte. 1.0 Mittelspannungstrafostationen abzusichernde Fläche von 6,00m x 4,00m, für eine Station von 3,90m x 1,50m 2.0 BHKW – Fernwämestationen abzusichernde Fläche von 10m x 15,00 m 3.0 Gasdruckregelanlage abzusichernde Fläche von 5,0m x 4,00 m Für die Versorgungsleitungen Strom, Gas, Wasser und Wärmeversorgung ist als Trasse der Geh und Radweg geplant, gem. Stufengraben wird einschl. der Straßenbeleuchtung eine Breite von 2,5 m benötigt. Die Stadtwerke machen darauf aufmerksam, dass die Versorgungstrassen entsprechend nicht bepflanzt werden dürfen.	forderlichen Flächen im Zuge der späteren Realisierung des BusinessParkes konkretisiert und die hierfür erforderlichen Flächen bereit gestellt werden. Eine Festsetzung gesonderter Flächen für Versorgungsanlagen ist demnach nicht erforderlich.
Fort. 30	**Stadtwerke Wedel vom 05.11.2012** zu dem genannten Objekt werden für den Bereich Stadtwerke sämtliche Versorgungsleitungen zu verlegen sein. Eine frühzeitige Einschätzung der Leistungsverhältnisse ist im Hinblick auf die Gesamtplanung Strom, Gas, Wasser und Wärmeversorgung für uns notwendig.	Kenntnisnahme.
32	**Stadtentwässerung Wedel vom 04.05.2015** zu o.g. B-Plan gibt die Stadtentwässerung folgende Stellungnahme ab: Die Erreichbarkeit des Regenklärbeckens mit geeignetem Betriebsgerät ist sicherzustellen.	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft die Erschließungsplanung / Planung eines Regenklärbeckens, die im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes erfolgt. Das Regenklärbecken soll über eine entsprechend ausgebaute Zufahrt im Bereich der bisherigen Hafenzufahrt angefahren werden, die innerhalb der festgesetzten öffentlichen Grünfläche liegt.
33	**GAB – Gesellschaft für Abfallwirtschaft und Abfallbehandlung mbH vom 12.02.2014** wir bitten bei der weiteren Planung die Belange der Abfallentsorgung, hier insbesondere die Befahrbarkeit der Erschließungsstraßen für 3-achsige Müllfahrzeuge zu beachten (u. a. die Vorgaben der RAST / EAE 85-95, UVV). Aus den vorgelegten Plänen kann es bei der Erschließungsstraße im südöstlichen Teil des Planes zu Problemen kommen, da weder ein Kehre noch eine Wendeanlage zu erkennen ist und diese Abzweigung von der Ringerschließungsstraße als Sackgasse ausgelegt ist. Wir bitten dieses zu prüfen und ggf. bei der weiteren Planung zu berücksichtigen.	Der Hinweis für die Erschließungsplanung wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzten Straßenverkehrsflächen innerhalb des Geltungsbereiches sind für eine entsprechende Ausgestaltung ausreichend dimensioniert. Bezüglich der geplanten Straße im Südosten des Geltungsbereiches wird darauf hingewiesen, dass diese in erster Line der Anbindung der auf Hamburger Hoheitsgebiet liegenden Straße Leuchtfeuerstieg dient. Diese wird bisher über den Grenzweg erschlossen und endet weiter östlich in Hamburg in einer Sackgasse. Für die Müllentsorgung der künftigen Grundstücke im BusinessPark ist der im Geltungsbereich liegende Straßenab-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		schnitt nicht erforderlich, so dass auf eine Wendeanlage im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 verzichtet werden kann.
34	**VHH Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG vom 10.02.2014** Die Stadt Wedel hat große Anstrengungen unternommen, den Betrieb der Linie 189 zu beschleunigen und störungsfrei zu gestalten. Dazu gehört auch die Beeinflussung der LSA durch die Linienbusse. Sollte an der Einmündung Tinsdaler Weg/ Industriestraße eine weitere LSA in Betrieb genommen werden, bitte wir um die Ausstattung mit der notwendigen Technik, um auch hier beeinflussen zu können. Für die östliche Ausfahrt der Erschließungsstraße haben Sie eine abknickende Vorfahrt in den Tinsdaler Weg Richtung Westen vorgesehen. Hierdurch wird die bis dato ungestörte Fahrt der Buslinie unterbrochen, egal wie die Führung der Linie 189 zukünftig sein wird. Aus den o.g. Gründen bitten wir um Beibehaltung der Vorfahrtsregelung für die Hauptstraße Tinsdaler Weg. Wir bitten um Berücksichtigung der genannten Punkte und um weitere Beteiligung an den Planungen.	Der Hinweis für die spätere Ausführungsplanung sowie die ÖPNV-Planung wird zur Kenntnis genommen. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die Stadt die genannten Belange des ÖPNV mit den anderen Verkehrs- und Gestaltungsbelangen abwägen. Der Hinweis für die spätere Ausführungsplanung des Einmündungsbereiches wird zur Kenntnis genommen. Die festgesetzte Verkehrsfläche lässt verschiedene Varianten der Gestaltung des Einmündungsbereiches zu. Im Rahmen der Ausführungsplanung wird die Stadt die genannten Belange des ÖPNV mit den anderen Verkehrs- und Gestaltungsbelangen abwägen. Zu den genannten Punkten siehe vorangehende Absätze. Eine Beteiligung am weiteren Aufstellungsverfahren ist erfolgt.
Fort. 34	**VHH Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG und PVG Pinneberger Verkehrsgesellschaft mbH vom 27.11.2012** zu der vorgelegten Planung haben wir eine Anmerkung: Die Buslinie 189 wurde durch verschiedene Maßnahmen, insbesondere Beeinflussung der LSA durch die Linienbusse, und mit großem Aufwand beschleunigt. Sollte an der Kreuzung Tinsdaler Weg/ Industriestraße eine weitere LSA eingerichtet werden, sollte diese unbedingt auch durch den Bus beeinflussbar sein. Die Einrichtung einer abknickenden Vorfahrt im Tinsdaler Weg/ östliche Anbindung BusinessPark lehnen wir aus den oben genannten Gründen ab.	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplan-Verfahren, sondern die spätere Erschließungsplanung. Für weitere erläuternde Aussagen siehe auch Abwägung zu der Stellungnahme der VHH vom 10.02.2014 (siehe oben).
35	**SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH vom 06.02.2014** vielen Dank für die Zusendung o.g. Planunterlagen, zu denen wir folgende Anmerkungen haben: **Kap. 3.5.5 ÖPNV** In Absatz 3 wird ausgesagt, dass mit den Verkehrsträgern abzustimmen sei, welche Veränderungen der Buslinienführungen erfolgen sollen. Diese Formulierung impliziert, dass das „Ob“ bereits geklärt sei, was u.E. schon deshalb nicht der Fall sein kann, weil es dazu eine Klärung der Finanzierung gemeinsam mit dem ÖPNV-Aufgabenträger	Der Anregung wurde gefolgt. Die Begründung wurde um die Hinweise für die Umsetzungsplanung ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Kreis Pinneberg vertreten durch die SVG hätte geben müssen. Da es jedoch weder eine abgestimmte Klärung von Finanzierungsfragen noch eine Abstimmung der verkehrlichen Aspekte mit uns gab, erscheint es uns angebracht, die Formulierung insgesamt deutlich zu relativieren und folgendermaßen zu gestalten: „*Ob und* welche Veränderungen in den Buslinienführungen (…) zu klären.“ Dabei sei außerdem darauf hingewiesen, dass abgestimmte Klärungen hier auf 3 Ebenen herbeizuführen sind: Leistungsplanung, -bestellung und –finanzierung mit der SVG (Aufgabenträger-/Bestellerebene), Leistungserbringung, Anschlusskoordination und Kapazitätsfragen mit der VHH (Betreiber-/Erstellerebene) sowie die übergreifende Angebotskoordination und –integration mit dem HVV (Verbundebene). **Verkehrstechnische Stellungnahme von ARGUS** Zunächst möchten wir feststellen, dass die Variantenplanung ausschließlich in Abstimmung mit der VHH erfolgte, eine tiefergehende Einbindung der SVG oder des HVV hat nicht stattgefunden. Im Falle einer früheren Einbindung hätten wir von Anfang an darauf hingewiesen, dass sich der Business-Park (nahezu) vollständig innerhalb der gemäß Regionalem Nahverkehrsplan Kreis Pinneberg für diese Raumkategorie (städtisch strukturiert) gültigen Einzugsbereiche von 400 m (r) der nächstgelegenen Haltestellen „Wedel, Grenzweg“ und „Wedel, Tinsdaler Weg“ befindet und das Plangebiet damit erschlossen ist; identische Situationen sind vielerorts anzutreffen und verhalten sich unkritisch. Vor diesem fachlichen Hintergrund scheidet eine finanzielle Beteiligung des Kreises Pinneberg an einer eventuellen, wie auch immer gearteten zusätzlichen ÖPNV-Bedienung des Gebietes aus. Aber selbst wenn die ÖPNV-Erschließung nicht gegeben wäre, kämen wir zu keinem anderen Ergebnis, da der Kreis Pinneberg als Konsolidierungskreis b.a.w. keine weiteren freiwilligen Verpflichtungen eingehen kann und darf. Insofern ergibt sich, dass es eine eventuelle zusätzliche ÖPNV-Bedienung nur geben kann, wenn Wedel diese finanziert. Ohne vertieft in die planerische Diskussion einzusteigen sei zur Präferenzvariante 1 dennoch angemerkt, dass diese durch die Schleifenführung im Plangebiet mit erheblichen Nachteilen insbesondere für die deutliche, aus Hamburg kommende Nachfrage zur FH behaftet ist.	Die Hinweise für die ÖPNV-Planung wurden zur Kenntnis genommen und die Begründung hierzu wurde ergänzt. Ob und in welcher Weise Änderungen an den Buslinienführungen erfolgen sollen, ist zu einem späteren Zeitpunkt unabhängig von dem weiteren Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 88 zu klären.
Fort. 35	**SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH vom 28.11.2012** *(mit Bezug auf die Stellungnahme der VHH PVG vom 27.11.2012, s.o. Nr. 34)* dies unterstreichen wir und weisen zudem darauf hin, dass erhebliche Wedeler Mittel in der LSA-Beeinflussung stecken, insofern würde die abknickende Vorfahrt den Einsatz	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplan-Verfahren, sondern die spätere Erschließungsplanung.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	eigener Wedeler Mittel konterkarieren.	
Fort. 35	**SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH vom 22.11.2012** Wir möchten sie hiermit in Ihrem Vorhaben nach einem gesonderten Abstimmungsverfahren über die ÖPNV-Erschließung des Planungsgebietes bestärken. Diese Abstimmung wird auch aufgrund der Größe des Plangebietes nötig sein, welche eine Erschließung über die vorhandenen Haltestellen erschwert. Unbedingt sind neben uns auch der HVV und das betroffene Verkehrsunternehmen VHH dabei zu beteiligen.	Kenntnisnahme. Kenntnisnahme. Die genannten Betriebe wurden im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung beteiligt.
37	**Hamburger Verkehrsverbund GmbH vom 01.04.2015** mit den Ausweisungen der o.g. Planung sind wir einverstanden. Bezüglich der Bewertung einer Buslinienführung über den Loop gilt weiterhin unsere Stellungnahme vom 28.01.14.	
Fort. 37	**Hamburger Verkehrsverbund GmbH vom 28.01.2014** der Abschnitt 3.5.5 der Begründung suggeriert, dass es Veränderungen in den Buslinienführungen und Fahrplänen geben wird. Wir weisen deshalb bereits heute, d.h. vor dem „gesonderten Abstimmungsverfahren“ darauf hin, dass die Notwendigkeit einer Buserschließung über die Planstraße Loop nicht besteht. Bei Ansatz des korrekten Haltestelleneinzugsbereiches (Radius 400 m) ist das Plangebiet bereits durch die vorhandenen Haltestellen weitestgehend erschlossen. Eine Leistungsausweitung im Sinne einer der Varianten der Verkehrstechnischen Stellungnahme wäre daher nach unserem Verständnis eine freiwillige Leistung der Stadt Wedel und deshalb von ihr zu finanzieren. Sollten Sie eine Linienführung über den Loop unter diesen Voraussetzungen weiterverfolgen, bitten wir um frühzeitige Abstimmung mit SVG, VHH und unserem Hause.	Die Hinweise für die ÖPNV-Planung wurden zur Kenntnis genommen und die Begründung hierzu ergänzt. Ob und in welcher Weise Änderungen an den Buslinienführungen erfolgen sollen, ist zu einem späteren Zeitpunkt unabhängig von dem weiteren Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 88 zu klären.
Fort. 37	**Hamburger Verkehrsverbund GmbH vom 08.11.2012** Die Buslinie 189 stellt – wie in der B-Plan-Begründung auch aufgeführt – Anschlüsse von und zur S-Bahn sowohl in Blankenese als auch in Wedel her. Eine Linienführung über die Ringstraße führt zu einer Fahrzeitverlängerung, die diese Anschlüsse ggf. gefährdet. Vor diesem Hintergrund bitten wir darum, das Abstimmungsverfahren über eine Veränderung der Linienführung möglichst frühzeitig durchzuführen.	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen nicht das Bebauungsplan-Verfahren, sondern die spätere ÖPNV-Planung. Unabhängig hiervon wurden in der zum Entwurf überarbeiteten Verkehrsuntersuchung zum Bebauungsplan Nr. 88 Variantenprüfungen zur öffentlichen Busanbindung des geplanten BusinessParks ergänzt.
40	**Landeskriminalamt Schleswig-Holstein vom 30.04.2015** in dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Ein entsprechender Hinweis ist in der Be-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Vor Beginn von Erschließungsmaßnahmen wie z. B. Kanalisation/Gas/Wasser/Strom und Straßenbau ist die o. a. Fläche gem. Kampfmittelverordnung des Landes Schleswig-Holstein auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt Sachgebiet 323 Mühlenweg 166 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in die Baumaßnahmen einbezogen werden können.	gründung enthalten.
Fort. 40	**Landeskriminalamt SG 323 Kampfmittelräumdienst vom 05.11.2012** in dem o. a. Gebiet sind Kampfmittel nicht auszuschließen. Vor Beginn von Bauarbeiten ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 323, Mühlenweg 166, 24116 Kiel durchgeführt. Bitte weisen Sie die Bauträger darauf hin, dass sie sich frühzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen sollten, damit Sondier- und Räummaßnahmen in das Bauvorhaben einbezogen werden können.	Der Hinweis wurde zur Kenntnis genommen und in die Begründung aufgenommen.
41	**FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt vom 05.05.2015** gegen die Darstellungen und Ausweisungen der o.g. Planwerke bestehen aus Hamburger Sicht folgende Bedenken gegen die vom 07.04. bis zum 08.05.2015 erneut öffentlich ausliegenden Fassungen: **Landschaftsbild** Die bereits in der Stellungnahme der BSU vom 07.03.2013 formulierten Bedenken unter dem Punkt Landschaftsbild bestehen auch weiterhin in dem dort formulierten Umfang fort. Dies betrifft insbesondere die im Bebauungsplan festgesetzten Gebäudehöhen entlang der Elbe, die Breite des Grünstreifens bzw. Rücknahme der Baugrenze entlang der Landesgrenze und die Festsetzung einer durchgängigen Dachbegrünung auf zukünftigen Gebäuden in diesem Bereich. Die Bedenken der Stadt Hamburg wurden in diesen Punk-	Der Stellungnahme vom 07.03.2013 *(Datum fehlerhaft, Abgabe ist in 2014 erfolgt)* wurde nicht gefolgt. Siehe hierzu Abwägung zur Stellungnahme vom 07.03.2013 *(richtig 2014)* sowie nachfolgende ergänzende Erläuterungen. Die Bedenken der Stadt Hamburg werden nicht geteilt. Wie bereits in der Begründung dargelegt hat sich in der Stadt Wedel ein eigenständiges Stadt- und Landschaftsbild am

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	ten in der neuen Fassung des Bebauungsplans nicht berücksichtigt.	Elbufer ausgebildet, das anders als im benachbarten Rissen stark von städtisch-industriellen Erscheinungsformen geprägt ist. Hierzu gehören traditionell Baukörper im Bereich des Elbhanges und industriell bedingte Hochpunkte wie die Schornsteine des Kraftwerkes. Ob dies als schön oder unpassend in der Fernwirkung empfunden wird, unterliegt einer subjektiven Einschätzung. Die Stadt Wedel hat sich intensiv mit den Belangen des Landschaftsbildes im Bereich des BusinessParkes auseinandergesetzt. Die zuständigen Gremien haben sich intensiv mit der Gestaltung der „Maritimen Meile“, die den gesamten Elbhochufer-Abschnitt einschließt befasst. Hierfür wurden bisher eine offene Planungswerkstatt, zwei städtebauliche Wettbewerbe, zwei Rahmenpläne und eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt oder befinden sich in der Durchführung. Das Elbufer mit seinem Geesthang wird dabei stets als das Stadt- und Landschaftsbild prägend und von hoher Qualität angesehen. Dies zeigt sich besonders auch an der hochwertigen Gestaltung des Elbhöhenwanderweges. Nach ausgiebiger Diskussion in den zuständigen Gremien hat sich die Stadt entschieden, sowohl im Bereich des Schulauer Hafens als auch im Bereich des BusinessParkes weitere bauliche Hochpunkte als bewusst gesetzte städtebaulich gewünschte Dominanten zu ermöglichen. Auf einen weiteren baulichen Hochpunkt unmittelbar im Hangbereich des BusinessParkes, wie im Wettbewerb und im Masterplan vorgeschlagen, wurde aus Naturschutz-Erwägungen verzichtet. Damit wird die Entwicklung eines zusammenhängend naturnah gestalteten Elbhanges möglich. Planungsrechtlich sind keine negativen Auswirkungen durch die mögliche elfgeschossige Bebauung auf die unmittelbare Nachbarschaft durch Verschattung oder Winddüseneffekte zu erwarten. Im Stadtteil Schulau wird die Stadtgrenze zu Hamburg traditionell durch eine geschlossen bebaute Industrie- und Gewerbezone in Nord-Süd-Richtung geprägt. Diese grenzt unmittelbar an das Hamburger Landschaftsschutzgebiet an. Im Bereich des BusinessParks entsteht dagegen durch den 15-30 Meter breiten Grünzug mit Großbaumbestand ein ausreichend breiter Abstandsbereich.
	Dies gilt auch vergleichbar für die geplante Fortschreibung des Landschaftsplans von 2009: Die Sicherung der Grünflächen entlang des Elbufers bzw. Elbhangs mit den gesetzlich geschützten Biotopen, die Verbreiterung und Bepflanzung des östlichen Grünstreifens	Bezüglich der 1. Fortschreibung des Landschaftsplanes wird auf dessen Aufstellungsverfahren verwiesen. Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	mit dem öffentlichen Rad- und Fußweg entlang der Landesgrenze und die Abstufung der für diesen Bereich festzusetzenden Gebäudehöhen auf der Gewerbefläche GE 6 Nord und Süd auf 12 m werden weiterhin ausdrücklich begrüßt, jedoch gilt für die vorgesehene in Nord-Süd Richtung verlaufende Grünfläche entlang der Landesgrenze das gleiche, wie für die Festsetzungen des Bebauungsplans Wedel Nr. 88:	
	Die hier vorgesehene Grünfläche ist als Antwort auf das östlich an den Grenzweg angrenzende gebietsprägende Landschaftsschutzgebiet der Rissener Feldmark mit dem nahe gelegenen Naturschutzgebiet zu schmal. Die Grünfläche entlang der Landesgrenze auf Wedeler Gebiet sollte eine dem Landschaftsraum angemessene Breite von mindestens 25m aufweisen. Nur so kann eine qualitätvolle Gestaltung und ökologisch wertvolle öffentliche Grünanlage hergestellt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt, es erfolgt keine Verbreiterung der Grünfläche. Siehe hierzu Abwägung zur Stellungnahme vom 07.03.2013 *(richtig 2014)* sowie ergänzende Erläuterungen zur der Stellungnahme vom 05.05.2015 oben.
	Auch die Festsetzungen für diese Grünflächen werden weiterhin als nicht ausreichend betrachtet. Es muss sichergestellt werden, dass ausreichende Bepflanzungen ausschließlich mit landschaftsgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten vorgenommen werden. Dabei handelt es sich um Festsetzungen, die insbesondere Rücksicht auf die Flora und Fauna des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes nehmen.	Die Stellungnahme wird teilweise bereits berücksichtigt. Für die östliche Grünfläche ist neben dem Erhalt der vorhandenen Feldhecke (Knick), die Neuanlage einer Wildhecke und die Verlängerung der vorhandenen Baumreihe bei Ersatz von Pappeln durch Eichen festgesetzt. Für die Wildhecke sind gemäß Pflanzliste 01 ausschließlich landschaftsgerechte, einheimische Baum- und Straucharten zu verwenden. Eichen (Baumreihe) sind ebenfalls standortheimisch. Die Feldhecke (Knick) als geschütztes Biotop ist fachgerecht bei Erhalt der Überhälter zu pflegen. Damit wird bereits eine umfassende landschaftsgerechte, einheimische Bepflanzung durch den Bebauungsplan sichergestellt. Eine weitere Konkretisierung der Pflanzenzusammensetzung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung. Dabei können in den Bereichen ohne Pflanzgebote ggf. auch einzelne nichtheimische Arten Verwendung finden.
	Das Hochhaus auf dem Geesthang an der Landesgrenze ist gegenüber der ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Wedel 88 in seiner Geschossigkeit nicht (wie angeregt) reduziert worden. Es soll laut Bebauungsplanentwurf weiterhin die Ausweisung VII bis XI Geschosse bei einer Gebäude- bzw. Traufhöhe von 24 m bis 45 m gelten. Diese Gebäudehöhe wird weiterhin strikt abgelehnt. Der angrenzende grün geprägte Geesthang in Hamburg weist elbaufwärts lediglich niedriggeschossige Gebäude auf. Auch wenn in Einzelfällen im Bereich des Wedeler Elbhanges Gebäude ähnlicher Höhe wie die des geplanten Hochhauses bereits realisiert worden sind, würde ein weiteres Gebäude dieser Höhe das vorhandene Landschaftsbild nachhaltig stören. Die Ausweisung umfangreicher öffentlicher Grünflächen an der Schnittstelle BusinessPark und Elbe wird zwar ausdrücklich begrüßt. Um die Bemühungen einer positiven Gestaltung	Der Anregung wird nicht gefolgt, an der Planung des Hochhauses mit einer Höhe von 24 m bis 45 m wird festgehalten. Siehe hierzu Abwägung zur Stellungnahme vom 07.03.2013 *(richtig 2014)* sowie ergänzende Erläuterungen zur der Stellungnahme vom 05.05.2015 oben.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	dieses besonderen Landschaftsbildes des hohen Elbufers nicht zu konterkarieren, ist es jedoch notwendig, die Höhe des geplanten Gebäudes deutlich zu reduzieren. Angemessen ist analog zu der westlich angrenzenden Baufläche GE 3 eine Gebäudehöhe von höchstens 20 m. Die Höhenbegrenzung auf 12 m in den östlichen Baufeldern der Bauflächen GE 6 Nord und Süd und GE 7 nimmt Rücksicht auf das angrenzende Landschaftsschutzgebiet. Diese Höhenbegrenzung sollte aber auch analog für den östlichsten Teil der Baufläche GE 7 gelten.	Der Anregung wird nicht gefolgt, an einer maximalen Gebäudehöhe von 15 m im östlichen Teil des GE 7 wird festgehalten. Siehe hierzu Abwägung zur Stellungnahme vom 07.03.2013 *(richtig 2014)* unten sowie ergänzende Erläuterungen zur der Stellungnahme vom 05.05.2015 oben.
Fort. 41	**Lärmschutz** Die im Rahmen der Stellungnahme vom 07.03.2013 vorgebrachten Bedenken bzgl. der geplanten Festsetzungen zum Schutz vor Gewerbelärm und insbesondere zur Bestimmung der angemessenen Immissionsrichtwerte für die Wohnbebauung am Leuchtfeuerstieg werden aufrechterhalten und in Hinblick auf die modifizierte Planung folgendermaßen konkretisiert: 1. Aus Sicht der Freien und Hansestadt Hamburg wären an den zum Gewerbegebiet nächstgelegenen Wohngebäuden am Leuchtfeuerstieg mindestens die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Allgemeine Wohngebiete einzuhalten. Diese betragen 55 dB(A) tags und 40 dB(A). Die seitens des Gutachters vorgenommene Zwischenwertbildung in Anwendung der Ziffer 6.7 TA Lärm mit 57 dB(A) und 42 dB(A) nachts wird als nicht sachgerecht erachtet. Die festgelegten Geräuschkontingente erlauben sowohl in der Variante mit bestehendem Heizkraftwerk als auch in der Variante Gas- und Dampfturbinenkraftwerk ausweislich der Berechnungen der Schalltechnischen Untersuchung (Lärmkontor GmbH, 27.01.2015) nächtliche Gewerbelärmbelastungen von 42 dB(A). 55 dB(A) am Tag wären eingehalten. Zur Einhaltung von 40 dB(A) nachts wäre eine Absenkung der Geräuschkontingente erforderlich. Um die Einschränkung des gewerblichen Emissionspotentials zu begrenzen, könnte eine lediglich richtungsbezogene Absenkung der Geräuschkontingente vorgenommen werden.	Zur Stellungnahme vom 07.03.2013 *(richtig 2014*) siehe unten. Für die im Rahmen des Schallgutachtens vorgenommene Mittelwertbildung spielt eine Vielzahl von Aspekten eine Rolle, die in der Gesamtschau zu dem vorliegenden Planungsergebnis geführt haben – so etwa die aktuelle Immissionssituation, die Lage der (Wohn)Grundstücke, aus der Historie ableitbare berechtigte Erwartungen und die nennenswerte Unterschreitung der Richtwerte für Mischgebiete. Die im Jahre 2014 vom Büro Müller BBM durchgeführten Schallpegelmessungen belegen schon die Gemengelage. Der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes wird danach schon unter Berücksichtigung des heutigen Bestandes nicht erfüllt. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 88 vorgenommene Mittelwertbildung berücksichtigt ein früheres Industriegebiet an dem untersuchten Standort. Ob hier nun eine industrielle Prägung durch eine längere „Ruhephase“ verloren gegangen ist, wird auf Grund der verschiedenen zeitlichen Ereignisse und der Zugriffsmöglichkeiten auf das Plangebiet nicht gesehen. Es wird die Auffassung vertreten, dass die industrielle Prägung durch die „Ruhephase“ nicht verloren gegangen ist. Da die Fläche (zunächst) nicht vom Eigentümer an die Stadt veräußert wurde und aufgrund von Bodenkontaminationen zudem Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erforderlich wurden, konnte die Stadt hier nach der Schließung des Mineralölwerkes im Jahr 1997 nicht unmittelbar mit einer Planung zur Nutzungsfortführung der Fläche beginnen. Erst nach dem Verkauf der Fläche Ende 2010 konnte hier eine Organisation für eine Neunutzung erfolgen. Parallel begannen die Planungen zum Bebauungsplan BusinessPark Wedel Nr. 88, mit einem vorbereitenden städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2011 und dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2012. Bis zum Verkauf handelt es sich beim Plangebiet daher um eine Industriefläche. Der mathematische Mittelwert zwischen dem Richtwerte der TA Lärm für Industriegebiete und reine Wohngebiete liegt am Tag

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		genau auf dem Richtwert für Mischgebiete von 60 dB(A). In der Nacht liegt dieser aber deutlich über dem nach TA Lärm maximal zulässigen Richtwert für Mischgebiete von 45 dB(A). Der im Rahmen der Gutachtenserstellung gefundene Richtwert von 57 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht ermöglicht eine Wahrung der Interessen für Wohnen und Gewerbe. Der Anregung einer richtungsbezogenen Absenkung der Geräuschkontingente wird nicht gefolgt. Sie ist grundsätzlich denkbar. Dadurch könnten vermutlich höhere Kontingente auf den Flächen bei gleichbleibenden Richtwerten als bisher ermittelt und in der Folge festgesetzt werden. Da aber die bereits bestimmten Kontingente der Einzelflächen durch die geringen nächtlichen Kontingente im Nahbereich zu Wohngebäuden Rücksichtnahme auf den Bestand aufzeigen, ist durch das vorgeschlagene Verfahren kein Mehrwert bzw. keine Situationsverbesserung in der Sache zu erwarten. Das spätere Nachweisverfahren für die Genehmigung einzelner Betriebe wäre durch ein Richtungskontingent zudem verkompliziert. An dem Ansatz zur Bildung der ermittelten Richtwerte wird aus genannten Gründen festgehalten.
Fort. 41	2. In der Variante mit Gas- und Dampfturbinenkraftwerk sinkt nach den Berechnungen des Gutachters die zu berücksichtigende Vorbelastung am Leuchtfeuerstieg gegenüber der bestehenden Situation um ca. 5-6 dB(A) tags und 3-4 dB(A) nachts. Die Vorbelastung liegt damit bei Tagwerten um 44 dB(A) und bei Nachtwerten um 35 dB(A). Die in dieser Variante vorgenommene Geräuschkontingentierung nutzt das sich ergebende zusätzliche Emissionspotential zu weit aus. Die zugelassene Gesamtbelastung steigt nachts wiederrum auf 42 dB(A). Hier wäre es angezeigt, die Geräuschkontingente so zu vergeben, dass am Leuchtfeuerstieg 40 dB(A) nachts eingehalten werden. Zusammenfassend ist im Sinne des vorsorgenden Umweltschutzes das zusätzliche Emissionspotential nur soweit für die Gewerbegebiete zu nutzen, sodass die Immissionsrichtwerte für Allgemeine Wohngebiete am Leuchtfeuerstieg eingehalten werden.	Durch das leisere GuD im Vergleich zum heutigen HKW bleibt mehr Emissionspotenzial für die geplanten Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 88. Da der angesetzte Richtwert auch im Falle eines GuD angesetzt wird, ist dies eine logische Folge. Warum der angesetzte Richtwert von 57 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht als Mittelwert unter Berücksichtigung der Gemengelage bestimmt wurde, ist den bereits gemachten Ausführungen (s. insbesondere obige Abwägung zu Nr. 1 der Stellungnahme) zu entnehmen.
Fort. 41	**Einzelhandel** Die in der zweiten Auslegung im Bebauungsplan Wedel 88 festgesetzten weiteren Einschränkungen für den Einzelhandel werden ausdrücklich begrüßt. Die im Verordnungstext (Text Teil B) unter 1.1 getroffenen Festsetzungen erscheinen zur Reglementierung des Einzelhandels und seiner Auswirkungen auf bestehende Wedeler und Rissener Ein-	Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	zelhandelsstandorte ausreichend.	
Fort. 41	**Verkehr** Den Unterlagen der erneuten Auslegung des B-Plan Wedel 88 wird grundsätzlich zugestimmt. Dem Ergebnis des Nachtrags zur verkehrstechnischen Stellungnahme, wonach bei der vorgesehenen, geringfügig reduzierten Nutzungsausweisung die Erkenntnisse der ursprünglichen verkehrstechnischen Stellungnahme weiterhin Gültigkeit haben, wird ebenfalls zugestimmt.	Kenntnisnahme.
	Die Stadt Hamburg bekräftigt noch einmal ausdrücklich ihre Auffassung, dass es bei der Gestaltung der östlichen Anbindung des BusinessParkes an den Tinsdaler Heideweg darauf ankommen wird, Verkehre in und aus Richtung Osten weitmöglichst zu vermeiden. Ob die im Begründungstext vorgeschlagene abknickende Vorfahrtsregelung dazu ausreicht, muss den vertiefenden planerischen Untersuchungen vorbehalten bleiben.	Kenntnisnahme. Die Hinweise betreffen die dem Bebauungsplan nachgelagerte Erschließungsplanung und Verkehrsregulierung. Wie bereits dargelegt, ist es auch das Bestreben der Stadt Wedel, den Verkehr vorrangig über die Industriestraße mit Anschluss an die B 431 zu lenken und die zusätzlichen Belastungen für den Schulauer Weg möglichst gering zu halten.
	Begrüßt wird, dass der Hauptanteil des Verkehrs gemäß Punkt 3.5.1 „Äußere Erschließung - Straßen" des Begründungstextes, über die Industriestraße in Richtung Norden I B431 abgewickelt werden soll. Im Schulauer Weg haben Verkehrszählungen z.Zt. einen geringen LKW-Anteil am Durchgangsverkehr ergeben. Gleichzeitig wird durch den BusinessPark eine Zunahme des gesamten Verkehrs von bis zu 8.500 Fahrten / Tag erwartet. Durch geeignete bauliche Maßnahmen zur verkehrlichen Regelung muss sichergestellt werden, dass der zusätzliche Verkehr den Schulauer Weg zukünftig nicht gravierend belastet.	
Fort. 41	**FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt vom 07.03.2013** *(Datum fehlerhaft, die Abgabe ist in 2014 erfolgt)*	
	gegen die Ausweisungen des o.g. Bebauungsplans der Gemeinde Wedel bestehen aus Hamburger Sicht folgende Bedenken gegen die vom 27.01.2014 bis 28.02.2014 öffentlich ausgelegte Fassung:	Die Bedenken werden nicht geteilt. Siehe hierzu im Einzelnen folgende Erläuterungen.
	Landschaftsbild	
	Die im Plan vorgesehenen Verbesserungen durch die Sicherung der Biotop-Qualitäten des Elbufers bzw. Elbhangs, die Verbreiterung und Bepflanzung des östlichen Grünstreifens mit dem öffentlichen Rad- und Fußweg entlang der Landesgrenze und die Abstufung der Gebäudehöhen auf den Gewerbeflächen (GE 6 und GE 7) werden begrüßt.	Kenntnisnahme.
	Allerdings betrachtet die Stadt Hamburg die getroffenen Festsetzungen noch nicht als ausreichend, um damit den Landschaftsraum (Landschaftsachse, LSG) in Rissen ange-	Die Auffassung wird nicht geteilt, an den angesprochenen bisherigen Festsetzungen wird festgehalten. Siehe hierzu folgende Erläuterungen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	messen zu berücksichtigen.	
	Die vorhandene Landschaftsachse wird durch die geplante Bebauung des Business-Parks erheblich beeinträchtigt. Um diesen gewichtigen Eingriff in das Landschaftsbild zu verhindern, sind zwischen dem Landschaftsschutzgebiet auf Rissener Seite und den Gewerbeflächen auf Wedeler Seite angemessen breite Grünflächen von mindestens 25 m Breite festzusetzen. Auch die Baugrenzen des Gewerbegebietes (GE 6 Nord und Süd sowie GE 7) sind entsprechend weiter in Richtung Westen zu verlagern, um somit eine ausreichend bemessene Grünverbindung zwischen dem gebietsprägenden Landschafts-schutzgebiet "Rissener Feldmark" nördlich des Leuchtfeuerstiegs und dem grünen Elbhang, der ebenfalls als Landschaftsschutzgebiet festgeschrieben ist, sicher zu stellen. Für diese Grünflächen sind Festsetzungen zu treffen, die eine Bepflanzung mit landschaftsgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten sicherstellen. Weitergehende Festsetzungen zur Begrünung und grünen Gliederung innerhalb der GE-Festsetzungen sind erforderlich. Eine Dachbegrünung lediglich für Bürogebäude ist nicht ausreichend, Gebäude am Landschaftsraum sollten in einer Zone bis max. 12 m auf jedem Fall eine Dachbegrünung erhalten.	Nach Auffassung der Stadt Wedel berücksichtigt der Bebauungsplan Nr. 88 die Lage zum angrenzenden Landschaftsraum bereits in angemessener Weise. Entlang der Landesgrenze ist auf Wedeler Gebiet im Verlauf des bisherigen Grenzweges eine öffentliche Grünfläche mit einer Breite von ca. 15- 30 m vorgesehen. Die hier zurzeit vorhandene Straße Grenzweg soll zu einem reinen Rad- und Fußweg rückgebaut werden. Die vorhandene Baumreihe bleibt bei einer Umwandlung von Pappeln zu Eichen erhalten. Ebenso wird die an der Grenze zu Hamburg liegende Feldhecke (Knick) einschließlich deren Überhälter, soweit sie auf Wedeler Gebiet liegt, als geschütztes Biotop dargestellt und erhalten. Weiterhin soll im Übergang zum Gewerbegebiet eine Wildheckenpflanzung erfolgen. Durch diese Maßnahmen wird aus Sicht der Stadt Wedel bereits eine ausreichend bemessene und gestaltete Grünverbindung zum Elbufer und im Übergang zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet geschaffen. Diese Auffassung wird auch vor dem Hintergrund vertreten, dass sich das Plangebiet innerhalb eines Agglomerationsraumes mit oft kleinteiligen Nutzungsfolgen befindet und es sich um eine historisch gewachsene Siedlungskante zwischen der Stadt Hamburg und der Stadt Wedel handelt, die auf Wedeler Gebiet bis zu deren Rückbau bereits durch die baulichen Anlagen der Raffinerie geprägt war. Eine weitergehende Festsetzung für die Dachgestaltung von sonstigen Gewerbebetrieben wird vor dem Hintergrund des beschriebenen Grünkonzeptes nicht für erforderlich gehalten, und wird aus wirtschaftlichen Gründen sowie zur Wahrung der Flexibilität und Gestaltungsvielfalt für die Gewerbebetriebe nicht geändert.
	Das Hochhaus auf dem Geesthang an der Landesgrenze ist gegenüber der ursprünglichen Entwurfsfassung des Bebauungsplanes Wedel 88 von geplanten 13 Geschossen um zwei Geschosse auf mindestens 7 und maximal 11 Geschosse reduziert worden. Die aktuell geplante Gebäudehöhe wird weiterhin strikt abgelehnt. Ein solches Gebäude würde das vorhandene Landschaftsbild nachhaltig stören. Elbaufwärts ist ein grüner Geesthang prägend, der teilweise mit Wald bestanden ist und lediglich niedriggeschossige Gebäude aufweist. Um den Eingriff in das besondere Landschaftsbild des hohen Elbufers auf ein erträgliches Maß zu mindern, ist es zwingend notwendig, die Höhe des geplanten Gebäudes weiter zu reduzieren, so dass maximal 6 Geschosse und eine Gebäudehöhe von höchstens 20 m zulässig sind.	Die Auffassung wird nicht geteilt und an der Zulässigkeit eines Hochhauses festgehalten. Ob ein Gebäude im Landschaftsraum als störend empfunden wird, unterliegt einer individuellen Einschätzung. Im vorliegenden Fall schwanken die Meinungen zwischen der Einschätzung als „positive Landmarke“ und der Ablehnung als „Landschaftsbildstörung“. Die Stadt Wedel hat mit der Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes und dem anschließend erarbeiteten Masterplan das städtebauliche Konzept und die Einbindung in die Umgebung für den zukünftigen BusinessPark umfassend und sehr genau analysiert und diskutiert. Die punktuelle Einbindung von baulichen oder gewerblichen Hochpunkten in den ansonsten stark landschaftlich geprägten Elbuferbereich ist für den Wedeler Elbhang durchaus typisch, wie es z. B. die Graf-Luckner Seniorenresidenz oder das benachbarte Kraftwerk zeigen. Eine angemessene Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild des Geesthanges und des Elbufers ist durch die Festsetzung von öffentlichen Grünflä-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		chen mit einer Größe von ca. 4 ha im Bereich des BusinessParks gegeben. Im Bereich des Elbhanges hat der uferbegleitende Grünstreifen eine durchschnittliche Breite von ca. 100 m und einer Länge von ca. 370 m. Der Elbhang wird mit den südlich angrenzenden Grünflächen in seinem ursprünglichen Charakter erhalten bzw. aufgewertet. Er ist sowohl über den Elbhöhenweg als auch vom Elbuferweg aus erlebbar. Die Rad- und Gehwege des Elbufer- bzw. Elbhöhenweges werden im Gebiet verknüpft, jeder dieser Wege ermöglicht das Erreichen des Aussichtsplateaus, das einen weiten Ausblick auf den Elbstrom ermöglicht. Es entsteht nach Ansicht der Stadt Wedel ein für den Ort ansprechendes und angemessenes Landschaftsbild, dass sowohl dem Naturraum als auch dem Stadtbild Wedels gerecht wird und eine sehr hohe Erlebnisqualität besitzen wird.
	Die Gebäudehöhen der an das Landschaftsschutzgebiet heranrückenden neuen Gewerbebebauungen dürfen im Bereich der Landesgrenze durchgängig höchstens 12 m betragen. Dies gilt auch für die Fläche GE 7.	Der Anregung wird aus den vorgenannten Gründen nicht gefolgt.
Fort. 41	**Lärmemissionen** Die für die Gewerbegebiete GE 6 Süd und GE 7 festgesetzten Lärmkontingentierungen werden aus Hamburger Sicht als nicht ausreichend angesehen. Auf Rissener Seite gilt als vorhandene planungsrechtliche Ausweisung seit 1955 „Besonders geschütztes Wohngebiet" nach Baupolizeiverordnung im Baustufenplan Rissen. Angestrebt wird im Bebauungsplanentwurf Rissen 11 eine Nutzungsausweisung als „Reines Wohngebiet" gemäß § 3 Baunutzungsverordnung. Die Lärmkontingente für die betroffenen Gewerbeflächen im Bebauungsplan Wedel 88 müssen zwingend sicherstellen, dass die Lärmbelastungen, die in derartig ausgewiesenen Wohngebieten zulässig sind, nicht überschritten werden.	Die Hinweise wurden teilweise berücksichtigt. Der für die Beurteilung herangezogene Zwischenwert für die Wohnbebauung am Leuchtfeuerstieg und das nächtliche Emissionskontingent für das Gewerbegebiet GE 7 wurden zum Entwurf zur erneuten Auslegung reduziert. An der Auffassung, dass die Bildung eines Zwischenwertes aufgrund einer vorliegenden Gemengelage zulässig ist, wird dabei weiterhin festgehalten. Zu näheren Ausführungen siehe Abwägung weiter unten.
	In diesem Zusammenhang könnte sich die unter dem Punkt Landschaftsbild angeregte Vergrößerung des Grünstreifens entlang der Landesgrenze auch positiv auf die zu erwartenden Lärmimmissionen in den Wohngebieten des Bebauungsplanes Rissen 11 auswirken.	Es erfolgt keine Vergrößerung des Grünstreifens. Hierzu wird auf die Abwägung zu diesem Punkt verwiesen. Eine Vergrößerung des Grünstreifens zu Bewältigung des Lärmkonfliktes ist nicht erforderlich und steht dem Ziel der Bereitstellung von Gewerbeflächen entgegen.
	Nachfolgend wird im Detail erläutert, warum die bisherige Lärmkontingentierung als nicht ausreichend erachtet wird.	
	Zum Sachverhalt der auftretenden Lärmproblematik der in Aufstellung befindli-	Kenntnisnahme. Die Erläuterungen, die sich im Wesentlichen auf das Plangebiet des be-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	chen Bebauungspläne Rissen 11 auf Hamburger Gebiet und dem Bebauungsplan-entwurf Wedel 88: Die Stadt Wedel plant auf einer weitgehend unbebauten Fläche, auf der sich ·bis ca. 1997 eine industrielle Nutzung befunden hat, ein Gewerbegebiet. Der Flächennutzungsplan stellt für die Fläche „gewerbliche Bauflächen" dar. Die Fläche ist zudem von einer Darstellung „Grünfläche" durchzogen, die sich zu einem Gutteil auf einem Streifen an der Landesgrenze befindet. In der Nachbarschaft des Plangebiets befinden sich ganz überwiegend gewerbliche Nutzungen. Nur östlich angrenzend befinden sich auf hamburgischem Gebiet u.a. landwirtschaftlich genutzte Freiflächen und ein Wohngebiet, das durch den Baustufenplan Rissen als besonders geschütztes Wohngebiet mit eingeschossiger, offener Bauweise ausgewiesen ist, in dem jede Art gewerblicher und handwerklicher Betriebe, Läden und Wirtschaften verboten ist. Damit entspricht das Gebiet nach seinem Nutzungszweck und seiner Schutzwürdigkeit auch gegenüber Immissionen einem Reinen Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO. Die Bebauung des Wohngebiets entspricht dieser Festsetzung. Für den Bereich dieses Wohngebietes läuft ein B-Planverfahren Rissen 11. Der Plan sieht in leicht erweitertem Umgriff die Ausweisung reiner Wohngebiete mit eingeschossiger Bauweise, ganz überwiegend mit Baukörperausweisungen für Wohngebäude mit maximal einer Wohnung und eine Einliegerwohnung vor. Vorhandene und geplante Ausweisung stehen im Einklang mit dem Flächennutzungsplan, der Wohnbauflächen und Grünflächen darstellt. Lärmschutzvorkehrungen gegenüber vorhandenen oder geplanten gewerblichen Nutzungen im Westen sind nicht vorgesehen. Dem Bebauungsplanentwurf Wedel 88 ist zu entnehmen, dass die Schallemissionen des Gewerbegebietes auf das hamburgische Wohngebiet in die Abwägung. eingestellt werden. Es werden zwei Gebäude mit je zwei Immissionsorten betrachtet (Leuchtfeuerstieg 2 und 14). Die Vorbelastung durch die bereits vorhandenen gewerblichen Nutzungen liegt ausweislich einer schalltechnischen Untersuchung für die auf hamburgischem Gebiet liegenden • Immissionsorte 10 und 11 (Leuchtfeuerstieg 2) bei 49,5 dB(A) und 50,0 dB(A) tags sowie 38,2 dB(A) und 39, 7 dB(A) nachts. • Immissionsorte 13 und 14 (Leuchtfeuerstieg 14) bei jeweils 48,0 dB(A) tags und 37,6 dB(A) nachts Dabei wird das vorhandene Kraftwerk berücksichtigt. Damit überschreitet die Vorbelas-	nachbarten Bebauungsplanes Rissen 11 und die Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung (Stand November 2013) zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 beziehen werden zur Kenntnis genommen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag

tung die Immissionsrichtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete jeweils nachts. Bei Berücksichtigung eines auf Wedeler Seite geplanten und Ende 2013 genehmigten, aber noch nicht vorhandenen Gas- und Dampfturbinen-Kraftwerks liegt die Vorbelastung niedriger, so dass die Immissionsrichtwerte für Reine Wohngebiete tags nicht überschritten werden und nachts um weniger als 1 dB(A) überschritten werden.

Die zumutbare Zusatzbelastung durch das Gewerbegebiet soll durch eine Lärmkontingentierung geregelt werden. Die höhere Vorbelastung durch das bestehende Kraftwerk soll durch ein niedrigeres Lärmkontingent ausgeglichen werden. Bei der geringeren Vorbelastung durch das genehmigte Kraftwerk, wird ein höheres Kontingent in Ansatz gebracht. Dabei wird ohne nähere Begründung angenommen, dass das Gebäude Leuchtfeuerstieg 2 in einem allgemeinen Wohngebiet liege. Aufgrund einer Gemengelage seien aber gemäß Ziffer 6. 7 der TA Lärm Richtwerte für Mischgebiete (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts) anzusetzen. Für den Leuchtfeuerstieg 14 nimmt die schalltechnische Untersuchung an, das Gebäude liege in einem reinen Wohngebiet. Aufgrund der Gemengelage seien aber Richtwerte für allgemeine Wohngebiete· anzusetzen (55 dB(A) tags, 40 dB(A) nachts). Danach wird dann auch die jeweilige Lärmkontingentierung bemessen.

Je nach Vorbelastung (durch HKW oder GuD) ergeben sich verschiedene Lärmkontingente und Immissionen. In allen Prognosen werden die Richtwerte der TA Lärm für Reine Wohngebiete verfehlt. Am Leuchtfeuerstieg 2 werden auch die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete verfehlt oder gerade eben eingehalten.

	Vorbelastung HKW tag	Vorbelastung HKW nacht	Vorbelastung GuDtag	Vorbelastung GuD
IO 10	49,5	38,2	44,2	35,6
IO 11	50,0	39,7	44,2	35,5
IO 13	48,0	37,6	43,3	34,5
IO 14	48,0	37,6	43,3	34,4

Kontingentierte Zusatz-	Kontingentierte Zusatz-	Kontingentierte Zusatz-	Kontingentierte Zusatz-	Gesamtbelastung HKW	Gesamtbelastung HKW	Gesamtbelastung GuD	Gesamtbelastung GuD

Zur Klarstellung wird zu den in der Tabelle wiedergegebenen Werten aus der schalltechnischen Untersuchung Stand November 2013 darauf hingewiesen, dass die 58 dB(A) in der Gesamtbelastung des GuD-Heizkraftwerks tags fälschlicher Weise als Ergebnis eines Kontingentes von mehr als 60 dB(A) ermittelt worden ist. Da jedoch keine Kontingente

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag

belastung HKW tag	belastung HKW nacht	belastung GuD tag	belastung GuD nacht	tag	nacht	tag	nacht
53,4	40,1	57,5	41,6	55	42	58	43
53,6	40,2	57,6	41,7	55	43	58	43
48,3	36,1	52,8	38,2	51	40	53	40
48,3	36,1	52,8	38,2	51	40	53	40
Richtwerte für Allgemeines Wohngebiet eingehalten, für Reines Wohngebiet überschritten							
Richtwerte für Mischgebiet eingehalten, für Allgemeines Wohngebiet überschritten							

Zur Beurteilung des Bebauungsplanentwurfs im Hinblick auf die Schallauswirkungen:

Aus Sicht der Freien und Hansestadt Hamburg wurden die Belange der an das Plangebiet angrenzenden Wohnnutzungen entlang des Leuchtfeuerstiegs in Bezug auf den Schutz vor Lärmimmissionen nicht in angemessener Weise berücksichtigt.

Zwar werden durch den Bebauungsplan Geräuschkontingente i.S.d. der DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) festgelegt, allerdings ist die damit planungsrechtlich mögliche Gesamtgeräuschbelastung an der Wohnbebauung entlang des Leuchtfeuerstiegs als zu hoch einzuschätzen.

Für die Geräuschkontingentierung wurden im Rahmen der Lärmtechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan die schutzwürdigen Nutzungen in der Nachbarschaft erhoben. Diesen wurden entsprechend den Ausweisungen in den Bauleitplänen und den Vorgaben der TA Lärm maximal zumutbare Immissionsrichtwerte zugeordnet.

Auf hamburgischem Gebiet betrifft dies die Immissionsorte entlang der Straße Leuchtfeuerstieg. Das Gebiet ist wie gezeigt einem Reinen Wohngebiet im Sinne des § 3 BauNVO gleichzustellen.

Der in Aufstellung befindliche Bebauungsplan-Entwurf Rissen 11 sieht für das Gebiet eine Ausweisung als Reines Wohngebiet vor. Dadurch wird die Schutzwürdigkeit des Gebietes i.S.d. immissionsschutzrechtlichen Vorschrift TA Lärm nicht verändert. Entsprechend der TA Lärm sind für Reine Wohngebiete Immissionsrichtwerte von 50

von mehr als 60 dB(A) für die Gewerbeflächen zu ermitteln waren, ergibt sich in der Überarbeitung der schalltechnischen Untersuchung (Stand Januar 2015) ein Beurteilungspegel unterhalb des Richtwertes der TA Lärm für allgemeine Wohngebiete am Tag.

Wie eingangs zur Stellungnahme zum Abschnitt „Lärmemissionen“ bereits dargelegt, wurden die Hinweise teilweise berücksichtigt. Hierzu wird Folgendes erläutert:

Das auf dem Plangebiet in der Vergangenheit bestehende Mineralölwerk war ein Industrieunternehmen. Entsprechend war diese Fläche auch im Flächennutzungsplan der Stadt Wedel aus dem Jahr 1967 (gültig bis zum Jahr 2010) dargestellt. Nach Stilllegung des Betriebes hat die Stadt Wedel auch für die weitere Nutzung eine gewerblich-industrielle Nutzung beabsichtigt. Dies spiegelt sich auch in dem aktuellen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 wieder, in dem das ehemalige ExxonMobil-Areal im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Da das Grundstück (zunächst) nicht vom Eigentümer an die Stadt veräußert wurde und zudem aufgrund von Bodenkontaminationen Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erforderlich wurden, konnte die Stadt hier nach der Schließung des Mineralölwerkes im Jahr 1997 nicht zügig mit einer Planung zur Nutzungsfortführung der Fläche beginnen. Erst nach dem Verkauf der Fläche konnte hier eine Organisation einer Neunutzung in Angriff genommen werden. Dies erforderte jedoch über den bis dahin erfolgten Umfang hinaus weitergehende Sanierungsmaßnahmen mit einem umfänglichen und zeitintensiven Bodenaustausch im Plangebiet. Parallel begannen die Planungen zum B-Plan BusinessPark Wedel Nr. 88. Die zeitlich lange Nichtnutzung der Fläche kann damit nach Auffassung der Stadt Wedel

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	dB(A) tags und 35 dB(A) nachts zugeordnet. Die Lärmtechnische Untersuchung weist den Wohngebäuden am Leuchtfeuerstieg dahingehend mit Verweis auf Ziffer 6. 7 TA Lärm aufgrund einer Gemengelagensituation die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zu (60 dB(A) tags, 45 dB(A) nachts). Zunächst ist festzuhalten, dass es in Zweifel gezogen werden könnte, ob die derzeitige Situation von gewerblich/industrieller Nutzung in Wedel noch zur Konstatierung einer Gemengelage i.S.d. TA Lärm herangezogen werden kann. Ausweislich der Begründung zum Bebauungsplan Wedel 88 wurde die industrielle Nutzung als Raffinerie bereits 1997 aufgegeben, d.h. seit ca. 17 Jahren besteht kein direktes Nebeneinander von Industrie/Gewerbe und Wohnen mehr. Allenfalls die in der Lärmtechnischen Untersuchung bestimmte Vorbelastung aufgrund der Emissionen weiter entfernt gelegener Industrie- und Gewerbeflächen sowie die Darstellung im Flächennutzungsplan, die für das Plangebiet zu großen Teilen bereits „Gewerbliche Baufläche" vorsieht, vermag eine gewisse .großräumige" Gemengelage noch zu begründen. Zwar ist in der Rechtsprechung (BVerwG, Beschluss vom 12.09.2007, 7 B 24.07) anerkannt, dass auch eine Erhöhung der Richtwerte um 10 dB(A) bei einem Reinen Wohngebiet vertretbar sein kann; das BVerwG hat dies aber insbesondere davon abhängig gemacht, dass die schutzwürdige Nutzung später als der Emittent realisiert worden ist und somit die Wohnbebauung eine noch höhere Duldungspflicht hat. Da es sich bei der Planung des „Business Park" Wedel aber um eine kommunale Vorratsplanung ohne Bezug zu einem konkreten bestehenden emittierenden Betrieb handelt und die Fläche seit 1997 mangels eines Bebauungsplans oder eines Bebauungszusammenhangs als Außenbereich im Sinne des § 35 BauGB einzustufen sein dürfte, ist hier zur Zwischenwertfindung lediglich eine Herabstufung um eine Stufe, d.h. ausgehend vom WR-Bestand ein WA als angemessen anzusehen. Die in der LTU zum "Business Park" Wedel errechnete Gesamtbelastung erreicht am Tag den Immissionsrichtwert für Allgemeine Wohngebiete (55 dB(A)). Während der Nachtzeit werden Werte zwischen den Richtwerten für Allgemeine Wohngebiete und Mischgebiete prognostiziert.	nicht zur Begründung eines Sachverhaltes zur Rangfolge der Rücksichtnahme angewendet werden. Hinzu kommt eine im Wesentlichen durch das Heizkraftwerk vorhandene gewerbliche schalltechnische Vorbelastung des Umfeldes des Plangebietes. Durch diese Vorbelastung werden die Richtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete im Bereich Rissen 11 deutlich überschritten. Der Richtwert für allgemeine Wohngebiete wird rechnerisch gerade eingehalten (vgl. hierzu S. 15 der schalltechnischen Untersuchung, Tabelle 3, Spalte Vorbelastung). Auch die gewerbliche Nutzungsachse an der Grenze zum Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg zeigt die deutlichen planerischen, gewerblich orientierten Absichten der Stadt Wedel in diesem Gebiet. Zudem kommt eine schalltechnische Vorbelastung durch den Schiffsverkehr auf das Plangebiet von Rissen 11 hinzu. Die genannten Lärmproblematiken sind bei der Festsetzung im B-Plan Rissen 11 als reines Wohngebiet nicht untersucht und berücksichtigt worden. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist eine Ausweisung als reines Wohngebiet unter Berücksichtigung der auch der Freien und Hansestadt Hamburg bekannten Lärmproblematik nicht möglich. Die genannten Aspekte zeigen eine klare großräumige Gemengelage der konkurrierenden Nutzungen, wie es auch von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der FHH gesehen wird. Die Bildung eines Zwischenwertes gemäß Nr. 6.7 TA Lärm ist damit grundsätzlich gerechtfertigt. Der mathematische Zwischenwert zwischen einer Industriefläche (früherer Mineralölkonzern war ein Industriebetrieb) und einem reinen Wohngebiet ist der verwendete Richtwert von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Um den Tatbestand der schon seit einigen Jahren bestehenden Situation der Nichtnutzung des Plangebietes Rechnung zu tragen, wurde bei der Überarbeitung des Gutachtens (Stand Januar 2015) ein geeigneter Zwischenwert für den Tag- und Nachtzeitraum zwischen besonders schützenswertem Wohnen und dem geplanten Gewerbe (ehemalige Industriestandort) gebildet. Ein „Grenzwert“ von 42 dB(A) ist dafür gutachterlich bestimmt worden. Dieser Wert orientiert sich mehr am Richtwert für allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) als am Richtwert für ein wohnverträgliches Mischgebiet (45 dB(A)) wie er gemäß TA Lärm nicht überschritten werden sollte. Um der Gemengelage und den Schutzansprüchen der Wohnnutzung dennoch gerecht zu werden, wurde im Entwurf zur erneuten Auslegung für die Einhaltung eines „Grenzwertes“ von 42 dB(A) in der Nacht an den maßgeblichen Immissionsorten am Leuchtfeuerstieg die Fläche GE 7 mit einem LEK von 40 dB(A) festgesetzt. Das bedeutet faktisch, dass besonders auf der Fläche GE 7 aber auch auf allen anderen Flächen des Plangebie-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		tes die möglichen geräuschverursachenden gewerblichen Aktivitäten stark eingeschränkt sind und besonders in Bezug auf die Immissionsorte „Leuchtfeuerstieg“ eine in diese Richtung lärmarme Planung der ansiedelnden Unternehmen vorzunehmen ist.
	Um sicherzustellen, dass die Gesamtbelastung an den Wohngebäuden entlang der Straße Leuchtfeuerstieg die zumindest die Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete einhält, wäre es erforderlich, die Kontingente in Teilen der Gewerbegebiete etwas abzusenken. Dieses Absenken wäre richtungsbezogen lediglich nach Osten, d.h. in Richtung Hamburg, erforderlich. Eine solche geringfügige Einschränkung, würde zum einen zu einem weitergehenden Schutz der Nachbarschaft führen. Zum anderen wäre die Planungshoheit der Freien und Hansestadt Hamburg in diesem Bereich einschließlich der konkreten Planungsabsichten zum Bebauungsplan Rissen 11 nicht über Gebühr beeinträchtigt. Dass eine solche weitergehende Kontingentierung möglich ist, zeigt sich bereits daran, dass der Bebauungsplanentwurf Wedel 88 schon jetzt unterschiedliche Kontingente vorsieht, je nachdem, ob das alte Kraftwerk vorhanden ist oder das jüngst genehmigte. Im Rahmen der Realisierung gewerblicher Nutzungen ist es aus Sicht von Hamburg durchaus realistisch, Lärmquellen, die nach Osten wirken, zu vermeiden bzw. durch eine geeignete abschirmende Gebäudekörperstellung an deren Ausbreitung zu hindern. Eine solche Vorgehensweise wäre zudem konform mit Ziffer 6. 7 TA Lärm, welche zusätzlich formuliert, dass wenn ein Gebiet mit erhöhter Schutzwürdigkeit nur in einer Richtung zur Anlage liegt, so ist dem durch die Anordnung der Anlage auf dem Betriebsgrundstück selbst und die Nutzung von Abschirmmöglichkeiten Rechnung zur tragen.	Wie zuvor dargelegt ist zum Entwurf zur erneuten Auslegung eine Absenkung des nächtlichen Emissionskontingentes für das Gewerbegebiet GE 7 erfolgt. Der Anregung der Festsetzung richtungsbezogener Kontingente wird nicht gefolgt. Die Gewerbefläche innerhalb des Geltungsbereiches des B-Planes Nr. 88 „BusinessPark“ ist mit den insgesamt acht Teilflächen stark gegliedert. Eine solche Gliederung ist sinnvoll, da verschiedene Nutzungsschwerpunkte (produzierendes Gewerbe, Dienstleitungen etc.) auf den Flächen vorgesehen sind. Maßgebliche Immissionsorte für geräuschverursachende Gewerbebetriebe im Untersuchungsgebiet befinden sich allgemein im Westen, Norden und Osten. In Richtung Süden sind entweder die Gewerbeflächen maßgeblich hinsichtlich des Immissionsschutzanspruches (Schutzanspruch relativ gering) oder es gibt durch die Lage an der Elbe keinen maßgeblichen Immissionsort. Das bedeutet, in diese Richtung können zukünftige Betriebe auf den Gewerbeflächen mehr Geräusche emittieren als in die anderen Richtungen. Richtungsbezogene Kontingentierungen mit Sektorenangaben gemäß DIN 45691 können unter Berücksichtigung des erläuterten Sachverhaltes nur begrenzt zu einer Verbesserung beitragen (Verringerung der Geräusche zu den maßgeblichen Immissionsorten, Erhöhung der möglichen Schallimmissionen von den maßgeblichen Immissionsorten abgewandt). Zudem wäre bei der Anzahl der Teilflächen (acht Teilflächen) und der Nord-Süd-Ausrichtung die Angabe mehrerer Spiralen mit verschiedenen Zuschlägen zum Basiskontingent für einzelne Sektoren notwendig. Dies ist unter den beschriebenen Rahmenbedingungen nicht praktikabel und bringt für die möglichen maximalen Schallemissionen der Teilflächen voraussichtlich keinen relevanten Zugewinn. Auch soll darauf hingewiesen werden, dass ein solch komplexes System der Schallemissionsangabe im B-Plan für die Genehmigungsplanung der einzelnen sich ansiedelnden Betriebe eine nur schwer verständliche und planungsrechtlich schwer umsetzbare Ausgangslage darstellt.
	Zur Wahrung der Interessen der Stadt Hamburg ist es daher möglich und erforderlich, mindestens die Einhaltung der Richtwerte für Allgemeine Wohngebiete durch die planerischen Ausweisungen und Festsetzungen zu garantieren.	Dem Einwand wird nicht gefolgt. Ab dem Planungsstand zum Entwurf zur erneuten Auslegung werden als Richtwerte für die Wohnbebauung am Leuchtfeuerstieg Zwischenwerte zugrunde gelegt, die 2 dB(A) über den Richtwerten für allgemeine Wohngebiet liegen. Zur Begründung wird auf die Abwägung oben verwiesen.
	Ob damit die Belange und subjektiven Rechte der Grundstückseigentümer in dem Wohngebiet hinreichend gewürdigt wären, kann die Freie und Hansestadt Hamburg zur-	Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	zeit nicht einschätzen. Daher ist nicht ausgeschlossen, dass seitens der betroffenen Anwohner im Wege von Einwendungen oder durch Klageerhebung ein Schutzanspruch in Höhe der Richtwerte für Reine Wohngebiete durchgesetzt werden könnte.	
Fort.	**Einzelhandel**	
41	Der Verzicht auf die Ausweisung eines Sondergebietes „Einzelhandel" gemäß § 11 BauNVO im Nord-Westen des Plangebietes wird ausdrücklich begrüßt. Weitergehende Festsetzungen bezüglich möglicher Einzelhandelsansiedlungen müssen sicherstellen, dass negative Auswirkungen auf Hamburger Stadtteilzentren, insbesondere auf das Rissener Einkaufszentrum am S-Bahnhof Rissen selbst, unter allen Umständen ausgeschlossen werden.	Die Stellungnahme wurde insofern beachtet, als dass zum Entwurf zur erneuten Auslegung die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben weiter eingeschränkt wurde. Einzelhandelsbetriebe sollen nur ausnahmsweise als sog. „Annex-Handel“ von im Gewerbegebiet ansässigen Gewerbebetrieben sowie für Nahversorgungsbetriebe zulässig sein, die nachweislich auf die Grundversorgung des Gewerbegebietes ausgerichtet sind. Negative Auswirkungen auf Hamburger Stadtteilzentren einschließlich des Rissener Einkaufszentrums sind somit nicht zu erwarten.
Fort.	**Verkehr**	
41	Gemäß Pkt. 3.5.1 „Äußere Erschließung - Straßen" des Begründungstextes soll der Hauptanteil des Verkehrs über die Industriestraße Richtung Norden abgewickelt werden. Diese Aussage ist nicht ausreichend. Schon jetzt wird der Schulauer Weg (trotz Verbotes) durch ein erhebliches LKW-Verkehr-Aufkommen aus dem Wedeler Gebiet in Richtung Hamburger Wohngebiete stark belastet. Es ist daher sicherzustellen, dass (z.B. durch bauliche Maßnahmen) der die Wohnnutzung stark beeinträchtigend LKW-Verkehr in den Schulauer Weg unterbunden wird. Durch den Einbau einer Busschleuse muss der ÖPNV auch zukünftig gewährleistet bleiben. Sämtliche Maßnahmen zur verkehrlichen Regelung sind in der Begründung ausführlich zu erläutern.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Er betrifft die dem Bebauungsplan nachgelagerte Erschließungsplanung und Verkehrsregulierung und ist dort näher zu klären. Eine ausführliche Erläuterung der geplanten Regelungen bereits in der Begründung zum Bebauungsplan erfolgt daher nicht. Informativ wird darauf hingewiesen, dass die im Rahmen des Verkehrsgutachtens erfolgte Untersuchung des Durchgangsverkehrs ergeben hat, dass die Anzahl der Lkw, die verbotenerweise den Schulauer Weg nutzen, gering ist. Der Schwerverkehrsanteil am Zählquerschnitt Schulauer Weg betrug 5 %. Ohne Betrachtung von Bussen sinkt dieser Anteil auf 2 %. Im Durchgangsverkehr konnten nur 13 Schwerverkehrsfahrzeuge registriert werden, was einem Anteil von 0,6 % am Durchgangsverkehr entspricht.
	Die Hamburger Stellungnahme zur TöB Verschickung wird im Grundsatz aufrechterhalten.	Zu der Stellungnahme vom 30.11.2012 siehe weiter unten.
	Das überarbeitete Nutzungskonzept mit seiner ausschließlichen GE-Ausweisung induziert zwar weniger Verkehr als der erste Entwurf, gleichwohl ist der Ausbau des Knotens B 431/lndustriestraße jenseits einer ersten Vermarktungsphase mit 30% Belegung der Flächen weiterhin erforderlich. Die ersten Gespräche mit der Stadt Wedel über das Verfahren zum Ausbau des Knotens haben jüngst stattgefunden. Das Amt V der BWVI hat dort seine Einschätzung dargelegt, dass entgegen der Ausführungen im Begründungstext zum B-Plan (Z. 3.5) auf Hamburger Gebiet keine Planfeststellung für den hiesigen Teil des Knotens erforderlich sein wird, da hier geltendes Planrecht existiert (Rissen 35), das den Bau einer zusätzlichen Linksabbiegespur ermöglicht. Die Stadt	Die Informationen zum geplanten Ausbau des Knotenpunktes Industriestraße / B 431 werden zur Kenntnis genommen. Die Begründung wurde entsprechend des aktuellen Sachstandes aktualisiert.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Wedel wird für den weiteren Fortgang eine Planung für den Knoten aufstellen und eine lärmtechnische Untersuchung durchführen lassen. Eine Verwaltungsvereinbarung zwischen Wedel und Hamburg, die Planung, Baudurchführung und Kostentragung für die Maßnahme regelt, soll voraussichtlich zeitnah erarbeitet werden.	
	Für den nordöstlichen Anschluss des „BusinessParks" an den Tinsdaler Weg und in der Fortführung an das Straßennetz Hamburgs im Zuge des Schulauer Weges - Tinsdaler Heide- bzw. Kirchenweges wird noch einmal dringend angemahnt, die betroffene Knotenpunktsgestaltung im Rahmen der Erschließungsplanung - flankierend zum Ausbau des o. g. Knotens -so zu gestalten, dass ein möglichst geringer Verkehrsanteil diese Fahrbeziehung wählt.	Die Hinweise für die Erschließungsplanung werden zur Kenntnis genommen und bei dieser mit berücksichtigt. Die Stadt Wedel ist sich des Themas bewusst und ist bestrebt, dass der Verkehr vornehmlich über die Wegebeziehung Industriestraße – B 431 verläuft.
	Unter Z. 3.5.5 wird auf die Variantenuntersuchung zur Busanbindung des "BusinessParks" aus der verkehrstechnischen Stellungnahme zum B-Plan verwiesen. Seitens der BWVI / V wird die Ansage, dass die Überlegungen mit den zuständigen Verkehrsträgern in einem gesonderten Abstimmungsverfahren unabhängig vom B-Plan Verfahren zu klären sind, nachdrücklich bekräftigt.	Kenntnisnahme.
Fort. 41	**Gewässerschutz**: Es ist nicht nachvollziehbar, um welche Art von Regenklärbecken es sich handelt, das im Tidegebiet der Elbe geplant ist. Am vorgesehenen Standort befindet sich einerseits der Schadensherd „allophatische Kohlenwasserstoffe", dessen Sanierung noch nicht umgesetzt ist, andererseits wird die Anlage in einem Gebiet geplant, das nicht hochwassersicher ist. Offen bleibt somit, ob die Anlage ihre Funktion erst erfüllen kann, wenn der Schadensfall saniert ist und welche Auswirkungen ein mögliches Hochwasser auf diese Anlage haben könnte.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die Ausführungsplanung für das Regenklärbecken, das in einem gesonderten wasserrechtlichen Verfahren genehmigt wird. Die angesprochenen Aspekte der Hochwassersicherheit und der Altlastensituation werden bei der Planung beachtet. Im Rahmen der dem Bau des Regenklärbeckens vorlaufenden Hafensanierung erfolgt die Sanierung des Standortes des Regenklärbeckens. Die für das Regenklärbecken erstellte Fachplanung befindet sich derzeit in der Abstimmung mit der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg. Der aktuelle Sachstand wurde in der Begründung ergänzt.
Fort. 41	**FHH, Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt vom 30.11.2012** eingangs möchten wir uns ausdrücklich dafür bedanken, dass Sie uns Terminverlängerung zur Abgabe der Stellungnahme eingeräumt haben. Von Seiten der Freien und Hansestadt Hamburg wird die dem o.g. Bebauungsplan-Entwurf zu Grunde liegende Projektidee eines ‚BusinessParks Elbufer‘ prinzipiell begrüßt. Gleichwohl bestehen hinsichtlich der vorgesehenen städtebaulichen Ausprägung und Dimensionierung dieses Vorhabens zum Teil grundsätzliche Bedenken. Folgende Aspekte stehen dabei im Vordergrund: <u>Landschaftsbild</u>	Der Hinweis auf die Begrüßung der grundsätzlichen Projektidee wurde zur Kenntnis genommen. Zu den geäußerten Bedenken siehe nachfolgende Abwägung.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Kernzielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 88 der Stadt Wedel ist die Konversion der ehemaligen Mobil Oil-Raffinerie-Flächen am Schulauer Weg zu einem Businesspark Elbufer zur Ansiedlung innovativer Technologie- und Dienstleistungsbranchen. Dieses in direkter Nachbarschaft zum bisherigen Kohle- und künftigen GuD-Kraftwerk Wedel gelegene industriell genutzte Areal stellt damit eine südliche Erweiterung des Gewerbegebiets Wedel dar.	Die Beschreibung zum Planungsvorhaben BusinessPark wurde zur Kenntnis genommen.
	Hieran unmittelbar angrenzend befindet sich auf hamburgischem Gebiet das Landschaftsschutzgebiet ‚Rissener Feldmark‘, welches landwirtschaftlich geprägt ist und eine hohe Bedeutung für die Naherholung hat. In dem aktuell in Aufstellung befindlichen Entwurf des Bebauungsplanes Rissen 11 wird hier eine weitere Bebauung weitestgehend ausgeschlossen. Entlang der Landesgrenze in Richtung Norden sind in erster Linie landwirtschaftliche Flächen und im Süden am Elbhang ein kleines Reines Wohngebiet (Bestandsgebiet) vorgesehen.	Die Beschreibung zum östlich angrenzenden landschaftlich und in geringem Maß durch Wohnen geprägten Areal auf Hamburger Hoheitsgebiet wurden zur Kenntnis genommen.
	Aus Hamburger Sicht wird in dem vorliegenden Entwurf des B-Plans Nr. 88 der o.a. planerische Gesichtspunkt eines schonungsvollen Umgangs mit dem wertvollen und attraktiven Landschaftsraum ‚Rissener Feldmark‘ nicht hinreichend Rechnung getragen. Der maßgebliche Aspekt hierbei ist, dass die äußere Baugrenze des Business-Park-Gewerbegebietes zu dicht an die entlang der Landesgrenze verlaufende Grünverbindung und damit an den Landschaftsraum heranrückt. Diesbezüglich bitten wird darum, die östlichen Baugrenzen der Baufelder GE 3 Süd und Nord um mindestens 20 m nach Westen zu verlegen und zum Schutz der Feldmark den Grünstreifen mit einem mindestens 10 m breiten Pflanzgebot unter Verwendung landschaftsgerechter, einheimischer Baum- und Straucharten an der Landesgrenze entsprechend zu verbreitern. Die dort bereits vorhandene und festgesetzte Baumreihe ist nicht geeignet, um einen angemessenen grünen Rand des Landschaftsraumes zu bilden. Wir begrüßen die geplante Aufhebung der bestehenden Straßenverbindung an der Landesgrenze und die Umwandlung in einen Grünzug mit Rad- und Fußwegeverbindung.	Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Nach Auffassung der Stadt Wedel berücksichtigt die Planung des BusinessParkes die Lage zum angrenzenden Landschaftsraum grundsätzlich bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 in angemessener Weise. Entlang der Landesgrenze ist auf Wedeler Gebiet im Verlauf des bisherigen Grenzweges eine öffentliche Grünfläche mit einer Mindestbreite von 16 m vorgesehen, in der wie nebenstehend bereits geäußert ein Rückbau des Grenzweges zu einem reinen Rad- und Fußweg sowie der Erhalt der Baumreihe vorgesehen ist. Zudem soll im Übergang zum Gewerbegebiet eine Heckenpflanzung erfolgen, durch die die optische Wirkung der Bebauung in den Landschaftsraum reduziert wird und der nebenstehenden Forderung nach einem Pflanzgebot in reduzierter Form entsprochen wird. Durch diese Maßnahmen wird eine aus Sicht der Stadt Wedel angemessene Übergangszone geschaffen; eine Verschiebung der Baugrenze erfolgt nicht. Diese Auffassung wird auch vor dem Hintergrund vertreten, dass es sich bei der Plangebietsgrenze um eine historisch gewachsene Siedlungskante zwischen der Stadt Hamburg und der Stadt Wedel handelt, die auf Wedeler Gebiet auch in früheren Jahren bereits durch die baulichen Anlagen der Raffinerie geprägt war.
	Die städtebauliche Entscheidung einen 13geschossigen „Hochpunkt“ (Hotel/Büro) direkt an der Landesgrenze auf das Elbhochufer zu positionieren wird von Seiten Hamburgs nicht mitgetragen. Das Landschaftsbild des sich nach Osten fortsetzenden Elbhanges auf Hamburger Gebiet ist auch in den bebauten Bereichen von Rissen überwiegend landschaftlich und grün geprägt. Ein Hochhaus in dieser Lage wäre aus großer Distanz als störender Fremdkörper wahrzunehmen und würde sich nicht in die Kulisse	Der Hinweis wurde teilweise berücksichtigt, indem die Höhen der sog. Hochpunkte gegenüber dem Vorentwurf reduziert wurden. Grundsätzlich wird an der Planung des Hochpunktes jedoch festgehalten. Die Hochpunkte liegen innerhalb des zukünftigen BusinessParkes und damit innerhalb des Siedlungskörpers, der als solcher auch aus dem Umfeld wahrnehmbar sein wird. Sie tragen damit dazu bei, dass der Gegensatz zwischen Landschaft und Siedlungsbereich, der hier gleichzeitig die kommunale und Landesgren-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	des vorhandenen attraktiven Landschaftsbildes einfügen. Dies gilt in ähnlicher Form auch für die im BuisnessPark an allen Ecken verteilten Hochpunkte mit VIII Geschossen. Die Höhenentwicklung des Buisness Parks am Elbhochufer sollte in Bezug auf den Landschaftsraum und die Lage an der Elbe moderater gehandhabt werden. Für die an der Landesgrenze vorgesehene Gewerbebebauung empfehlen wir, eine Gebäudehöhe von maximal 12 m festzusetzen.	ze markiert gut erkennbar ist. Eine den Raum prägende Bebauung war an diesem Standort vormals durch die Raffinerie vorhanden. Die sog. Hochpunkte sind zudem auch für das städtebauliche Konzept des BusinessParks selbst von Bedeutung, das ein attraktives und auch nach außen repräsentatives Gesamterscheinungsbild zum Ziel hat. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Geschossigkeit von zwingend 13 Geschossen auf mindestens 7 und maximal 11 Geschosse reduziert. Auch an den übrigen Hochpunkten wird festgehalten. Die Geschossigkeit wurde von zwingend 8 Geschossen auf maximal 7 Geschosse (Hochpunkt Südwest) sowie die maximale Gebäude- und Traufhöhen auf 24 m festgesetzt (Hochpunkte West und Nordost). Auch hier gelten Mindestgeschossigkeiten bzw. Mindesthöhen. Der Hochpunkt Südwest wird zudem etwas nordwärts und damit aus der unmittelbaren Hangnähe heraus verschoben, so dass seine Wirkung reduziert wird. Der Anregung die Gebäudehöhe der Gewerbebauten entlang der Landesgrenze auf 12 m zu begrenzen, wurde für den östlichen Bereich der Gewerbegrundstücke im GE 6 (Gebietsbezeichnung gemäß endgültiger Planfassung) bis zu einer Entfernung von ca. 50 m bis zur Landesgrenze gefolgt.
	<u>Verkehr</u> Gegen den o. g. Bebauungsplan-Entwurf bestehen aus Sicht der übergeordneten und regionalen Verkehrsplanung Bedenken:	Siehe hierzu folgende Abwägung zu den einzelnen geäußerten Punkten.
	Die den Planunterlagen beigefügte Verkehrstechnische Stellungnahme bzw. Verkehrstechnische Untersuchung (VU) prognostiziert einen durch den BusinessPark erzeugten Mehrverkehr von ca. 7.000 Kfz/24h an der Landesgrenze Schleswig-Holstein/Hamburg, davon ca. 5.500 Kfz/24h auf der Wedeler Landstraße und ca. 1.500 Kfz/24h im Schulauer Weg.	Kenntnisnahme. Es wird darauf hingewiesen, dass zum Entwurf des Bebauungsplanes eine überarbeitete verkehrstechnische Stellungnahme erarbeitet wurde und diese zu etwas geänderten Werten als zum Vorentwurfsstand kommt.
	Der prognostizierte Mehrverkehr kann auf der Wedeler Landstraße (Hauptverkehrsstraße) nur mit einem Knotenausbau abgewickelt werden. Das durchschnittliche werktägliche Verkehrsaufkommen (DTVw) beträgt hier 23.000 Kfz/24h und befindet sich damit bereits im oberen Bereich der Leistungsfähigkeit. Hier ist mit Beeinträchtigungen des Verkehrsflusses zu rechnen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Mit den Planungen zum Ausbau des Einmündungsbereiches Industriestraße / B 431 (Wedeler Landstraße) wurde parallel zum Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt Hamburg begonnen. Siehe hierzu auch Stellungnahmen der Stadt Hamburg –BSU vom 07.03.2013 *(Datum fehlerhaft, richtig 2014)* oben.
	Es ist daher zu befürchten, dass ein Teil dieses Mehrverkehrs in das nachgeordnete Straßennetz auf hamburgischem Gebiet verdrängt wird. Im Schulauer Weg mit einem DTVw von derzeit 7.000 Kfz/24 ist mit einer stärkeren Verkehrszunahme als dem in der VU prognostizierten Wert zu rechnen. Dies führt insbesondere in den sich anschließenden Straßen Tinsdaler Heideweg und Tinsdaler Kirchenweg zu einer unangemessen ho-	Im Zuge der Überarbeitung der verkehrstechnischen Stellungnahme zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde der aktuelle Durchgangsverkehr über den Schulauer Weg ermittelt, so dass für die weitere Planung hierzu präzisere Daten als zum Vorentwurf vorlie-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	hen Verkehrsbelastung. Diesbezüglich bitten wir darum, durch bauliche Maßnahmen auf Wedeler Gebiet sicherzustellen, dass der Verkehr nicht über den Schulauer Weg durch die Wohngebiete in Rissen erfolgen kann. In diesem Zusammenhang weisen wir auf zwei weitere Punkte hin: • Im Tinsdaler Heideweg besteht ein Durchfahrtverbot für Lkw. Dies ist bei der weiteren Straßenplanung (Gestaltung Knoten Tinsdaler Weg / östliche Anbindung und Vorwegweisung) sowie im Bauablauf zu berücksichtigen. • Am außerhalb des B-Planes liegenden Knoten B 431 (Rissener Straße + Wedeler Landstraße) / Industriestraße sieht die VU die Herstellung eines zweistreifigen Linksabbiegefahrstreifens von der Wedeler Landstraße in die Industriestraße vor. Dieser liegt auf Hamburger Gebiet. Die Planung und die Umsetzung der Maßnahme sind mit Hamburg abzustimmen. Alle im Zusammenhang mit dieser Maßnahme anfallenden Kosten sind von der Stadt Wedel zu tragen.	gen. Grundsätzlich trägt die Stadt Wedel mit dem geplanten Ausbau des Knotens Industriestraße / Tinsdaler Weg sowie der Einmündung Industriestraße/B431 dafür Sorge, dass der wesentliche Verkehr über diese Verbindung abgewickelt wird. Der Hinweis betrifft die dem Bebauungsplan nachgelagerten Planungen zur Erschließung und Verkehrsregulierung. Der Hinweis für die Erschließungsplanung und Bauphase wird im Rahmen der Erschließungsplanung geprüft.
	ÖPNV Wir regen an, im Süden des Plangebietes eine Anlegestelle für Fähren vorzusehen, um eine Grundlage für eine bessere Anbindung an den ÖPNV zu gewährleisten. Eine Verlängerung der heutigen Fährverbindung Finkenwerder – Teufelsbrück nach Wedel – BusinessPark ist aus Hamburger Sicht zu befürworten.	Kenntnisnahme. Mit den Planungen zum Ausbau der Einmündung Industriestraße / B 431 (Wedeler Landstraße) wurde parallel zum Bebauungsplan in Abstimmung mit der Stadt Hamburg begonnen. Siehe hierzu auch Stellungnahmen der Stadt Hamburg –BSU vom 07.03.2013 (*Datum fehlerhaft, Abgabe in 2014 erfolgt)* oben. Der Anregung wird nicht gefolgt. Im weiteren Aufstellungsverfahren wurde aufgrund neuer Erkenntnisse von dem Erhalt / der Wiederherstellung eines Hafens abgesehen. Der ehemalige Hafen wurde im Entwurf als Grünfläche und wird im Entwurf zur erneuten Auslegung als Grünfläche und Wasserfläche festgesetzt, so dass sich die Frage eines Fähranlegers erübrigt.
	Grundwasserschutz/Oberflächenentwässerung Hinsichtlich des Grundwasserschutzes ist anzumerken, dass die an der Landesgrenze befindlichen Grundwassermessstellen keinerlei Auffälligkeiten in der Grundwasserbeschaffenheit zeigen. Die Grundwasserfließrichtung ist gen Südwesten gerichtet, d.h. eventuell schadstoffhaltiges Grundwasser fließt nicht von der Industriebrache in Richtung Hamburg.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen.
	Zudem möchten wir darauf hinweisen, dass die in den Unterlagen zum o.g. B-Plans Nr. 88 enthaltenen Angaben zur geplanten Oberflächenentwässerung (Dachflächenwasser, Niederschlagswasser von Kfz-Stellplätzen und Straßenabwässern) mangelhaft sind und z.T. fehlen. Für den Fall einer geplanten Ableitung des Niederschlagswassers in die Elbe weisen wir auf die Beachtung der „Verordnung zum Schutz der Oberflächengewässer“ hin.	Der Hinweis wurde berücksichtigt und in der Begründung Aussagen zur Oberflächenentwässerung ergänzt. Das Niederschlagswasser der Dachflächen und das im Bereich der versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser wird gefasst und über ein ausreichend dimensioniertes Regenklärbecken behandelt und anschließend über die vorhandenen Einleitstellen in die Elbe abgeleitet.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Darüber hinaus fehlt unseres Erachtens eine Erläuterung zur Betreibung der Pflanzenkläranlage für das belastete Grundwasser nach Aufhebung der Drainage. So ist nicht dargestellt, wie das belastete Grundwasser gefasst, der Pflanzenkläranlage zugeführt und wohin das von der Pflanzenkläranlage abzuführende Wasser hingeleitet wird. Wir bitten darum, im Verlauf des weiteren Planverfahrens Informationen zu den v.g. Aspekten bereitzustellen.	Der Hinweis betrifft in erster Linie den für verbindlich erklärten Sanierungsplan für das Mineralölwerk Wedel und die hierin getroffenen Festlegungen zur Reinigung des Grundwassers. Die bestehende Dränage fasst das kontaminierte Grundwasser im 1. Grundwasserleiter auch nach einer Umstellung von der bestehenden Grundwasserreinigungsanlage auf eine pflanzenbiologische Reinigungsanlage. Geändert werden soll also nur die Art der Reinigungsanlage. Mit der im Teil A 2 des Bebauungsplanes festgesetzten Fläche für die Abwasserentsorgung wird sowohl die vorhandene Grundwasserreinigungsanlage als auch die angestrebte pflanzenbiologische Reinigungsanlage planungsrechtlich gesichert. In die Begründung wurde hierzu eine entsprechende Erläuterung aufgenommen.
	<u>Hochwasserschutz</u> Aus der Sicht des Hochwasserschutzes geben wir folgendes zur Kenntnis : An der Grenze zum Plangebiet auf dem Hamburger Stadtgebiet befindet sich nach § 53 HWaG der Hochwassergefährdete Bereich im Tidegebiet der Elbe. Dieser Hochwassergefährdete Bereich erstreckt sich von der Gewässerlinie der Elbe bis zur „Linie des amtlich bekannt gemachten Bemessungswasserstands für öffentliche Hochwasserschutzanlagen zuzüglich eines Sicherheitszuschlags von 0,50 m“. Der amtlich bekannt gemachte Bemessungswasserstand für öffentliche Hochwasserschutzanlagen beträgt an der westlichen Landesgrenze derzeit NN + 7,00 m, so dass sich die Grenzlinie des Hochwassergefährdeten Bereichs zurzeit bei NN + 7,50 m befindet. Die Bemessungswasserstände wurden in Hamburg angepasst und vom Hamburger Senat im Oktober diesen Jahres beschlossen. Sie werden voraussichtlich im Frühjahr 2013 amtlich bekannt gemacht, so dass der Bemessungswasserstand an der Landesgrenze in Zukunft NN + 7,79 m betragen wird. Der Hochwassergefährdete Bereich erstreckt sich dann bis zu einer Linie von NN + 8,29 m an der Landesgrenze.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen.
42	**Bezirksamt Altona vom 21.11.2012** Das Bezirksamt Altona nimmt wie folgt zu dem Entwurf des Bebauungsplans Stellung: Unmittelbar angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf hamburgischem Gebiet ein Landschaftsschutzgebiet, in dem durch den aktuell in der Aufstellung befindlichen Entwurf des Bebauungsplans Rissen 11 eine weitere Bebauung weitgehend ausgeschlossen wird. An der Landesgrenze sind in erster Linie landwirtschaftliche Flächen und im Süden ein kleines Reines Wohngebiet vorgesehen.	Die Beschreibung zur östlich angrenzenden landschaftlich und in geringem Maß durch Wohnen geprägten Areal wird zur Kenntnis genommen.
	Insofern bezweifelt das Bezirksamt Altona, dass es die richtige städtebauliche Entschei-	Nach Auffassung der Stadt Wedel berücksichtigt die Planung des BusinessParkes die

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	dung ist, direkt an der Landesgrenze ein Gewerbegebiet und ein Sondergebiet mit einem 13geschossigen Hochhaus vorzusehen. Dieses würde einen sich in das Landschaftsbild nicht harmonisch einfügenden westlichen Auftakt für die in erster Linie durch Grün geprägte Kulisse des Geesthangs zwischen Wedel und Ottensen bilden und wäre noch aus sehr großer Distanz aus Hamburg bis Blankenese und Nienstedten als störender Fremdkörper wahrzunehmen. Es wird daher gebeten, auf die Ausweisung des Hochhauses zu verzichten.	Lage zum angrenzenden Landschaftsraum grundsätzlich bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 in angemessener Weise. Der Hinweis bezüglich des Hochpunktes wird teilweise berücksichtigt. Gegenüber dem Vorentwurf wurde die Geschossigkeit von zwingend 13 Geschossen auf mindestens 7 und maximal 11 Geschosse reduziert. Grundsätzlich wird an der Planung des Hochpunktes jedoch festgehalten. Die Hochpunkte liegen innerhalb des zukünftigen BusinessParkes und damit innerhalb des Siedlungskörpers, der als solcher auch aus dem Umfeld wahrnehmbar sein wird. Sie tragen damit dazu bei, dass der Gegensatz zwischen Landschaft und Siedlungsbereich, der hier gleichzeitig die kommunale und Landesgrenze markiert, gut erkennbar ist. Eine den Raum prägende Bebauung war an diesem Standort vormals durch die Raffinerie vorhanden. Die sog. Hochpunkte sind zudem auch für das städtebauliche Konzept des BusinessParks selbst von Bedeutung, das ein attraktives und auch nach außen repräsentatives Gesamterscheinungsbild zum Ziel hat.
	Bezüglich des Gewerbegebietes wird gebeten, die Baugrenze um ca. 20 m nach Westen zu verschieben und hier eine Anpflanzung mit großkronigen Bäumen vorzusehen, um die Gebäude des künftigen Gewerbegebietes zum hamburgischen Landschaftsschutzgebiet hin abzuschirmen und den Eingriff in das Landschaftsbild zu mindern. Das Landschaftsschutzgebiet hat eine hohe Bedeutung für die Naherholung. Die heranrückende Gewerbebebauung stellt eine Beeinträchtigung des Landschaftsschutzgebiets dar. Um den Eingriff in das Landschaftsbild zu mindern, sollte eine Gebäudehöhe von höchstens 12 m für den Bereich an der Landesgrenze festgesetzt werden.	Der Anregung wurde teilweise gefolgt. Nach Auffassung der Stadt Wedel berücksichtigt die Planung des BusinessParkes die Lage zum angrenzenden Landschaftsraum grundsätzlich bereits im Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 in angemessener Weise. Entlang der Landesgrenze ist auf Wedeler Gebiet im Verlauf des bisherigen Grenzweges eine öffentliche Grünfläche mit einer Mindestbreite von 16 m vorgesehen, in der ein Rückbau des Grenzweges zu einem reinen Rad- und Fußweg sowie der Erhalt der Baumreihe vorgesehen ist. Zudem soll im Übergang zum Gewerbegebiet eine Heckenpflanzung erfolgen, durch die die optische Wirkung der Bebauung in den Landschaftsraum reduziert wird und der nebenstehenden Forderung nach einem Pflanzgebot in reduzierter Form entsprochen wird. Durch diese Maßnahmen wird eine aus Sicht der Stadt Wedel angemessene Übergangszone geschaffen; eine Verschiebung der Baugrenze erfolgt somit nicht. Der Anregung die Gebäudehöhe der Gewerbebauten entlang der Landesgrenze auf 12 m zu begrenzen, wurde für den östlichen Bereich der Gewerbegrundstücke im GE 6 (Gebietsbezeichnung gemäß endgültiger Planfassung) bis zu einer Entfernung von ca. 50 m bis zur Landesgrenze gefolgt. Die vorgenannte Abwägung erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass es sich bei der Plangebietsgrenze um eine historisch gewachsene Siedlungskante zwischen der Stadt Hamburg und der Stadt Wedel handelt, die auf Wedeler Gebiet auch in früheren Jahren bereits durch die baulichen Anlagen der Raffinerie geprägt war.
	Ferner bitten wir darum, durch Festsetzung sicherzustellen, dass von dem Gewerbe- und dem Sondergebiet keine Störungen für das in Hamburg liegende Reine Wohngebiet ausgehen werden.	Es wird darauf hingewiesen, dass die entlang des Leuchtfeuerstieges liegende Wohnbebauung bereits im Bestand durch gewerbliche Lärmemissionen (insbesondere Kohlekraftwerk Vattenfall) belastet ist und es sich auch im Hinblick auf das Plangebiet des

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		BusinessParkes, das bis vor einigen Jahren über einen sehr langen Zeitraum industriell genutzt wurde, um eine Gemengelage handelt. Aufgrund dieser Gemengelage kann entsprechend der TA Lärm bei der Beurteilung der Immissionswerte ein Zwischenwert gebildet werden, der über dem Immissionsrichtwert der baurechtlichen Gebietsausweisung liegt. Im vorliegenden Fall wurden daher für die nahe liegenden Bereiche zum Planungsstand des Bebauungs-Entwurfes Immissionsrichtwerte für Mischgebiete herangezogen. Im Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 wurden durch die Begrenzung der in dem Plangebiet zulässigen Emissionen sichergestellt, dass an der Wohnbebauung am Leuchtfeuerstieg die MI-Richtwerte eingehalten werden und die Belastungen damit in einem verträglichen, der Gemengelage angemessenen Bereich liegen. Die hierfür in den einzelnen Baugebieten festzulegenden Emissionskontingente wurden im Rahmen einer gegenüber dem Vorentwurf überarbeiteten lärmtechnischen Untersuchung ermittelt. Zum Planungsstand des Entwurfes zur erneuten öffentlichen Auslegung wurde für die Wohnbebauung am Leuchtfeuerstieg ein Zwischenwert unterhalb des MI-Richtwertes zu Grunde gelegt. Dem vorgetragenen Belang wurde damit im Zuge des weiteren Aufstellungsverfahren in einem stärkeren Maße Rechnung getragen als zum Stand des Entwurfes. Für nähere Ausführungen siehe Abwägung zu den im weiteren Verfahren abgegeben Stellungnahmen der Stadt Hamburg –Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt.
	Bezüglich des Verkehrs wird gebeten, durch bauliche Maßnahmen auf Wedeler Gebiet sicherzustellen, dass der Verkehr nicht über den Schulauer Weg durch die Wohngebiete in Rissen erfolgen kann. Die dem Entwurf beiliegende verkehrstechnische Stellungnahme von ARGUS mit der vorgesehen Verkehrsführung ist nicht geeignet, den Verkehr durch die Wohngebiete auszuschließen.	Der Hinweis betrifft in erster Line die dem Bebauungsplan nachgelagerten Planungen zur Erschließung und Verkehrsregulierung. Die Problematik ist der Stadt Wedel grundsätzlich bekannt.
	Denkbar wäre auch, im Süden des Plangebietes eine Anlegestelle für Fähren vorzusehen, um eine Grundlage für die bessere Anbindung an den ÖPNV zu gewährleisten. Eine Verlängerung der heutigen Fährverbindung Finkenwerder – Teufelsbrück nach Wedel - BusinessPark ist aus Sicht des Bezirksamtes Altona wünschenswert.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Aufgrund neuer Erkenntnisse wurde im Laufe des Aufstellungsverfahrens von dem Erhalt / der Wiederherstellung eines Hafens aus Naturschutzgründen und ökonomischen Gründen abgesehen und der ehemalige Hafen als Grünfläche und Wasserfläche festgesetzt.
48	**BUND vom 29.04.2015** der BUND bedankt sich für die Übersendung des Flächennutzungsplanes, des Landschaftsplanes und des Bebauungsplanes Nr. 88 und nimmt wie folgt Stellung:	
	Wir verweisen auf unsere Stellungnahme vom 27.02.2014, insbesondere zur Dachflächenbegrünung und den Vorschlägen zu textlichen Festsetzungen zum Schutz der Bäume.	zur Stellungnahme vom 27.02.2014 s.u.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Wir begrüßen aus Naturschutzgründen den Verzicht auf den Ausbau des Hafens.	Kenntnisnahme.
	Begründung zum Bebauungsplan Nr. 88	
	3.4.2 Sonstige Festsetzung zum Schutz, zur Pflege, zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich	
	Damit der Bestand des Nachtkerzenschwärmers während und nach der Neuanpflanzung der Nachtkerzen nicht einbricht, ist die Maßnahmenfläche ein Jahr vor der Entfernung des Altbestandes vorzunehmen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie der Erläuterung in der Begründung Kap. 3.4.2 zu entnehmen ist, wurde für die Beseitigung des Nachtkerzenbestandes bereits eine Ausnahmegenehmigung erteilt und mit der Festsetzung eine in diesem Zusammenhang erteilte Auflage im Bebauungsplan berücksichtigt. Die Beseitigung des Nachtkerzenbestandes war für die Durchführung der Bodensanierung erforderlich.
	3.4.2 Sonstige Festsetzung zum Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen	
	Wie bereits in unserer letzten Stellungnahme aufgeführt, empfehlen wir zum langfristigen Schutz der festgesetzten Bäume folgende Festsetzung mit aufzunehmen: – Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hinweise betreffen Maßnahmen, die dem dauerhaften Erhalt von Bäumen dienen und bei fachgerechten Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen entsprechend der konkreten Gegebenheiten ohnehin Berücksichtigung finden. Eine Notwendigkeit für entsprechende Festsetzungen wird nicht gesehen und erfolgt im Sinne der Vermeidung von Übermaßfestsetzungen nicht.
	Wie empfehlen eine Unterpflanzung mit insektenanziehenden Stauden, bzw. Saaten.	Der Hinweis für die Ausführungsplanung wird zur Kenntnis genommen.
	3.5.1 Äußere Erschließung - Straßen Knotenpunkt Industriestraße / B 431	
	Wir sehen die Verkehrsplanung als problematisch an. Werden bestimmte Bereiche, hier der Knotenpunkt Industriestraße / B 431 erst zu einem späteren Zeitpunkt überplant, könnten Sachzwänge geschaffen werden, für die eben keine sachgerechten und vor allem keine für die Bevölkerung der Lebens- und Gesundheitsqualität verträglichen Lösungen mehr gefunden werden. Die rechtzeitige Planung eines gesamten Verkehrskonzepts unter Bürgerbeteiligung ist hier angebracht.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Zu dem Bebauungsplan Nr. 88 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung erarbeitet, in der das durch das Planungsvorhaben zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt und die Leistungsfähigkeit des Straßennetzes überprüft sowie hieraus Empfehlungen für Ausbaumaßnahmen abgeleitet wurden. Diese betreffen u.a. den Ausbau des Einmündungsbereiches Industriestraße /B 431. Insofern wurde ein übergeordnetes Verkehrskonzept erstellt und der Öffentlichkeit im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens zugänglich gemacht. Wie in der Begründung zum Bebauungsplan bereits dargelegt, wurde mit den Planungen und Abstimmungen für den Ausbau des Einmündungsbereiches Industriestraße /B 431 parallel zum Bebauungsplan-Verfahren begonnen und kann aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen darauf vertraut werden, dass für noch nicht abschließend im Detail geklärte Fragen Lösungen entwickelt werden können. Dies betrifft auch die Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse, die im Rahmen der Planungen zum Ausbau des Einmündungsbereiches berücksichtigt werden.
	3.5.3 Ruhender Verkehr	
	Unter sozioökonomischen Gesichtspunkten sollte diskutiert werden, ob im südlich Bereich nicht Parkplätze eingeplant werden können. Der jetzige Parkplatz wird gerne von älteren und gehbehinderten Menschen genutzt, zum einen um auf kurzem Weg den	Der Anregung wurde bereits wie folgt entsprochen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes wurde eine Vorplanung für die Erschließungsstraßen erstellt, die die Herstel-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Gehweg zu erreichen können und zum anderen um vom PKW aus die Elbe zu betrachten. Diese Stelle ist die einzige auf langer Distanz, wo das noch möglich ist. Eine ersatzlose Streichung bedeutet für diese Bevölkerungsgruppe keine stressfreie Erlebbarkeit der Elbe mehr.	lung öffentlicher Parkplätze berücksichtigt. Dabei wurden für den parallel zum Elbufer verlaufenden Teil der Straße keine Parkplätze vorgesehen, um einen offenen Übergang mit Blick zum Elbufer und zur Elbe zu erhalten. In den seitlichen Armen der Planstraße Loop wurden jedoch Parkplätze berücksichtigt, so dass auch weiterhin ausreichend neue Parkplatzangebote, davon einige auch in sehr kurzer Entfernung zum Elbufer, bestehen werden. Die Flächen für die geplanten Parkplätze wurden bei der Bemessung der festgesetzten Verkehrsflächen berücksichtigt.
	Anhang 01 Pflanzenliste Als Assoziation zur Obstregion empfehlen wir auch Obstbäume zu pflanzen.	Der Anregung wird nicht gefolgt. In der Pflanzliste ist ein Hinweis enthalten, dass innerhalb des Sanierungsplangebietes keine zum menschlichen Verzehr geeigneten Nutzpflanzen gepflanzt werden dürfen. Insofern würde die Aufnahme von Obstbäumen dieser durch die Untere Bodenschutzbehörde gestellten Anforderung widersprechen.
	Anhang 05 FFH-Verträglichkeit Entgegen den Aussagen aus der Begründung zum B-Plan stellt sich uns die Frage nach einer FFH-Verträglichkeitsprüfung. Art. 6 Abs. 3 der FFH -Richtlinie bzw. § 34 des Bundesnaturschutzgesetzes schreibt die Prüfung der Verträglichkeit mit den festgelegten Erhaltungszielen des betreffenden Gebietes vor. Insofern ist für den Plan „BusinessPark Elbufer Wedel“ zunächst in einer FFH-Vorprüfung zu klären, ob es prinzipiell zu erheblichen Beeinträchtigungen des Natura 2000-Gebietes kommen kann.	Obgleich schon diskutiert werden kann, ob es überhaupt einer Vorprüfung bedarf, wurde dem Hinweis bereits entsprochen. Das Ergebnis der FFH-Vorprüfung wurde im Anhang 05: FFH-Verträglichkeit zum Umweltbericht dargelegt. Aufgrund der Anmerkungen des BUND wurde sogar eine weitere Stellungnahme eingeholt (vgl. Anlage zur Abwägungstabelle). Dabei wurde die im Umweltbericht beschriebene Einschätzung bestätigt. Demnach werden von den auf Bebauungsplanebene erkennbaren und betrachteten relevanten Wirkungen der Planung keine erheblichen Beeinträchtigungen für die Schutzziele und maßgeblichen Bestandteile der umliegenden Natura 2000-Gebiete erwartet. Der Anhang 05: FFH-Verträglichkeit wurde entsprechend ergänzt.
Fort.	**BUND vom 27.02.2014**	
48	der BUND bedankt sich für die Übersendung des Flächennutzungsplanes, des Landschaftsplanes und des Entwurfs zum B-Plan Nr. 88 und nimmt wie folgt Stellung: **Flächennutzungsplan/ Landschaftsplan** Wie wir aus der Presse entnehmen konnten, sind gegenteilige Planungen zur 1. Änderung des Flächennutzungs- und des Landschaftsplanes im Umlauf. Daher verzichten wir zurzeit auf eine Beurteilung der übergeordneten Pläne, da sie den vorliegenden Plänen widersprechen. Wir würden es bedauern, wenn die Biotope an der Elbe überplant werden. Außerdem würde sich ein völlig anderes Landschaftsbild an der Elbe ergeben.	Zu diesem Teil der Stellungnahme wird auf die Planverfahren zur 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes verwiesen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	B-Plan Nr. 88 <u>Allgemeines</u> Bauleitpläne müssen sich heute stärker denn je mit den Anforderungen der Zukunftsfähigkeit und des Klimaschutzes auseinander setzen. Im vorliegenden Entwurf vermissen wir zum Schutz der natürlichen Lebensgrundlagen Zielsetzungen und –werte, die über die bestehenden Verordnungen hinaus gehen. Das sind zum einen die Anforderungen an Bauart und zum anderen an die Energieeffizienz. Gerade wenn größere Einheiten geplant werden, ist es sinnvoll sich mit alternativen Energieerzeugern auseinander zu setzen. Zum Beispiel die Versorgung mit Kraftwärmekopplung. Auf der Grundlage des § 16 EEWärmeG i.V.m. den entsprechenden landesgesetzliche Ermächtigungen besteht die Option zum Erlass einer entsprechenden Satzung, die dann mit Festsetzungen nach § 9 Abs. 1 Nr. 23 a) BauGB kombiniert und gemäß § 9 Abs. 6 BauGB nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen werden kann. Es besteht aber auch die Handhabe der Verwendungsverbote über die die gewünschten Ergebnisse erzielt werden können.	Die Anregungen werden teilweise im Zuge der Erschließung des Gebietes berücksichtigt. Änderungen von Festsetzungen im Bebauungsplan erfolgen nicht, Die Erschließung des BusinessParkes soll unter Verwendung energieeffizienter Technologien erfolgen. Die Stadtwerke Wedel GmbH beabsichtigen, im geplanten BusinessPark neben Strom-, Beleuchtungs-, Trinkwasser-, und Telekommunikationsleitungen eine Erschließung mit Wärmeleitungen vornehmen. Die Wärmeversorgung soll vor dem Hintergrund der Energieeffizienz und CO2-Reduzierung aus dem Heizwerk am Langenkamp erfolgen. Des Weiteren ist zur Verbesserung der Energieeffizienz eine optimale Straßenbeleuchtung mittels LED-Technik (evtl. mit integrierten E-Tankstellen) geplant. Darüber hinaus ist die Installation von Photovoltaikanlagen zur Eigenerzeugung und zum Eigenverbrauch im sog. Contracting mit den Stadtwerken Wedel GmbH möglich. Entsprechende Erläuterungen wurden in der Begründung ergänzt. Eine Satzung, die einen Anschlusszwang an die Wärmeversorgung ermöglichen würde, besteht zurzeit in Wedel nicht. Eine hierauf bezogenen Festsetzung und nachrichtliche Übernahme in den Bebauungsplan Nr. 88 ist somit nicht möglich. Von der Festsetzung von Verwendungsverboten wird abgesehen, da in den geplanten Gewerbegebieten keine besonderen Anforderungen an die Luftreinhaltung bestehen und die Entscheidungsspielräume der zukünftigen Betriebe entsprechend der Zielsetzung, einen flexiblen Angebotsbebauungsplan aufzustellen, diesbezüglich nicht eingeschränkt werden sollen.
	Wir begrüßen die Festsetzung der Dachbegrünung. Es ist aber nicht nachvollziehbar, warum diese Festsetzungen nicht für alle Dachflächen gelten können. Gute Beispiele finden sich in einschlägigen Fachbeiträgen, auch Beispiele zur Gestaltung innerhalb der Dachbegrünung für Aufenthaltsorte der künftigen Mitarbeiter. Somit erhöhen sich nicht nur die Qualitäten für Kleinklima und Fauna in diesem hochgradig versiegeltem Bereich (teilweise bis zu 80 %), sondern auch die Arbeitsbedingungen für die Mitarbeiter.	Kenntnisnahme. Die Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung wurden nicht für alle Dachflächen getroffen, da insbesondere bei großen Hallenflächen sich die Baukosten stark erhöhen würden. Hier wertet die Stadt die wirtschaftlichen Belange vor dem Hintergrund der Konkurrenzfähigkeit der Betriebe und der Vermarktung höher als die ökologischen Belange.
	Ebenso vermissen wir ökologische Baustandards, die über das gesetzlich vorgegebene Maß hinausgehen. Es ist bedauerlich, dass das Baugebiet an einer derart exponierten Lage so kompakt ausfällt. Eine stärkere Durchgrünung (Grünflächenanteil nur ca. 13%) und Öffnung zur Elbe hin würde das Kleinklima des Baugebietes wesentlich verbessern und auch zu einem gesünderen Umfeld beitragen.	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Wegen der besonderen Altlastsituation können ökologische Maßnahmen wie z.B. Regenwasserversickerung nicht durchgeführt werden. Aus Sicht der Bodenschutzbehörde ist der Versiegelungsgrad so hoch wie möglich zu halten. Mit den Grünflächen insbesondere im Westen und Osten des Plangebietes sowie zur Elbe erfolgen bereits umfassende Grünflächenfestsetzungen. Eine stärkere

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		Durchgrünung zu Lasten der gewerblichen Nutzungen würde im Gegensatz zu einem sparsamen Umgang mit Grund und Boden stehen.
Fort. 48	3.3.3 Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise Aus Gründen des Landschaftsbildes sollte die Gebäudehöhe im östlichen Übergangsbereich zur geschlossenen Bebauung hin, im Quartier GE 7, 20 m nicht überschreiten. Angrenzend an den BusinessPark Elbufer beginnt östlich davon die Wohnbebauung mit einer niedrigen Silhouette und Richtung Westen beträgt die maximale Gebäudehöhe auch nur 20 m. So würde eine einheitlichere Silhouette geschaffen, ohne ein isoliert und das Landschaftsbild stark negativ dominierendes Gebäude. Zumal die Nähe zu den FFH- Gebieten und den Biotopen eine sensible Schnittstelle ist. Auch hier würde eine Öffnung zur Elbe eine Chance die Bebauung mit dem Landschaftsbild in Einklang zu bringen.	Die Anregung wird nicht berücksichtigt. Ob ein Gebäude im Landschaftsraum als störend empfunden wird, unterliegt einer individuellen Einschätzung. Im vorliegenden Fall schwanken die Meinungen zwischen der Einschätzung als „positive Landmarke“ und der Ablehnung als „Landschaftsbildstörung“. Die Stadt Wedel hat mit der Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes und dem anschließend erarbeiteten Masterplan das städtebauliche Konzept und die Einbindung in die Umgebung für den zukünftigen BusinessPark umfassend und sehr genau analysiert und diskutiert. Die punktuelle Einbindung von baulichen oder gewerblichen Hochpunkten in den ansonsten stark landschaftlich geprägten Elbuferbereich ist für den Wedeler Elbhang durchaus typisch, wie es z. B. die Graf-Luckner Seniorenresidenz oder das benachbarte Kraftwerk zeigen. Eine angemessene Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild des Geesthanges und des Elbufers ist durch die Ausweisung von öffentlichen Grünflächen mit einer Größe von ca. 4 ha im Bereich des BusinessParks gegeben. Im Bereich des Elbhanges hat die uferbegleitende Grünfläche eine durchschnittliche Breite von ca. 100 m und einer Länge von ca. 370 m. Der Elbhang wird mit den südlich angrenzenden Grünflächen in seinem ursprünglichen Charakter erhalten, bzw. aufgewertet. Er ist sowohl über den Elbhöhenweg als auch vom Elbuferweg aus erlebbar. Die Rad- und Gehwege des Elbufer- bzw. Elbhöhenweges sollen im Gebiet verknüpft werden. Jeder dieser Wege ermöglicht das Erreichen des Aussichtsplateaus, das weite Ausblicke auf den Elbstrom ermöglicht. Es entsteht nach Ansicht der Stadt Wedel ein für den Ort ansprechendes und angemessenes Landschaftsbild, dass sowohl dem Naturraum als auch dem Stadtbild Wedels gerecht wird und eine sehr hohe Erlebnisqualität besitzen wird.
	3.3.4 Gestaltung Die geplante Mauer entlang der Nordgrenze des Gewerbegebietes GE 6 sollte neben klimatischen Gründen auch für einen verbesserten Schallschutz dauerhaft begrünt werden.	Kenntnisnahme. Ob eine Begrünung der Mauer erfolgt, wird im Rahmen der späteren Freiflächenplanung beurteilt. Eine nennenswerte Verbesserung des Schallschutzes ist durch eine Begrünung nicht zu erwarten.
	Satzung/Textliche Festsetzungen Aus Gründen des Baum- und Artenschutzes sollten folgende Festsetzungen mit aufge-	Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hinweise betreffen Maßnahmen, die dem dauer-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	nommen werden: – Die Bäume sind gegen Überfahren mit geeigneten Maßnahmen zu schützen. – Je Baum ist eine offene Vegetationsfläche von ausreichender Größe vorzusehen, die Baumscheiben sind zu bepflanzen. Für den Schutz der Bäume, die zum Erhalt festgesetzt werden, sollten folgende Hinweise mit aufgenommen werden: – Im festgesetzten Kronenbereich der zu erhaltenden Bäume sind Abgrabungen, Geländeaufhöhungen und Versiegelungen unzulässig. Ver- und Entsorgungsleitungen sind außerhalb der Wurzelbereiche zu verlegen. Im Falle von unvermeidbaren Eingriffen ist der Erhalt der Bäume durch fachgerechten Kronenschnitt und/oder fachgerechte Wurzelbehandlung zu sichern. Abweichungen sind nur im Straßenraum zulässig, sofern eine erschließungstechnische Notwendigkeit besteht. Für die Leitungserschließung sind ggf. unterirdische Leitungen in ausreichender Tiefe unter dem Wurzelraum durchzupressen. Innerhalb von öffentlichen Verkehrsflächen sind zu erhaltende Bäume durch geeignete Maßnahmen gegen Verdichtung und gegen Überfahren zu sichern. Als Saum entlang der Westseite ist eine Wildstaudenflur zu entwickeln, zu erhalten und zu pflegen. – Es gilt die DIN 18920 „Schutz von Bäumen, Pflanzenbeständen und Vegetationsflächen bei Baumaßnahmen“ und die RAS-LP 4 „Schutz von Bäumen, Vegetationsflächen und Tieren bei Baumaßnahmen“ im Teil B Text zu den Ausführungen der DIN 18320. <u>Hinweis: Beleuchtung</u> Zum Schutz der Insekten und der Energieeinsparung sollten für die Straßenbeleuchtung LED Lampen (3000K oder 6000K)[1] oder zumindest Natriumdampfhochdrucklampen (SE/ST) bevorzugt werden. Wir bitten um Zusendung des Abwägungsprotokolls. [1] Anlockwirkung moderner Leuchtmittel auf nachtaktive Insekten Feldstudie Tirol 2010	haften Erhalt von Bäumen dienen und bei fachgerechten Anpflanzungen und Pflegemaßnahmen entsprechend der konkreten Gegebenheiten ohnehin Berücksichtigung finden. Eine Notwendigkeit für entsprechende Festsetzungen wird nicht gesehen und erfolgt im Sinne der Vermeidung von Übermaßfestsetzungen nicht. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Hinweise betreffen Maßnahmen, die dem dauerhaften Erhalt von Bäumen dienen und sich somit bereits aus der Festsetzung zum Erhalt ergeben und z.B. bei der Durchführung von Baumaßnahmen zu beachten sind. In dem Bebauungsplan sind Pflanzfestsetzungen getroffen worden, die sich zum Teil auf öffentliche und zum Teil auf private Flächen beziehen. Für die spätere Freiflächengestaltung sollen für ergänzende Bepflanzungen Gestaltungsspielräume gelassen werden. Ergänzende Vorgaben für die Entwicklung einer Wildstaudenflur erfolgen daher nicht. Der Hinweis betrifft die spätere Erschließungsplanung. Es wird darauf hingewiesen, dass die hierzu bereits weiter konkretisierte Planung eine Straßenbeleuchtung mit LED vorsieht. Die Anregung wird somit bei der Umsetzung des Bebauungsplanes berücksichtigt. Der Hinweis wird berücksichtigt. Das abschließende Prüfergebnis zu der abgegebenen Stellungnahme wird entsprechend der Vorschriften des BauGB mitgeteilt.
Fort. 48	**BUND Schleswig-Holstein vom ...?.... *(Datum gemäß Brief 03.08.12 ist fehlerhaft)*** der BUND bedankt sich für die Übersendung des Vorentwurfs zum Bebauungsplanes Nr.78 „BusinessPark Elbufer Wedel“ und nimmt wie folgt Stellung: Hinweise oder konkrete Aussagen können zu dem derzeitigem Verfahrensstand nicht gegeben werden. Wir bitten in dem weiteren Verfahren weiter beteiligt zu werden.	Kenntnisnahme. Es ist eine Beteiligung im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens erfolgt.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
49	**Arbeitsgemeinschaft anerkannter Naturschutzverbände –AG 29– vom 19.02.2014** vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren.	
	Grundsätzlich wird die Nutzung von bereits in Anspruch genommenen innerstädtischen Flächen begrüßt. Die Aufgabe bzw. Rückbau des Hafenbeckens sowie die Weiterführung des elbseitigen Wanderweges und die Etablierung großzügiger Grünstrukturen werden ebenfalls positiv gesehen.	Kenntnisnahme.
	Es wird vorgeschlagen, die Bebauung des Business- und Gewerbeparkes in Teilabschnitten vorzunehmen. So können auf sich ändernde Rahmenbedingungen bzw. Strukturveränderungen im Einzelhandel reagiert werden und ungenutzte aber voll erschlossene Flächen vermieden werden.	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft die spätere Umsetzung des Bebauungsplanes und die in diesem Rahmen erforderlichen Erschließungsplanungen und -maßnahmen.
	Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Stadt Wedel dankbar.	Es ist eine Beteiligung am weiteren Aufstellungsverfahren erfolgt. Das abschließende Prüfergebnis zu der abgegebenen Stellungnahme wird entsprechend der Vorschriften des BauGB mitgeteilt.
Fort. 49	**Arbeitsgemeinschaft anerkannter Naturschutzverbände – AG 29 – vom 28.11.2012** vielen Dank für die Zusendung der Unterlagen zu dem vorgenannten Verfahren, zu dem die in der AG-29 zusammengeschlossenen Naturschutzverbände wie folgt Stellung nehmen:	
	Die Planung verfolgt die Nachnutzung einer Industriefläche von über 20 ha Größe. Gegen den vorgestellten Masterplan bestehen vorerst keine Bedenken. Die Weiterführung des elbseitigen Wanderweges und die Etablierung großzügiger Grünstrukturen werden begrüßt.	Kenntnisnahme.
	Mit besonderer Sensibilität ist das FFH-Gebiet 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen“ zu behandeln. Dies gilt für die festgelegten Erhaltungsziele, kontaminierte Oberflächenwasser Abflüsse während der Bauphase können die hydrophysikalischen oder hydrochemischen Verhältnisse verschlechtern.	Negative Auswirkungen auf das genannte FFH-Gebiet sind nicht ersichtlich. Für das Plangebiet wurden aufgrund der bekannten Bodenkontaminationen Sanierungspläne erstellt. Zur Verhinderung fortgesetzter Verfrachtung von Schadstoffen aus dem Sanierungsplangebiet über den Wirkungspfad Grundwasser wurde eine Begrenzungsdränage installiert und das hierin gefasste Wasser einer Reinigungsanlage zugeführt. Für die Einleitung von gereinigtem Drainagewasser / Grundwasser in die Elbe wurden Überwachungswerte festgelegt, deren Einhaltung in einem Monitoring überprüft wird. Auch während der Bauphase wird das Grundwasser gefasst und vor Einleitung in die Elbe gereinigt.
	Übrig gebliebene Grünstrukturen sind zu erhalten und artenschutzrechtlich zu bewerten (Fledermäuse, Brutvögel). Auf längere Zeit bestehenden Brachflächen können sich Reptilien angesiedelt haben, was im Untersuchungsrahmen zu berücksichtigen ist. Für die Erfassung der Brutvögel, Reptilien und Fledermäuse sind die umwelt- und na-	Zum Bebauungsplan Nr. 88 wurde eine floristische und faunistische Potenzialanalyse (Eggers Biologische Gutachten, Oktober 2012) und ein Fachbeitrag zum biologischem Bestand sowie Biotop- und Artenschutz erstellt (Eggers Biologische Gutachten, September 2013) sowie die Ergebnisse bei der Ausarbeitung des B-Planes-Entwurf berücksich-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	turschutzfachlichen Standards einzuhalten. Wir bitten Sie, die AG-29 im weiteren Verfahren zu beteiligen. Insbesondere wären wir Ihnen für eine Zuleitung des Beschlusses der Stadt Wedel dankbar.	tigt. Die umwelt- und naturschutzfachlichen Standards wurden berücksichtigt. Es ist eine Beteiligung im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens erfolgt. Der abschließende Beschluss zu der abgegebenen Stellungnahme wird mitgeteilt.
50	**NABU vom 30.04.2015** der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die von Ihnen erneut zugesandten Unterlagen. Zu dem o.g. Vorhaben gibt der NABU – nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter J. Mohrdieck sowie der NABU Gruppe Wedel – folgende Stellungnahme ab: Der NABU möchte Sie zunächst höflichst nochmals auf seine Stellungnahme vom 26.02.2014 zu diesem Projekt hinweisen. Nach Sichtung Ihres o.g. Entwurfes sind unsere Forderungen nur in geringem Umfang bei Ihrer Bearbeitung eingeflossen. Insofern möchte der NABU hiermit seine bereits übermittelte Stellungnahme in einigen Punkten näher erläutern bzw. weiter ergänzen und darum bitten, diese dann entsprechend zu berücksichtigen. **1. Grünzüge im Baugebiet BusinessPark** Der NABU kann hier keine Vernetzung der Grünzüge am Kraftwerk bzw. zu den Grünflächen der angrenzenden Hamburger Gebiete erkennen. Die von Ihnen geplanten Seitenstreifen sollten breiter und artenreicher nur mit standortheimischen Laubgehölzen und geplanten Überhältern ausgelegt werden. Es fehlt hier z.B. die Schlehe (Prunus spinosa). Auch die Begrünung der Betriebsgelände sollte mit artenreichen standortheimischen Laubgehölzen erfolgen.	 Zu der Stellungnahme vom 26.02.2014 s.u. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine Vernetzung mit dem Kraftwerksgelände ist in westlicher Verlängerung des Ost-West-verlaufenden Grünzugs im Norden des Bebauungsplangebietes geplant. Im Süden schließen die Grünflächen am Elbufer und an der östlichen Plangebietsgrenze an das Hamburger Elbufer mit dem dortigen Rad-/Fußwegen an. Im Norden besteht Anschluss an einen auf Wedeler Gebiet liegenden Grünzug entlang der Landesgrenze. Im Osten grenzt der Hamburger Landschaftsraum an. Die Stellungnahme wird teilweise bereits berücksichtigt. Die Artenlisten enthalten bereits standortheimische Laubgehölze. Zudem ist im Zuge der späteren Freiflächenplanung der Stadt die Verwendung heimischer Pflanzen im Bebauungsplangebiet an allen geeigneten Standorten vorgesehen. Grundsätzlich soll die Verwendung nichtheimischer Arten aus fachlichen Gründen jedoch nicht ausgeschlossen werden. Angesichts des Klimawandels und der zusehends problematischer werdenden Standortbedingungen insbesondere für Straßenbäume soll auf die Möglichkeit zur Verwendung von resistenten Neuzüchtungen keinesfalls verzichtet werden. Eine weitere Konkretisierung der Pflanzenzusammensetzung erfolgt im Zuge der Ausführungsplanung. Der Anregung einer Verbreiterung der festgesetzten Grünflächen wird nicht gefolgt. Mit

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
		ihnen wird eine Einbindung der geplanten gewerblichen Bauflächen in die Umgebung sowie eine Vernetzung mit angrenzenden Grünzügen gewährleistet. Die seitlichen Grünzüge mit ca. 15-30 m Breite im Osten und Westen sowie der West-Ost verlaufene Grünzug mit einer Breite von ca. 10 m sind hierfür ausreichend dimensioniert. Siehe hierzu auch Abwägung unten, zur Stellungnahme vom 26.02.2014, Unterpunkt Nr. 1.
	Weiterhin vermisst der NABU den Hinweis auf entsprechende Mulden in diesen Gebieten, um das biologische Kleinklima zu verbessern.	Das Anlegen von Mulden, die auch eine Versickerung ins Grundwasser ermöglichen würden, ist nach Vorgabe des Sanierungsplanes in dessen Geltungsbereich nicht möglich und kann daher allenfalls am östlichen Rand der östlichen Grünfläche erfolgen. Ob und in welcher Weise dies erfolgt, ist im Rahmen der späteren Freiflächenplanung zu klären.
	Die Querverbindung im Bereich der Zufahrtstraßen sollte auf jeden Fall breiter und artenreicher mit Gehölzen ausgeführt werden.	Der Anregung wird nicht gefolgt. Siehe hierzu Abwägung oben.
Fort. 50	**2. Schützenswerter Teil des Elbhanges mit Grünzug** Hier wird zwar ein Gebiet für die Zauneidechse vorgesehen, aber das Biotop ist zu klein und bietet keine Vernetzung zu dem vorhandenen Vorkommen auf Hamburger Gebiet. Dies ist zu verbessern. Weiterhin existiert in Ihren Unterlagen kein Vermerk, dass für die Zauneidechse Eiablageplätze vorgesehen werden. Dies ist für die Reproduktion und somit für den mittelfristigen Erhalt dieser Tierart von essentieller Bedeutung! Nur bei günstigen Reproduktionsbedingungen ist der Fortbestand der Zauneidechse in diesem Gebiet gesichert.	Der Stellungnahme wurde bereits gefolgt. Entlang des Hangbereiches sind Flächen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft festgesetzt. Im Rahmen der Gestaltung der Ausgleichsflächen wird auch eine Verbesserung der Eiablageplätze erfolgen. Da auch im Hamburger Bereich des Elbhanges bereits Aufwertungsmaßnahmen umgesetzt wurden, werden die Reproduktionsbedingungen zum Fortbestand der Zauneidechse deutlich verbessert. Im Rahmen der Freianlagenplanung für den westlichen Grünzug wird geprüft, ob dort weitere Maßnahmen erfolgen können. Dabei werden voraussichtlich auch Eiablageplätze bereitgestellt werden können. Unabhängig hiervon wurden die artenschutzrechtlichen Anforderungen durch den Bebauungsplan bereits beachtet, ein Erfordernis für weitere Maßnahmen besteht nicht.
Fort. 50	**3. Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensräume spezieller Vogelarten** Dazu sind die Ausführungen gemäß Position 1 der jetzigen Stellungnahme bezüglich Randbepflanzungen und Gehölzforderungen mit zu berücksichtigen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird auf die Abwägung zu Position 1 verwiesen. Weitere Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensräume spezieller Arten sind nicht erforderlich. Die artenschutzrechtlichen Belange wurden beachtet.
	Die Dachbegrünungen sollten sich nicht nur auf die Verwaltungs- und Bürogebäude beziehen, sondern auch, wenn möglich auf die Betriebsstätten mit Fertigungshalten.	Die Festsetzungen zur Dachflächenbegrünung wurden nicht für alle Dachflächen getroffen, da sich insbesondere bei großen Hallenflächen die Baukosten stark erhöhen würden. Hier wertet die Stadt die wirtschaftlichen Belange vor dem Hintergrund der Konkurrenzfähigkeit der Betriebe und der Vermarktung höher als die ökologischen Belange.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Diese Maßnahmen sollten schon bei der Auswahl der Investoren/ Bauträger mit gefordert und erörtert werden.	Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes bestehen klare Vorgaben, die ergänzend in Gesprächen mit zukünftigen Bauherren erläutert werden können.
Fort. 50	**4. Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensraumsituation für Amphibien und Ausgleichsmöglichkeiten** Noch in 2015 wanderten im Frühjahr Amphibien (z.B. Erdkröte und Grasfrosch) zum Laichen in das geplante Baugebiet ein. Referenzen dazu waren zahlreiche überfahrene Amphibien im Bereich der Straße bei der Fa. Astra Zeneca gegenüber dem Baugebiet. Obwohl die Knoblauchkröte von uns im Bereich des Baugebiets nachgewiesen wurde, wurde diese Tierart bisher in Ihren Unterlagen nicht berücksichtigt. Zu Ihrer Information ist die Knoblauchkröte eine nach dem BNatSchG streng geschützte Art (FFH -Art, Anhang IV). Somit sind die entsprechenden Naturschutzrichtlinien hier einzuhalten und zu berücksichtigen. Für die Knoblauchkröte bestehen kaum Chancen auf eine Wiederansiedlung. Der NABU fordert hier für den Verlust entsprechende Ausgleichsmaßnahmen im Raum Wedel in bestehenden Gebieten, in denen die Knoblauchkröte noch vorkommt bzw. auch Reproduktionsmöglichkeiten hat. Da die Ausgleichsmöglichkeiten im Bereich des Wespenstiegs (Flur 19, mit Teilflächen aus Flurstück 27 /3) bezüglich der Amphibien bereits voll ausgeschöpft sind, bieten sich jetzt zwei Möglichkeiten an: • am Flasröhtteich (Flur 14, Flurstück 1/2), • beziehungsweise im Bereich der angrenzenden aufgelassenen Kiesgrube der Familie Dörner (Kiesgrube lhlseeweidenweg). Der NABU empfiehlt, die Ausgleichsmaßnahmen in diesen beiden Bereichen umzusetzen. Dadurch ließe sich die Reproduktionslage für die Knoblauchkröte dort deutlich verbessern. Wie schon in unserer 1. Stellungnahme erwähnt, nimmt die Beschattung des Flasröhtteiches durch die Aufforstung und den Aufwuchs in der Kiesgrube bedrohlich zu, so dass der Amphibienbestand am Teich und in der Kiesgrube auch bei der Knoblauchkröte rückläufig ist. Es besteht somit ein dringender Handlungsbedarf, um die Verhältnisse am Teich und bei der Kiesgrube u.a. für die Knoblauchkröte zu verbessern. Insofern sollten die o.g. Ausgleichsmaßnahmen in beiden Gebieten ausgeführt werden.	Der vom NABU geschilderte Sachverhalt bezüglich des Vorkommens von Amphibien wurde vom Büro Biologische Gutachten Eggers fachlich überprüft (s.u.). Die Stadt hält im Ergebnis an ihrer Auffassung fest, dass die artenschutzrechtlichen Belange sachgerecht behandelt wurden und durch den Bebauungsplan keine Verletzung artenschutzrechtlicher Vorschriften erfolgt sowie keine Erfordernis für Ausgleichmaßnahmen für Amphibien besteht. Der Forderung des NABU nach entsprechenden Ausgleichsmaßnahmen wird somit nicht gefolgt. Nachfolgend sind die Ergebnisse der Prüfung durch das Büro Biologische Gutachten Eggers (2015) wiedergegeben: *„In den Jahren 2012 und 2013 wurden eine Potenzialanalyse sowie eine Abschätzung zum weiteren Untersuchungsbedarf im Plangebiet für den B-Plan Nr. 88 zur Bearbeitung des Artenschutzes vorgelegt (EGGERS 2012). Im darauffolgenden Jahr wurden dann entsprechende biologische Untersuchungen (Biotoptypen-/ Biotopkartierung, Fledermäuse, Vögel, Reptilien, Nachtkerzenschwärmer, Eremit und Großmuscheln) in unterschiedlicher Untersuchungstiefe durchgeführt (EGGERS et al. 2013).* *Im Rahmen der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V. § 4 Abs. 2 BauGB) zum B-Plan Nr. 88 in der Stadt Wedel 2015 wurde vom NABU auf besondere Amphibienvorkommen im B-Plan-Gebiet hingewiesen (v. a.Knoblauchkröte). Im Rahmen der Abwägung der Stellungnahmen wurde EGGERS BIOLOGISCHE GUTACHTEN von der Stadt Wedel beauftragt eine Kurzeinschätzung zu der Stellungnahme des NABU abzugeben, die im Folgenden vorgelegt wird.* ***Stellungnahme zu Amphibienvorkommen im B-Plangebiet*** *Im Jahr 2006 wurde für das Stadtgebiet von Wedel eine faunistische Potenzialanalyse der nach BNatSchG streng geschützten Tierarten erarbeitet (EGGERS 2006). Dazu wurden unter anderen auch vom NABU (Ortsgruppe Wedel) Daten zur Verfügung gestellt und ausgewertet. Ein Vorkommen der Knoblauchkröte wird hierin für die Kiesgruben in Wedel, aus dem Biotopkomplex am Wespenstieg und aus dem Teich am Flasröthweg beschrieben. Diese Vorkommen liegen weit entfernt vom Plangebiet und stehen mit diesen in keinem räumlichen Zusammenhang. Das gleiche Bild zeigt sich in einer neuen Aufstel-*

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Beide Biotope wurden 2011 mit Mitarbeitern der Artenagentur SH sowie des Arbeitskreises für Wirbeltiere (FÖAG) begangen. Die Biotope sind somit im Artenkataster für Amphibien SH erfasst. Sie wurden deshalb in Abstimmung mit dem LLUR auch für das Stichprobenmonitoring der FFH - Arten gemäß EU-Richtlinie ausgewählt. Das Stichprobenmonitoring wurde hier von der NABU-Gruppe Wedel in den Jahren 2012 bis 2014 für die Knoblauchkröte und den Moorfrosch durchgeführt. Werden bei der aufgelassenen Kiesgrube die Bedingungen verbessert, käme es auch einer weiteren FFH -Art, Anhang IV, nämlich der Kreuzkröte (Epidalia/Bufo calamita) zu Gute, da diese immer mehr im Raum Wedel verschwindet und fast nur noch in einer nahen Baumschule in geringer Population vorkommt. Der Flasröthteich liegt in einem Gebiet der Stadt Wedel. Die angrenzende Kiesgrube ist im Privatbesitz der Familie Dörner und müsste u. U. gekauft bzw. gepachtet werden. Die Sachlage zur Kiesgrube ist der Unteren Naturschutzbehörde Pinneberg, der Artenagentur SH sowie der Stiftung Naturschutz SH bekannt und eine Vernetzung wird hier grundsätzlich positiv betrachtet. Bezüglich der Kiesgrube muss eine Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde erfolgen. Es besteht hier somit die „einmalige Möglichkeit" beide Biotope zu vernetzen, um hier nachhaltig das Amphibienvorkommen mit 3 FFH - Arten, Anhang IV, zu sichern. Insofern sollten die Ausgleichsmaßnahmen auf jedem Fall in diesem Bereich stattfinden.	*lung von Amphibienvorkommen im Raum Wedel (MOHRDIECK et al. 2012). Auch in dieser Arbeit findet sich kein Fundpunkt im Bereich des B-Plangebietes, der ein Vorkommen dieser Art vermuten ließe. Zum Zeitpunkt der faunistischen Potenzialanalyse und den faunistischen Untersuchungen im Bereich des zukünftigen Businessparkes (EGGERS 2012 und EGGERS et al. 2013) waren die Sanierungsarbeiten auf der Fläche in vollem Gange und mit Ausnahme einiger bei Regen überstauter Bereiche keine Gewässer auf dem Gelände vorhanden. Eine Recherche zu Amphibiendaten für den genannten Bereich ergab sowohl aus vorliegenden Untersuchungen, als auch durch Abfragen der Artenkataster Hamburgs und Schleswig-Holsteins keinen Hinweis auf Vorkommen der Knoblauchkröte im Bereich des B-Plangebietes. Daher wurde ihr Vorkommen im B-Plangebiet als „potenziell unwahrscheinlich“ eingestuft (vgl. EGGERS 2012). Aufgrund des Fehlens geeigneter Laichgewässer für Amphibien und auch der starken Bauaktivitäten auf dem Gelände konnte auf eine Untersuchung der Amphibien bei den weiteren Planungen verzichtet werden (EGGERS 2012). Die vom NABU genannten vereinzelten Funde der Knoblauchkröte auf den Straßen rund um das Plangebiet aus den Jahren 2000 bis 2003 und sporadisch bis 2013 lassen sich aus heutiger Sicht schwer beurteilen, da, wie beschrieben, das Gelände durch die Sanierung eine starke Veränderung erfahren hat. Dass auch zukünftig einzelne Amphibien z. B. Erdkröten oder Grasfrösche, wie vom NABU beschrieben, aus benachbarten Gebieten, in denen geeignete Strukturen (vor allem Laichgewässer) für die Tiere vorhanden sind, einwandern, ist naturgemäß als wahrscheinlich anzusehen.“*
Fort. 50	**5. Maßnahmen zur Verbesserung der Fledermaussituation** In den dem NABU vorliegen Unterlagen wurden die Fledermäuse nicht ausreichend bzw. gar nicht berücksichtigt. Mit dem Schreiben der NABU- Gruppe Wedel vom 01.03.2014 wurde der Stadt Wedel das Kartierungsergebnis der Fledermäuse im Zeitraum 2006 bis 2012 übermittelt, mit der Bitte, dass dieses Vorkommen bei Bauplanungen bzw. bei Baumfällungen mit einbezogen wird. Dieses Vorkommen ist auch für den Zeitraum 2013/2014 mit zu berücksichtigen, da die Fledermäuse eine hohe Ortstreue aufweisen. Aus der Kartierung ist ersichtlich, dass im Baugebiet 5 verschiedene Fledermausarten vorkommen. Die möglichen Hangplätze für die Haus- bzw. Siedlungsfledermausarten gingen mit dem Abbruch aller Gebäude verloren. Da es sich bei den Fledermäusen um eine gesetzlich generell streng geschützte Tier-	Dem Hinweis kann nicht gefolgt werden. Durch die durchgeführten Untersuchungen wurde die Fledermaussituation von einem anerkannten Gutachter gründlich untersucht. Der Bebauungsplanentwurf wurde entsprechend den Hinweisen des Fachbeitrages überarbeitet. Die Untersuchungen der Fledermäuse und den Berichtsteil übernahm Diplom - Biologe Holger Reimers, Büro UIN, Pinneberg. Der Elbhang wurde von einer Bebauung freigehalten und wesentliche Teile des Gehölzbestandes wurden als zu erhalten festgesetzt. Im Untersuchungsgebiet wurde eine Begehung zur Habitatanalyse durchgeführt. Insbesondere sollte dadurch erkundet werden, ob potenzielle geeignete Habitate vorhanden sind, die Quartierstandorte oder die (im funktionalen Zusammenhang mit Quartieren) essenzielle Jagdgebiete für Fledermäuse darstellen könnten. Baumhöhlen (Spechthöhlen, Stammrisse und -spalten, ausgefaulte Astabbrüche) stellen je nach Qualität ein Angebot

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	gruppe handelt, sind für den Verlust von Hangplätzen entsprechende Ausgleichsmaßnahmen vorzusehen. Ferner sollten bei den Seitenstreifen Überhälter stehen bleiben oder neu gepflanzt werden, um den Fledermäusen eine Orientierung für die Jagdgebiete bzw. Hangplätze zu geben.	potenzieller Quartierstrukturen für Fledermäuse dar. Für die Beurteilung gegebenenfalls vorhandener relevanter Fledermaushabitate als Jagdgebiet oder zur Nutzung oder Eignung als Quartierstandort für Fledermäuse erfolgte eine Geländebegehung am 09.04.2013. Es wurden die Gehölze im Untersuchungsgebiet in unbelaubtem Zustand hinsichtlich entsprechender Strukturen mithilfe eines Fernglases abgesucht. Bei Befund festgestellter potenzieller Quartierstandorte erfolgte im Anschluss eine Kontrolle auf Hinweise für eine ehemalige oder aktuelle Nutzung durch Fledermäuse auch unter Einsatz einer Endoskopkamera. Alle Fledermausarten gelten nach BNatSchG als streng geschützt und gehören zu den Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie und sind damit auch europaweit geschützt. Die Kontrolle der Gehölze, vor allem der älteren Bäume, ergab keine direkten oder indirekten Anzeichen für Quartiere in den Gehölzen. Damit sind im Plangebiet keine Strukturen vorhanden, die potenziell hochwertige Quartierstandorte wie Wochenstuben- oder Winterquartiere beherbergen. Es kann allerdings nicht vollständig ausgeschlossen werden, dass im Gebiet vorhandene Strukturen an den Gehölzen als Tagesversteck oder Paarungsquartier zeitweilig im Jahresverlauf zum Beispiel vom Großen Abendsegler (Nyctalus noctula), der Rauhaut- oder der Zwergfledermaus (Pipistrellus nathusii, P. pipistrellus) genutzt werden. Daher werden die Fledermäuse auch im Artenschutzfachbeitrag betrachtet.
Fort. 50	Weiterhin möchte der NABU auf die Ausführungen der 1. Stellungnahme vom 26.02.2014 hinweisen. Sollten sich weitere Rückfragen ergeben, so steht Ihnen unser örtlicher Bearbeiter Herr Jörn Mohrdieck (Tel. 04103-87769) gern zur Verfügung. Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor, bittet um weitere Beteiligung am Verfahren sowie um Mitteilung, wie über seine hier vorgebrachten Anmerkungen und Anregungen und Einwände befunden wurde.	Zu der Stellungnahme vom 26.02.2014 siehe unten.
Fort. 50	**NABU vom 26.02.2014** der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Zu dem o.a. Vorhaben gibt der NABU nach Rücksprache mit seinen örtlichen Bearbeitern, Uwe Helbing, Jörn Mohrdiek und weiteren Bearbeitern des NABU Wedel, die nachfolgende Stellungnahme ab. Ausgangspunkt ist das Betriebsgelände eines Mineralölwerkes mit Öltanks, alten Be-	Siehe folgende Abwägung zu der Stellungnahme. Nach Abstimmung mit dem Fachdienst Umwelt des Kreises Pinneberg ist die Bodensanierung das vorrangige Ziel der Umweltentwicklung im Bebauungsplangebiet. Selbst-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	triebsgebäuden mit Ruderalflächen, Teichen und altem Baumbestand. Das Werksgelände eines ehemaligen Mineralölwerkes wurde in den letzten 20 Jahren als Biotop mehrfach wie folgt verändert: • Abriss der Gebäude mit Entfernung des Bauschutts und Fällung des Baumbestandes. Ruderalflächen und Teiche blieben erhalten. Weiterhin gab es temporär wasserführende Mulden. • Ruhephase des Geländes/ Biotops mit Entwicklung einer großflächigen Ruderalfläche. Die Teiche waren zu diesem Zeitpunkt weiterhin vorhanden, ebenso die temporär wasserführenden Mulden. • Bodensanierung des Betriebsgeländes mit Entfernung der Teiche und Mulden. Entstehung einer neuen Ruderalfläche mit großen vegetationslosen sandigen Flächen. Die im Zeitraum 2000/2005/ und 2012/2013 durchgeführten biologischen Untersuchungen spiegeln jedoch nur begrenzt die Wertigkeit und den stetigen Wechsel des Biotops „Altes Betriebsgelände" wieder. Es erfolgte für den gesamten Zeitraum kein Monitoring im klassischen Sinne. Speziell in der langen Ruhephase 2003-2008 entstand ein Habitat, das von verschiedenen Tiergruppen genutzt wurde. Die durchgeführten Potentialanalysen geben somit nicht das tatsächliche Vorkommen einzelner Tiergruppen sowie deren Biotopnutzung wieder. Mit der Bebauung geht der Wert des Biotops „ Altes Betriebsgelände" unwiderruflich verloren. Um den in der Umgebung noch vorhandenen Tiergruppen noch eine Chance zur Wiederansiedlung bzw. zum Verbleib zu geben, empfehlen beziehungsweise fordern wir bei der Flächennutzungs- und Bebauungsplanung unsere nachstehenden Anmerkungen mit zu berücksichtigen.	verständlich wurden seitens der Stadt Wedel die Belange des Artenschutzes soweit wie möglich berücksichtigt. Vor Beginn der aktiven Bodensanierung wurden die von der zuständigen Forstbehörde als Wald eingestuften Ruderalflächen mit einer Fläche von 3,2 ha ausgeglichen. Es wurden folgende Maßnahmen durchgeführt: Die Gesamtfläche beträgt 34.678 m² (Flur 19, Flurstück 27/3 + 28/2). Sie liegt im Biotopverbundsystem und Landschaftsschutzgebiet LSG 05 Holmer Sandberge und Moorbereiche. Die ehemalige Baumschulfläche ist 2007 von der Stadt erworben und aufgeforstet worden. Neben zahlreichen Laubgehölzen wie Stieleiche (Quercus robur), Roteiche (Quercus rubra), Rotbuche (Fagus sylvatica), Feldahorn (Acer campestre), Eberesche (Sorbus aucuparia), Hasel (corylus avellana), Wildapfel (Malus communis) und Weißdorn (Crataegus monogyna.) u. a. wurden auch Lärchen (Larix kaempferi) gepflanzt. Im Frühjahr 2008 erfolgte auf Grundlage eines Konzeptes des NABU – Gruppe Wedel –(MOHRDIECK 2007) im Zentrum der Fläche die Anlage von zwei kreisrunden Teichen mit einem Verbindungsgraben als Amphibienbiotop. Das Aushubmaterial ist auf sechs Hügeln in der Nähe der Teiche abgelagert und anschließend mit Lesesteinen belegt worden. Sie stellen den Reptilien einen geeigneten Lebensraum mit trockenen und sonneexponierten Sonnenplätzen zur Verfügung. Die Teiche und Hügel sind von einer Freifläche umgeben, die bei der Aufforstung ausgespart wurde. Dieser Bereich soll zunächst der natürlichen Sukzession überlassen bleiben. Die Amphibienbiotope mit den Reptilienhügeln und die umgebende Freifläche sind Kompensationsflächen (Albert-Schweitzer-Schule, Ausgleich Sendemast Feuerwehr). In der Forstfläche finden sich mehrere etwa 30 bis 45 Quadratmeter große gehölzfreie Bereiche, die auch hier Sonne exponierte Plätze für Reptilien vorhalten. Die Maßnahme wurde von der Stadt Wedel finanziert. Wegen dieser sehr aufwendigen und umfangreichen Ausgleichsmaßnahmen und den turnusmäßig notwendigen Pflegearbeiten hat die Untere Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg keinen weiteren Ausgleich für den Verlust von Biotopen auf dem ehemaligen Betriebsgelände des Mineralölwerkes gefordert.
Fort. 50	**1. Grünzüge im Baugebiet BusinessPark** (NABU vom 26.02.2014) Die geplanten Grünzüge im Baugebiet reichen bei weitem nicht aus. Sie sollten entspre-	Dem Einwand wird nicht gefolgt. Die Abgrenzung zum Landschaftsschutzgebiet auf

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	chend dem jeweiligen Biotop mehr strukturiert und verbreitert werden. Dabei sollten nur standortheimische Laubbäume (Qualität: mindestens 12-15-jährig) verwendet werden. Bei der Strukturverbesserung durch Kleingehölze/ Büsche sollten nur einheimische Früchte tragende Arten verwendet werden. Von Vorteil wäre auch das Anlegen von kleinen Mulden, die sich partiell vernässen und somit das biologische Kleinklima verbessern. Weiterhin sollte eine Vernetzung des Grünzuges mit den Grünflächen des anliegenden Kraftwerksgeländes erfolgen. Dies hat den Vorteil, dass Tiergruppen auch vom Kraftwerksgelände her einwandern können.	Rissener Seite ist gegenüber dem Vorentwurf durch den geplanten hochwertigen Grünzug am Grenzweg bereits verbessert worden. Die Breite liegt jetzt zwischen 30 m und 15 m. Es sind standortheimische Gehölze vorgesehen. Das geplante Netz der Grünzüge ist hervorragend in die bestehende Grünzugstruktur der Stadt Wedel eingebunden. Dabei ist auch das Kraftwerksgelände durch den 380 m langen und 33 m bis 15 m breiten Grünzug eingebunden. Im Zuge der späteren Freiflächenplanung für die Grünflächen erfolgt eine weitere Konkretisierung unter Beachtung der jeweils getroffenen Festsetzungen. Das Anlegen von Mulden, die auch eine Versickerung ins Grundwasser ermöglichen würden, ist dabei nach Vorgabe des Sanierungsplanes in dessen Geltungsbereich nicht möglich und kann daher allenfalls am östlichen Rand der östlichen Grünfläche erfolgen. Ob und in welcher Weise dies ggf. erfolgt, ist im Rahmen der Freiraumplanung zu klären.
Fort. 50	**2. Schützenswerter Teil des Elbhanges mit Grünzug** (NABU vom 26.02.2014) Es wird davon ausgegangen, dass, wie in unserer Stellungnahme vom 27.11.2012 gefordert, die Zusammenführung vom oberen und unteren Rad- und Wanderweg nur über die Hafenzuwegung erfolgt. In diesem Gebiet wurde 2013 die Zauneidechse festgestellt. Es wurden sowohl ein juveniles, als auch adulte Tiere festgestellt. Das legt nahe, dass sich diese Art in diesem Gebiet reproduziert. Da die Zauneidechse eine FFH-Art (Anhang IV) darstellt, sind die entsprechenden Naturschutzrichtlinien einzuhalten. Es wird davon ausgegangen, dass das vorhandene Biotop mit einer Anbindung an das Hamburger Gebiet (Elbhang), in dem die Zauneidechse ebenfalls vorkommt, großflächig entsprechend verbessert wird, so dass sich Austauschpopulationen entwickeln können.	Dem Einwand wurde bereits entsprochen. Innerhalb des geschützten Hanges wird kein zusätzlicher, barrierefreier Weg - wie ursprünglich geplant - vorgesehen. Zusätzlich sind in den Ausgleichsflächen, die den gesamten Hangbereich mit einer Länge von ca. 370 m umfassen, Maßnahmen vorgesehen, die geeignet sind, die Lebensbedingungen für die Zauneidechse zu verbessern. Die Maßnahmenflächen sind Teil der öffentlichen Grünanlage mit einer Größe von ca. 4 ha.
Fort. 50	**3. Maßnahmen zur Verbesserung der Lebensbedingungen spezieller Vogelarten** (NABU vom 26.02.2014) Auf der Sanierungsfläche wurde der Flussregenpfeifer als Brutvogel festgestellt. Weiterhin konnten dort im gesamten Zeitraum auch mehrere Austernfischer häufiger bei der Nahrungssuche beobachtet werden. Aufgrund des Biotopverlustes wäre es als Maßnahme hier sinnvoll, über eine Dachbegrünung einen als Brutplatz geeigneten Ersatzlebensraum zu schaffen. Die Dachbegrünung sollte dabei so ausgelegt werden, dass dort auch freie Kiesflächen vorhanden sind. Diese werden speziell vom Austernfischer zur Brut bevorzugt. Auf derartig gestalteten Flachdächern auf dem Industriegelände in unmittelbarer Nähe an der Feldstraße (alte	Dem Einwand wurde bereits teilweise entsprochen. Im Bebauungsplan wurde festgesetzt, dass die Dachflächen von Büro und Verwaltungsgebäuden extensiv zu begrünen sind. Weitere Maßnahmen sind nicht erforderlich. Die artschutzrechtlichen Belange wurden berücksichtigt.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	AEG - Gebäude) brütet seit mehr als zehn Jahren regelmäßig der Austernfischer. Diese Maßnahme würde somit eine Verbesserung der Brutmöglichkeiten des Austernfischers bewirken. Im Hamburger Hafen brüten seit den letzten Jahren auch Möwen auf solchen Flachdächern. Aufgrund der Elbnähe ist somit nicht ausgeschlossen, dass die Möwen mittelfristig auch hier auf entsprechend gestalteten Dächern brüten. Diese Maßnahmen sollten schon bei der Auswahl der Investoren bzw. Bauträger mit gefordert und erörtert werden.	Kenntnisnahme. Mit der o.g. Festsetzung bestehen klare Vorgaben, die ergänzend in Gesprächen mit zukünftigen Bauherren erläutert werden können.
Fort. 50	**4. Maßnahmen zur Verbesserung der Amphibiensituation** (NABU vom 26.02.2014) Bei den Bodensanierungsmaßnahmen verschwanden die Teiche und somit auch die Reproduktionsstätten. Ab dem Jahr 2000 wurde eine starke Wandertätigkeit von Amphibien über den Tinsdaler Weg zum „Alten Betriebsgelände" festgestellt. Die Amphibien wanderten von ihrem Winterquartier vom Waldgebiet am Grenzweg über den Tinsdaler Weg in das Gelände. Darauf reagierend sammelte die NABU Gruppe Wedel in den Jahren 2000 bis 2003 die Amphibien von der Straße und trug sie zum Gelände. Nach 2003 wurde die Aktion auf Grund fehlender Kapazitäten der Gruppe eingestellt. In den Folgejahren bis einschließlich 2013 konnten wiederholt über die Straße wandernde Amphibien festgestellt werden. Um folgende Amphibienarten handelte es sich hierbei: Erdkröte, Grasfrosch, Teichmolch und vereinzelt die Knoblauchkröte. Dabei sei angemerkt, dass die Knoblauchkröte schwierig zu erfassen ist, da sie fast nur einzeln wandert. Da die Teiche auf dem Gelände in sandigem Boden eingebettet waren, ergab sich hierdurch eine wesentliche Voraussetzung für die Ansiedlung der Knoblauchkröte (sandiger, grabbarer Boden). Die Knoblauchkröte ist eine nach dem BNatSchG streng geschützte Art (FFH-Art Anhang IV). Somit sind die entsprechenden Naturschutzrichtlinien hier einzuhalten. Wenn man bedenkt, dass unter natürlichen Bedingungen z.B. die Erdkröte ein Lebensalter von 10 bis 12 Jahren erreichen kann und einen Aktionsradius von 4 km hat, ist hier mittelfristig im Frühjahr eine Zuwanderung in das Baugebiet zu erwarten, um abzulaichen (Prägungsverhalten). Dies gilt auch für die anderen vorkommenden Amphibienarten. Um zumindest nach der Bauphase den Amphibien eine Wiederansiedlungschance zu geben, sollte die Dachentwässerung der Gebäude zentral auf dem Baugrundstück in Form eines Dachregenwasser-Rückhaltebeckens erfolgen. Diese Teichanlage sollte artgerecht für Amphibien mit entsprechenden Wehrvorläufern und mit Wasserpflanzen	Die Erläuterungen zu den früheren Amphibienvorkommen werden zur Kenntnis genommen. Wie bereits weiter oben erläutert, wurden bereits Ausgleichsmaßnahmen vor Beginn der Bodensanierungsmaßnahmen durchgeführt. Durch den Bebauungsplan erfolgen keine Eingriffe in vorhandene Amphibien-Biotope, geeignete Laichgewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden. Über die oben genannten Ausgleichsmaßnahmen in Zusammenhang mit der Bodensanierung hinausgehende Maßnahmen für Amphibien im Plangebiet sind somit nicht erforderlich. Die Anregung zur Anlage von Regenrückhaltebecken im Plangebiet wird nicht berücksichtigt. Der vom NABU erfolgte Hinweis auf Vorkommen von Amphibien wurde zudem vom Büro Biologische Gutachten Eggers in 2015 nochmals fachlich überprüft. Die Stadt hält im Ergebnis an ihrer Auffassung fest, dass die artenschutzrechtlichen Belange sachgerecht behandelt wurden und durch den Bebauungsplan keine Verletzung artenschutzrechtliche Vorschriften erfolgt und kein Erfordernis für Ausgleichmaßnahmen für Amphibien besteht (siehe hierzu auch oben, Abwägung zur Stellungnahme vom 30.04.2015) .

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	ausgestattet werden. Wichtig ist es, hier gleich von vornherein Pflegemaßnahmen mit einzuplanen. In unmittelbarer Nachbarschaft zum Baugebiet (Gelände der Fa. Astra-Zeneca) sind derartige Maßnahmen bereits vorbildlich umgesetzt worden. Hierfür geeignete Maßnahmen im Rahmen des jetzigen Vorhabens sollten schon bei der Auswahl der Investoren/ Bauträger mit gefordert und erörtert werden. Für die Knoblauchkröte bestehen allerdings kaum Chancen auf eine Wiederansiedlung. Der NABU fordert daher für den Lebensraumverlust und somit die Verdrängung dieser Art entsprechende Ausgleichsmaßnahmen in bestehenden Gebieten im Raum Wedel, in denen die Knoblauchkröte noch vorkommt bzw. auch Reproduktionsmöglichkeiten hat. Hier bieten sich zwei Möglichkeiten an: Im Bereich des Wespenstiegs (Flur 19,mit Teilflächen aus Flurstück 27/3 und 28/2) sowie am Flasröthteich (Flur 14, Flurstück 1/2). Der NABU empfiehlt, diese Ausgleichsmaßnahmen im Bereich des Flasröthteichs auszuführen. In der Teichanlage am Wespenstieg reproduziert die Knoblauchkröte nur in geringem Umfang. Da diese Teichanlage erst seit 5 Jahren existiert, gibt es nur wenige Wasserpflanzen, dementsprechend ist das Gewässern für die Knoblauchkröte noch nicht attraktiv. Der Flasröthteich wurde 1989 im Rahmen einer Aufforstungsmaßnahme angelegt. Im Frühjahr 2005 fand an diesem Teich durch die NABU Gruppe Wedel eine Überprüfung der Artenvielfalt mittels der „Kübel-Zaun-Methode" statt. Ein Pflegekonzept (26.09.2005) wurde erstellt, das der Stadt Wedel vorliegt. Es wurden über 1.000 Amphibien, in einer Zusammensetzung aus 7 Arten, registriert. Das Besondere war, dass dort über 150 Knoblauchkröten gefunden wurden. Hier existiert bis heute das größte Vorkommen der Knoblauchkröte im Raum Wedel! Von 2005 bis heute führt die NABU Gruppe Wedel jeweils im November Pflegemaßnahmen am o.a. Teich durch. Ferner führt die NABU Gruppe Wedel seit 2011 an diesem Teich in Abstimmung mit LLUR, Artenagentur SH sowie dem Arbeitskreis für Wirbeltiere (FÖAG) ein Stichprobenmonitoring der FFH-Arten - hier Moorfrosch und Knoblauchkröte - durch, das auch die Wertigkeit dieses Teiches und seiner Umgebung widerspiegelt.	Unabhängig von der vorangehenden Abwägung werden die vom NABU vorgeschlagenen Maßnahmen von der Stadt Wedel im Rahmen ihrer Möglichkeiten unterstützt. Dies bezieht sich sowohl auf die Flächen am Wespenstieg als auch am Flasröthteich, die im Besitz der Stadt Wedel sind. Die gewünschten Pflegemaßnahmen am Flasröthteich werden in Abstimmung mit der Forstbehörde durchgeführt. Für die Fläche am Wespenstieg liegt ein Landschaftsökologisches Pflegekonzept aus dem Jahre 2011 vor. Dieses ist Grundlage für die Pflege der Fläche.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Inzwischen nimmt die Beschattung des Teiches durch die Aufforstung bedrohlich zu, so dass der Amphibienbestand am Teich bereits rückläufig ist. Ferner sind die Grüppen um den Teich inzwischen so verfüllt, dass bei Starkregen im Sommer der Teich nicht mehr zusätzlich von ihnen gespeist wird, was sich speziell auf den Wasserstand während der Reproduktionsphase auswirkt. Es besteht somit ein dringender Handlungsbedarf, um die Verhältnisse am Teich zu verbessern. Daher sollten die o.g. Ausgleichsmaßnahmen an diesem Teich ausgeführt werden.	
Fort. 50	**5. Maßnahmen zur Verbesserung der Fledermaussituation** (NABU vom 26.02.2014) Die im Entwurf vom 03.12.2013, Anhang 3 genannte Potentialeinschätzung, die lediglich mittels 5 Begehungen mit dem Bat-Detektor abgesichert sein soll, wird vom NABU als unzureichend betrachtet. Immerhin handelt es sich hier um streng geschützte Arten. Die NABU Gruppe Wedel betreut seit 1989 die Fledermäuse im Raum Wedel, und somit wurden auch Begehungen in diesem Gebiet ausgeführt. Während der Betriebsphase des Mineralölwerkes bis zu Beginn der Abrissaktionen wurden auf dem Betriebsgelände verstärkt Hausfledermausarten festgestellt. Es wurden während dieser Phase auch Sommerhangplätze/Sommerquartiere auf dem Gelände vermutet. Diese sind nun unwiderruflich verloren gegangen. Während der Folgephasen wurde das Gebiet bei bestimmten Jahreszeiten und Witterungslagen von den Waldfledermaus- sowie Hausfledermausarten nur als Jagdgebiet genutzt. Um zumindest den Hausfledermäusen bei einer Bebauung die Möglichkeit zu bieten, sich wieder anzusiedeln, sollten Hangmöglichkeiten an den entstehenden Gebäuden platziert werden. Dabei können Fledermausquartiere in Form von normalen Fledermauskästen, Großraumkästen, Einbausteinen oder Hohlsteinen sowie spezielle Dachziegel verwendet werden. Diese Maßnahmen sollten schon bei der Auswahl der Investoren/ Bauträger mit gefordert und erörtert werden. Bereits bei der Bauplanung lassen sich somit Fledermausverstecke oder Einflugöffnungen nahezu unsichtbar in Fassaden oder Dächern einfügen. Die Fledermäuse gelangen über eine Echo-Ultraschall-Orientierung zu Ihren Jagdgebieten bzw. zu den Hangplätzen. Wobei eine große Merkfähigkeit vorherrscht. Dazu brauchen sie Leitlinien z.B. in Form von Baumalleen, Knicks und Häuserzeilen. Werden	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist eine fachgerechte Untersuchung bezüglich Fledermäusen erfolgt, weitere Untersuchungen oder Maßnahmen sind nicht erforderlich. Im Rahmen der biologischen Untersuchungen sowie dem Biotop- und Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 88 – Wedel wurde die Fledermaussituation untersucht. Im Untersuchungsgebiet wurde eine Begehung zur Habitatanalyse durchgeführt. Insbesondere sollte dadurch erkundet werden, ob potenzielle geeignete Habitate vorhanden sind, die Quartierstandorte oder die im funktionalen Zusammenhang mit Quartieren essenzielle Jagdgebiete für Fledermäuse darstellen könnten. Baumhöhlen (Spechthöhlen, Stammrisse und -spalten, ausgefaulte Astabbrüche) stellen je nach Qualität ein Angebot potenzieller Quartierstrukturen für Fledermäuse dar. Für die Beurteilung gegebenenfalls vorhandener relevanter Fledermaushabitate als Jagdgebiet oder zur Nutzung oder Eignung als Quartierstandort für Fledermäuse erfolgte eine Geländebegehung am 09.04.2013. Es wurden die Gehölze im Untersuchungsgebiet in unbelaubtem Zustand hinsichtlich entsprechender Strukturen mithilfe eines Fernglases abgesucht. Bei Befund festgestellter potenzieller Quartierstandorte erfolgte im Anschluss eine Kontrolle auf Hinweise für eine ehemalige oder aktuelle Nutzung durch Fledermäuse auch unter Einsatz einer Endoskopkamera. Die Untersuchungen der Fledermäuse und den Berichtsteil übernahm Diplom - Biologe Holger Reimers (Pinneberg). Gebäudebestand war zum Untersuchungszeitraum nicht mehr vorhanden. Bei der Kontrolle der Gehölze im Plangebiet sind keine Bäume mit potenziell hoher Eignung als Fledermausquartier registriert worden. Es sind an den Gehölzen nur wenige Stammrisse oder Rindenschäden festgestellt worden, die lediglich eine geringe Eignung

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	diese Leitlinien entfernt, verlieren die Fledermäuse die Orientierung und können somit nicht mehr Ihre Quartiere bzw. Jagdgebiete wiederfinden, in Folge verschwinden sie oftmals aus dem Gebiet. Die Leitlinien sind auch für das Zugverhalten im Herbst/Frühjahr von wesentlicher Bedeutung. Insofern ist es bei diesem Vorhaben wichtig, dass die bestehende Baumallee mit Pappeln und Eichen vom Tinsdaler Weg/ Grenzweg zur Elbe als Leitlinie unbedingt erhalten bleibt! Sollten sich Rückfragen ergeben, so steht Ihnen unser örtlicher Bearbeiter, Herr J. Mohrdieck (Tel. 04103-87769), gern behilflich zur Verfügung. Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor. Der NABU bittet um weitere Beteiligung am Verfahren sowie um Mitteilung, wie über seine hier vorgebrachten Anmerkungen und Anregungen und/oder Einwände befunden wurde.	als Tagesversteck für Fledermäuse aufweisen. Es konnten keine hochwertigen Strukturen wie zum Beispiel Spechthöhlen oder ausgefaulte Astlöcher ermittelt werden, die entsprechend gute Voraussetzungen als Quartierstandort für Wochenstuben oder Winterquartiere haben könnten. Die Habitatausstattung als Jagdgebiet ist im Vergleich zur weiteren Umgebung nicht herausragend, sodass essentielle Jagdhabitate für möglicherweise in der Umgebung liegende Wochenstuben oder größere Quartierverbände im Planungsraum nicht zu erwarten sind. Aufgrund der Ergebnisse der Vorbegehung sind für eine Konfliktabschätzung des Vorhabens mit § 44 BNatSchG keine weiteren Untersuchungen erforderlich. Die Baumreihe entlang des Grenzweges sowie die Feldhecke (Knick) einschließlich der Überhälter sollen erhalten bleiben. Abgehende Bäume sind zu ersetzen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 5.1) Die vorgeschlagenen Maßnahmen im Rahmen von Bauherren-Gesprächen zu fordern und zu erörtern wird vor Hintergrund der geringen aktuellen Bedeutung des Plangebietes für Fledermäuse als nicht erforderlich angesehen. Es ist eine weitere Beteiligung erfolgt. Die Mitteilung über das Abwägungsergebnis zu der Stellungnahme gemäß den Regelungen des BauGB.
Fort. 50	**NABU Schleswig-Holstein vom 27.11.2012** der NABU Schleswig-Holstein bedankt sich für die zugeschickten Unterlagen. Zu dem o.a. Vorhaben gibt der NABU - nach Rücksprache mit seinem örtlichen Bearbeiter - die folgende Stellungnahme ab. Nach der Teilnahme am Scopingtermin durch seinen örtlichen Bearbeiter trägt der NABU hier nochmals seine dort vorgebrachten Anregungen vor: Im südlichen Teil des Bebauungsplangebietes befindet sich ein schützenswerter Teil des Elbhanges, seine sonnenexponierte Lage bietet einen guten Lebensraum für Reptilien. In diesem Hangbereich sieht die Planung die Zusammenführung vom oberen und unteren Wanderweg vor. Diese Zusammenführung sollte hier so nicht durchgeführt werden, denn dadurch würden unnötige Störungen und Beeinträchtigungen der Fauna begünstigt. Alternativ könnte die Zusammenführung der beiden Wanderwege über die Hafenzuwegung erfolgen, was aus naturschutzfachlicher Sicht die Vorzugsvariante wäre. Der Vorteil: die Hangfläche unterläge dann weniger den Störeinflüssen, die insbesondere von Freizeitsport ausübenden Menschen und frei laufenden Hunden ausgehen.	Kenntnisnahme. Zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 wurde ein Fachbeitrag zum biologischem Bestand sowie Biotop- und Artenschutz erstellt (Eggers Biologische Gutachten, September 2013) und die Ergebnisse bei der Ausarbeitung des Bebauungsplan-Entwurfes berücksichtigt. U.a. wurde ein Vorkommen von Zauneidechsen festgestellt. Ab dem Stand des Entwurfes zur erneuten Auslegung wird im Bebauungsplan der gesamte Elbhang nunmehr als Grünfläche und wesentliche Teile zudem als Maßnahmenfläche festgesetzt. Innerhalb des geschützten Hanges wird kein zusätzlicher, barrierefreier Weg - wie ursprünglich geplant - vorgesehen. Bei allen zukünftigen Maßnahmen werden die Belange des Artenschutzes beachtet und mit den zuständigen Naturschutzbehörden abgestimmt.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Der NABU sieht der faunistischen Potentialabschätzung und der artenschutzrechtlichen Betrachtung (welche noch durchgeführt werden müssen) gespannt entgegen. Der NABU behält sich Ergänzungen seiner Stellungnahme vor und bittet um weitere Beteiligung am Verfahren.	Kenntnisnahme. Es ist eine Beteiligung im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens erfolgt.
54	**ADFC vom 05.05.2015** der ADFC Wedel nimmt als Träger öffentlicher Belange zu dem o. a. Vorhaben wie folgt Stellung: Die Stadt Wedel hat mit diesem Bebauungsplan die einmalige Chance, Klimaschutzziele durch den Einsatz energieeffizienter Technologien zu erreichen. Die Berücksichtigung des Radverkehrs, gerade im Zusammenhang mit einem Bauvorhaben in der Größenordnung des BusinessParks Elbufer, ist geeignet, diese Klimaschutzziele zu erreichen sowie für den motorisierten Individualverkehr (MIV) wichtige Zeichen zu setzen. Um eine deutliche Erhöhung des Radverkehrsanteils zu erreichen, ist es unumgänglich, eine geeignete Infrastruktur zu schaffen. In der Anlage sind die nötigen Maßnahmen im einzelnen aufgeführt, die insbesondere Pendler auf das Rad bringen und die aus unserer Sicht in den bisherigen Planungen und Überlegungen nicht oder nicht ausreichend berücksichtigt wurden: • überdachte sichere Fahrradabstellplätze am Eingangsbereich der Gebäude • Tempo 30 im Loop und Radverkehr auf der Fahrbahn • Fahrradinfrastruktur schaffen • Radmitnahme im Berufsverkehr (OPNV) • Stadtrad Leihsystem • Fahrradleasing/Fahrradwerkstadt/Fahrradstation • Vernetzung der Radrouten mit Fernradwegen • Barrierefreie Radrouten • Umkleideräume und Duschen • Einen Rad-Beauftragten zur Umsetzung der Maßnahmen benennen	Der Hinweis bezüglich des Einsatzes energieeffizienter Technologien wird zur Kenntnis genommen und im Rahmen der Erschließung des Gebietes berücksichtigt. Der BusinessParkes soll unter Verwendung energieeffizienter Technologien erfolgen. Die Stadtwerke Wedel GmbH beabsichtigen, im geplanten BusinessPark neben Strom-, Beleuchtungs-, Trinkwasser-, und Telekommunikationsleitungen eine Erschließung mit Wärmeleitungen vornehmen. Die Wärmeversorgung soll vor dem Hintergrund der Energieeffizienz und CO2-Reduzierung aus dem Heizwerk am Langenkamp erfolgen. Des Weiteren ist zur Verbesserung der Energieeffizienz eine optimale Straßenbeleuchtung mittels LED-Technik (evtl. mit integrierten E-Tankstellen) geplant. Darüber hinaus ist die Installation von Photovoltaikanlagen zur Eigenerzeugung und zum Eigenverbrauch im sog. Contracting mit den Stadtwerken Wedel GmbH möglich. Entsprechende Erläuterungen sind in der Begründung enthalten. Der Radverkehr wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durch eine ausreichende Dimensionierung der öffentlichen Verkehrsflächen sowie die Festsetzung von Geh- und Radwegverbindungen in der geplanten östlichen (derzeitiger Grenzweg) und der West-Ost-verlaufenden Grünfläche im Norden berücksichtigt. Eine weitere Konkretisierung hierzu erfolgt im Rahmen der dem Bebauungsplan nachgelagerten Grünflächen- und Erschließungsplanung. Zu den einzelnen in der Anlage genannten Maßnahmen siehe Abwägung unten. Sie betreffen im Wesentlichen nicht das Bebauungsplanverfahren, sondern nachgelagerte Planungen oder übergeordnete Planungen zum Verkehr.
Fort. 54	**Zehn-Punkteplan des ADFC Wedel für den Radverkehr zum Business Park** Die Erfahrung zeigt, dass Berufspendler nur bedingt zu Kompromissen bereit sind, um	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	vom Pkw auf das Fahrrad umzusteigen. Um einen Fahrrad-Pendler zu gewinnen, sind kombinierte Maßnahmen als Paket geeignet: • Überdachte sichere Fahrradabstellplätze am Eingangsbereich der Gebäude Ungeeignet als Fahrradabstellplätze sind die häufig noch zu findenden „Felgenkiller“. Ebenso ungeeignet sind Fahrradkeller, die umständlich über Treppen, Fahrstühle oder steile Rampen zu erreichen sind. Standorte mit einem langen Fußweg vom Abstellplatz zum Eingangsbereich werden erfahrungsgemäß nicht angenommen. Daraus ergibt sich für eine geeignete Fahrradabstellanlage Folgendes: Überdachung, Bügel, ebenerdig, am Eingangsbereich. Damit dies auch tatsächlich umgesetzt wird, ist dies als Auflage in den B-Plan aufzunehmen.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen das spätere Baugenehmigungsverfahren der einzelnen Bauvorhaben. Eine Festsetzung zu Fahrradabstellanlagen im Bebauungsplan erfolgt nicht. Grundsätzlich besteht gemäß § 9 (1) Nr. 11 BauGB die Möglichkeit, Flächen für das Abstellen von Fahrrädern festzusetzen. Bei einem sogenannten Angebotsbebauungsplan wie dem Bebauungsplan Nr. 88, bei dem die einzelnen Bauvorhaben noch nicht feststehen, ist eine solche Festlegung nicht sinnvoll. Eine planungsrechtliche Grundlage für die genaue Gestaltung von Fahrradabstellungsanlagen allgemein als „Auflage“ festzusetzen, besteht nicht.
	• Tempo 30 im Loop und Radverkehr auf der Fahrbahn Fußwegbegleitende Radwege führen zu dem bekannten hohen Unfallpotential und sollten am Loop nicht gebaut werden. Wir empfehlen den Loop als Tempo 30-Zone auszuweisen und den Radverkehr auf die Fahrbahn zu verlegen. Grundsätzlich ist eine Entflechtung von Fuß- und Radverkehr anzustreben, damit Konflikte unterschiedlich agiler Verkehrsteilnehmer möglichst vermieden werden können.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen die dem Bebauungsplan nachgelagerte Erschließungsplanung sowie Verkehrsregulierung. Gemäß der parallel zum Bebauungsplan laufenden Erschließungsplanung wird nach derzeitigem Stand (Juli 2015) der Kreuzungsbereich mit einem Radfahrangebotsstreifen ausgeführt, über den die Radfahrer im Bereich des Loop auf die Fahrbahn geführt werden sollen. Ein kombinierter kombinierter Geh- und Radweg ist nicht vorgesehen. Der als Darstellung ohne Normcharakter für die Planstraße „Loop„ in die Planzeichnung aufgenommene Schnitt wird entsprechend angepasst.
	Auf den Flächen zwischen den Gebäuden des Business Parks ist ein geeignetes Radwegenetz bereitzustellen, das einerseits bis zu den Radabstellplätzen an den Hauseingängen führt und andererseits von den Fußwegen durch Grünstreifen getrennt geführt wird. Die Übergänge zur Straße sind barrierefrei, d. h. mit abgesenktem Bordstein zu gestalten.	Die Hinweise werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die dem Bebauungsplan nachgelagerte Baugenehmigungs- und Freiflächenplanung auf den privaten Baugrundstücken sowie die Erschließungsplanung und Planung der öffentlichen Grünflächen. Grundsätzlich sind die festgesetzten Grünflächen für eine getrennte Rad- und Fußgängerführung ausreichend dimensioniert.
	• Fahrradinfrastruktur schaffen Fahrradrouten, die eine durchgehende Radwegeführung vom Wohnort bis zum Business Park für ein zügiges und vor allem sicheres Vorankommen gewährleisten, sind mit Vorrang zu entwickeln. Das Einzugsgebiet der Radpendler umfasst bei Fahrzeiten von heutzutage 30-60 Minuten einen Umkreis von ca. 10-20 km. Der Einzugsbereich für den Business Park liegt damit im Umkreis um Wedel bis Uetersen, Pinneberg, Schenefeld, Osdorf, Blankenese,	Die Hinweise zu der übergeordneten Radverkehrsplanung werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen nicht das Bebauungsplan-Verfahren. Sowohl die vorhandenen und geplanten Straßenzüge als auch die zu entwickelnden Grünzüge im Plangebiet bieten die Voraussetzung für eine An- und Einbindung in ein übergeordnetes Radwegenetz.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Finkenwerder, Neu Wulmstorf und Stade. Hierzu sollte endlich und möglichst kurzfristig das ARGUS Konzept von 2008 für die Routen innerhalb von Wedel umgesetzt werden. Zu prüfen wäre ferner die Einrichtung von Schutzstreifen in den Bereichen Tinsdaler Weg, Schulauer Weg, Tinsdaler Heideweg, etc. • Radmitnahme im Berufsverkehr (ÖPNV) In der S-Bahn ist eine Fahrradmitnahme im Berufsverkehr wünschenswert, und der Bedarf danach wird immer größer. Es wäre in einem befristeten Pilotprojekt zu prüfen, ob im Bereich Blankenese-Wedel morgens stadtauswärts und abends stadteinwärts die Fahrradmitnahme im Berufsverkehr freigegeben werden kann. Vorhandene Erfahrungen aus den Ferienzeiten sollten hier Berücksichtigung finden. • Stadtrad Leihsystem Das bisherige Radleihsystem der Stadtwerke Wedel ist auf den Tourismus ausgerichtet und für Radpendler ungeeignet. Es ist eine Vernetzung mit dem in Hamburg vorhandenen System anzustreben. • Fahrradleasing/Fahrradwerkstadt/Fahrradstation Das Leasingmodell für privat genutzte Pkw ist ein Riesenerfolg und hat zu einem hohen Anteil an firmeneigenen Pkw-Zulassungen geführt. Insbesondere für den Bedarf an hochwertigen schnellen Rädern für Radpendler ist dieses System geeignet, aber weitestgehend ungenutzt. Steuerliche Hürden sind seit einigen Jahren beseitigt und heben das Fahrrad gleichberechtigt auf die Stufe mit dem Pkw. In Wedel gibt es mittlerweile mindestens einen Leasinganbieter. Für Pendler des Business Parks ist eine gesicherte Fahrradstation an der S-Wedel und der S-Rissen wünschenswert um den Umstieg auf den ÖPNV zu gewährleisten, da die hochwertigen Räder hier auch über Nacht stehen würden. Dieses System ist zu unterstützen und auszubauen. • Vernetzung der Radrouten mit Fernradwegen und Freizeitgebieten Die Vernetzung mit den Radrouten und den Freizeitgebieten ist nur bedingt geeignet, da es zwischen Pendlern und Touristen u. a. durch unterschiedliche Geschwindigkeiten zu Problempotential führen kann. Dennoch ist eine Vernetzung mit den Fernradwegen und den Freizeitgebieten wün-	Die aufgeführten Punkte werden zur Kenntnis genommen. Sie betreffen die übergeordnete Radverkehrs- / ÖPNV-Planung, Verkehrspolitik und die Schaffung radfahrerfreundliche Verkehrsanlagen und nicht das Bebauungsplan-Verfahren.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	schenswert, da diese Routen kurzfristig nutzbar gemacht werden können. Fernradwege in der Umgebung des Business Parks sind der Elberadweg, der Nordseeküstenradweg und der Ochsenweg. Radrouten durch Freizeitgebiete sind in Richtung Blankenese bzw. Osten die Tinsdaler Heide. Richtung Norden geht es durch die Brünschen zum Autal in Richtung Pinneberg, Schenefeld und Osdorf weiter durch den Klövensteen sowie in Richtung Holm, Uetersen weiter durch die Holmer Sandberge. Die Verbindungen zum Autal und zur Tinsdaler Heide sind auszubauen. • Barrierefreie Radrouten Keine Stufen und keine Treppen sowie keine Steigung über 5% sind selbsterklärend, jedoch zum Beispiel in einer Tiefgarage schnell übersehen. Ein geeigneter Untergrund ist wesentlich: Insbesondere die Wege um den Mühlenteich innerhalb Wedels sind bei norddeutschem Schietwetter für mehrere Tage unbenutzbar, da das Wasser nicht abläuft und die Wege tagelang matschig bleiben. Eine Befestigung der wichtigsten Radrouten sollte kurzfristig umgesetzt werden. Mülltonnen gehören an den Straßenrand, aber nicht auf den Radweg. Ggf. sind notwendige Abstellflächen auszuweisen. Fahrbahnverengungen, die den Autoverkehr beruhigen sollen, sind am Fahrbahnrand für den Radverkehr durchgängig zu gestalten. Auf Bedarfsampeln sollte auf Straßen begleitenden Radwegen möglichst verzichtet werden. Im Zusammenhang mit Fahrradstreifen sind sie ohnehin nicht relevant. • Umkleideräume und Duschen Nach einer zügigen Arbeitsanfahrt per Rad ist man verschwitzt. Es wird eine Möglichkeit benötigt, sich „frisch“ zu machen. In den Gebäuden sollte eine Möglichkeit vorhanden sein, sich umzuziehen. Idealerweise sind diese Räume mit Wasser und ggf. sogar Duschen ausgestattet. Viele dieser Maßnahmen sind - insbesondere kombiniert - zielführend für eine Erhöhung des Radverkehrsanteils innerhalb von Wedel und in den angrenzenden Wohngebieten. Mindestens genauso bedeutend ist jedoch die Außenwirkung dieser Maßnahmen, die geeignet sind, ein modernes Wedel darzustellen: Innovativ, verantwortungsbewusst, anziehend. • Damit diese Maßnahmen koordiniert, begleitet und umgesetzt werden können, hal-	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	ten wir es für dringend erforderlich, dass die Stadt Wedel einen Rad-Beauftragten benennt.	
55	**Ericsson Services GmbH vom 30.01.2014**	
	vielen Dank für die Beteiligung am Verfahren.	
	Die Ericsson Services GmbH betreibt die Richtfunkstrecke „Hamburg 22 – Wedel 11“, welche den nördlichen Bereich des Plangebietes quert, siehe Bild. Entsprechend der angegebenen Bebauungshöhen und des Höhenverlaufes des Richtfunks, sind keine Beeinträchtigungen unseres Funkverkehrs zu erwarten.	Kenntnisnahme.
	Als Anhang zur Mail erhalten Sie das Datenblatt der Richtfunkverbindung, aus dem die GK-Koordinaten der Endstellen entnommen werden können.	Kenntnisnahme.
	(Anlagen: Luftbild mit Streckenverlauf und GK-Koordinaten: s. Originalstellungnahme)	
Fort. 55	**Ericsson Services GmbH vom 05.12.2012**	
	Die Ericsson Services GmbH betreibt derzeit eine Richtfunktrasse im Norden des angefragten Bereiches.	Kenntnisnahme.
	Im Kartenausschnitt ist die Richtfunktrasse als rote Linie markiert. Damit die Richtfunktrasse nicht durch eine Bebauung gestört wird, ist ein horizontaler Schutzbereich von 100m (50m links und rechts der Trassenmittellinie) pauschal freizuhalten.	Die Richtfunktrasse bzw. die hierfür eingetragene Linie überquert die Nordwestecke des Plangebietes im Bereich der Verkehrsflächen und der nördlichsten überbaubaren Fläche (ehemalige Werkswohnungen). Gemäß telefonischer Rücksprache des Büros A+S mit der Firma Ericsson vom 05.06.2013 verläuft die Trasse in einer Höhe von ca. 60m über Gelände, so dass keine Konflikte mit der geplanten Bebauung ersichtlich sind. In der Begründung wird ein entsprechender Hinweis ergänzt.
	Sollte eine Bebauung innerhalb dieser Schutzzone geplant werden, bitten wir uns an anstehenden Bauleitplanungen zu beteiligen, um bei Bedarf konkrete Angaben machen zu können.	Es erfolgt eine Beteiligung im Rahmen des weiteren Aufstellungsverfahrens.
	Zur Übernahme in Ihre Planunterlagen erhalten Sie als Anhang zur Mail den Geländeschnitt der Richtfunkstrecke, aus dem die Gauß-Krüger-Koordinaten (PD) der Endstellen, der entsprechende Schutzbereich (Trassenbreite) und die Höhenangaben der Antennen zu entnehmen sind.	Kenntnisnahme.
	Gemäß der derzeitigen Planungen erwarten wir keine Behinderung der Richtfunktrasse.	Kenntnisnahme.
56	**Behindertenarbeitsgemeinschaft (BAG) Wedel vom 18.04.2015**	
	Vielen Dank für die Übersendung des Landschaftsplanes 2009 (1. Teilfortschreibung, des Flächennutzungsplanes (1. Änderung) und des Bebauungsplanes 88 „BusinessPark	Bezüglich der 1. Teilfortschreibung, Landschaftsplanes 2009 und 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf deren Aufstellungsverfahren verwiesen. (Hinweis hierzu:

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Elbufer Wedel“, die Herr Dr. Kuper und der Unterzeichner stellvertretend für die BAG-Wedel durchgelesen haben. Bis auf die Änderungen zum alten Industriehafen und einer Festlegung der Geräuschemissionen in den verschiedenen Abschnitten des BusinessParks können wir keine wesentlichen Änderungen feststellen.	Eine nähere Befassung mit den vorgetragenen Belange ist nicht erfolgt, da sie die übergeordneten Planungen nicht betreffen.)
	Die BAG hat bereits früher darauf hingewiesen, dass die Anforderungen der Barrierefreiheit nach der Landesbauordnung 2009 einzuhalten sind. Ein entsprechender Hinweis ist im B-Plan 88 nicht zu finden, sodass es bei der Erteilung einer Baugenehmigung nach § 67 LBO (ohne Prüfung) den behinderten Mitbürgern bzw. Arbeitnehmern überlassen bleibt, nachträglich Barrierefreiheit bei Hochbauten im BusinessPark einzufordern.	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft dem Bebauungsplan nachgelagerte Verfahren. Unabhängig hiervon ist in der Begründung zum Bebauungsplan, Kap. 3.3.3 ein Hinweis auf § 52 LBO bereits aufgenommen worden.
	Wir weisen darauf hin, dass Deutschland am 17.04.2015 – nach Prüfung des deutschen Staatenberichtes zur Umsetzung der Inklusion – von einem UN-Fachausschuss in Genf gemahnt worden ist, die Menschenrechtskonvention in Deutschland von den Absichtserklärungen der Politik zu spürbaren Verbesserungen der Lage der Betroffenen zu führen. Insbesondere die Tatsache, dass mehr als 300.000 Betroffene in Behinderten–werkstätten arbeiten müssen, obwohl viele von Ihnen auf dem 1. Arbeitsmarkt arbeiten könnten, wenn eine barrierefreie Infrastruktur gegeben wäre, macht deutlich, dass die Forderung der BAG-Wedel nach einem barrierefreien „BusinessPark Elbufer Wedel“ zurecht besteht.	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft nachgeordnete Verfahren (Baugenehmigungsverfahren, konkrete Freiraumplanung o.ä.)
Fort.	**Behindertenarbeitsgemeinschaft (BAG) Wedel vom 19.02.2014**	
56	Ich habe inzwischen die Erläuterungstexte zum B-Plan 88 (Businesspark) gelesen. Die von Ihnen übersandte Datei war allerdings nicht sehr stabil, d.h. beim Umblättern der PDF-Datei sprang der Text teilweise über mehrere Seiten weiter, sodass es sehr mühevoll war, den Text zusammenhängend zu lesen. Bei einer Word-Datei gibt es diese Probleme "normalerweise" nicht.	Kenntnisnahme.
	Zum B-Plan 88 ist festzustellen, dass von der Erfüllung der Barrierefreiheit im Sinne des § 52 LBO nichts zu lesen war. Diese Anforderungen dürften vermutlich ihren Niederschlag erst bei der Planung einzelner Gebäude des zukünftigen Gewerbeparks finden. Dann aber wird der FD Bauen und Umwelt vermutlich wieder Baugenehmigungen im vereinfachten Baugenehmigungsverfahren nach § 69 LBO erteilen, sodass es dem Architekten und seinem Auftraggeber überlassen bleibt, ob und in welchem Umfang er Barrierefreiheit überhaupt berücksichtigen will. Wenn man als Bauherr ein Gebäude nicht oder nur teilweise barrierefrei baut, muss man ja auch nicht befürchten, einen behinderten Mitarbeiter beschäftigen zu müssen, weil möglicherweise eine nachträgliche	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft nicht die Bauleitplanverfahren zum Bebauungsplan Nr. 88 / 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, sondern die späteren einzelnen Bauvorhaben. In die Begründung zum Bebauungsplan Nr. 88 ist ein Hinweis auf den § 52 LBO (Barrierefreies Bauen) aufgenommen worden.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschlag
	Herstellung der Barrierefreiheit nur mit "unzumutbaren", hohen Kosten verbunden wäre, sodass man sich davon befreien lassen kann. Blindschleichen, Kröten, seltene Vögel und Pflanzen haben es da einfacher, weil für sie Umweltgutachten erstellt und der Erhalt eines sog. "Biotops" mit Flora und Fauna zwingend erforderlich ist. Wenn man grundsätzlich die barrierefreie Zugänglichkeit des Businessparks im B-Plan 88 festschreiben würde, wäre es später für die Stadt Wedel einfacher - im Rahmen der Gewährleistung - von den für die Bauausführung zuständigen Firmen Nachbesserung zu verlangen, wenn Bordsteinabsenkungen, Leitsysteme usw. vergessen worden sein sollten.	
	Beim B-Plan 88 frage ich mich, wozu überhaupt eine Stellungnahme abgegeben werden soll, zumal die Angaben im B-Plan 88 - nach heutigem Stand - zum Teil nicht mehr zutreffend sind. Die erweiterte Grünfläche, die durch Zuschüttung der Wasserfläche von Schnalles Hafen entstehen sollte, darf nach einem Bericht im Wedel-Schulauer-Tageblatt vom 15.02.14 nicht realisiert werden. Der Hafen bleibt also erhalten, wodurch die Planung und Gesamtnutzung sich auch ändern muss.	Kenntnisnahme. Die Festsetzung einer Grünfläche im Bereich des ehemaligen Hafenbeckens ist entfallen und in dem geänderten Entwurf zur erneuten Auslegung des Bebauungsplanes als Wasserfläche festgesetzt worden. Geringfügige Änderungen des Uferverlaufes, die sich aus der erforderlichen Sanierung des ehemaligen Hafens ergeben, werden dabei entsprechend des aktuellen Planungsstandes berücksichtigt.
	Durch den laufenden Bürgerentscheid zum B-Plan des Kraftwerkgeländes ist fraglich, wie bei Vattenfall bezüglich des weiteren Betriebs des Kohleheizwerks mit seinem Ammoniaklager entschieden wird. Mit anderen Worten: Statt eines Gasturbinenheizwerks könnte es hier beim alten Zustand bleiben, der zwangsläufig auch Auswirkungen auf die Gewerbeansiedlung und die Übernahme von Teilflächen des Kraftwerkgeländes für den Businesspark haben wird.	Nach gegenwärtigem Kenntnis- und Genehmigungsstand stellt die Umstellung auf ein Gas- und Dampfturbinenheizkraftwerk nach wie vor eine Option für die Firma Vattenfall dar und ist allein aufgrund der bestehenden Genehmigung zu berücksichtigen. Daher wird diese Planungsoption auch weiterhin in den Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 88 berücksichtigt. Davon unabhängig berücksichtigt der Bebauungsplan den gegenwärtigen Bestand mit Betrieb eines Kohlekraftwerkes einschließlich Ammoniaklager. Eine Übernahme von Teilflächen des Kraftwerksgeländes ist auch für diesen Fall möglich und mit der Firma Vattenfall abgestimmt. .
	Insofern muss die Frage erlaubt sein, worüber die BAG-Wedel befinden soll, wenn die Planungen des B-Plan 88 noch voll im Fluss und viele Parameter ungeklärt sind.	Die Stadt Wedel hält an dem Ziel, mit dem Bebauungsplan Nr. 88 die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Entwicklung des BusinessPark Elbufer Wedel zu schaffen, fest. Die planungsrechtlichen Anforderungen an die Aufstellung von Bebauungsplänen werden dabei unter Abwägung der verschiedenen Belange unter- und gegeneinander berücksichtigt.

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben bei der Beteiligung gem. § 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 4 Abs. 2 BauGB weder Bedenken geäußert noch Hinweise gegeben (auf eine Wiedergabe wurde daher verzichtet):

3 Deutsche Telekom (mit Schreiben vom 22.05.2015)

5 Bundespolizeidirektion Bad Bramstedt (mit Schreiben vom 07.04.2015)

6 Wasser- und Schifffahrtsamt Hamburg (mit Schreiben vom 06.05.2015)

15 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume (LLUR), Untere Forstbehörde (mit Schreiben vom 09.04.2015)

21 Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH) (mit Schreiben vom 13.04.2015)

26 Hamburger Wasserwerke GmbH (mit Schreiben vom 31.03.2015)

31 TenneT TSO GmbH (mit Schreiben vom 09.04.2015)

45 Amt Moorrege (mit Schreiben vom 08.04.2015)

47 Stadt Pinneberg (mit Schreiben vom 06.05.2015)

53 Telefónica Germany GmbH & Co. OHG (mit Schreiben vom 07.05.2015)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben bei der Beteiligung gem. § 4 Abs. 2 BauGB weder Bedenken geäußert noch Hinweise gegeben (auf eine Wiedergabe wurde daher verzichtet):

3 Deutsche Telekom Technik GmbH (mit Schreiben vom 06.02.2014)

4 Bundesamt für Infrastruktur, Umweltschutz und Dienstleistungen der Bundeswehr, Kompetenzzentrum Baumanagement (mit Schreiben vom 10.02.2014)

5 Bundespolizeidirektion Bad Barmstedt (mit Schreiben vom 23.01.2014)

21 Gebäudemanagement Schleswig-Holstein AöR (GMSH) (mit Schreiben vom 31.01.2014)

23 Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (vom 14.02.2014)

26 Hamburger Wasserwerke GmbH (mit Schreiben vom 02.10.2013 bzw. Eingang Stadt Wedel 29.01.2014)

31 TenneT TSO GmbH (mit Schreiben vom 06.02.2014)

45 Amt Moorrege (mit Schreiben vom 31.01.2014)

47 Stadt Pinneberg (mit Schreiben vom 12.02.2014)

53 Telefónica Germany GmbH & Co.OHG (mit Schreiben vom 12.02.2014)

Folgende Behörden und Träger öffentlicher Belange haben bei der Beteiligung gem. § 4 Abs. 1 BauGB weder Bedenken geäußert noch Hinweise gegeben
(auf eine Wiedergabe wurde daher verzichtet):

13 Landesbetrieb Straßenbau und Verkehr Schleswig-Holstein (mit Schreiben vom 07.11.2012)

14 Landesamt für Bergbau, Energie und Geologie (mit Schreiben vom 13.11.2012)

15 Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume, Untere Forstbehörde (mit Schreiben vom 11.12.2012)

23 Landwirtschaftskammer Schleswig-Holstein (mit Schreiben vom 12.11.2012)

26 Hamburger Wasserwerke GmbH (mit Schreiben vom 29.11.2012)

31 TenneT TSO GmbH für Leitungen / Fremd- und Bauleitplanung (mit Schreiben vom 01.11.2012)

53 Telefónica Germany (mit Schreiben vom 22.11.2012)

SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation

24.08.2015

Stadt Wedel
B-Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“
FFH-Vorprüfung

SEEBAUER | WEFERS UND PARTNER GBR
Landschaftsarchitektur | Stadtplanung | Mediation

Stadt Wedel
B-Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel"
FFH-Vorprüfung

Auftraggeber
BBI Geo- und Umwelttechnik Ingenieurgesellschaft mbH
Lübecker Straße 1
22087 Hamburg

24.08.2015

Auftragnehmer
Seebauer | Wefers und Partner GbR
Harksheider Weg 115 C
25451 Quickborn

Telefon 04106 | 766 88 80
Telefax 04106 | 766 88 81
swup.sh@swup.de
www.swup.de

Bearbeitung:
Dipl.-Ing. Karl Wefers
Dipl.-Ing. Petra Schimansky

Inhaltsverzeichnis

1. Einleitung 1
1.1 Rechtliche Grundlagen und Aufgabenstellung 1
2. Beschreibung der Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele 3
2.1 Übersicht 3
2.2 FFH-Gebiet DE 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen" (SH) 4
2.3 FFH-Gebiet DE 2424-303 „Rapfenschutzgebiet Hamburger Stromelbe" (FHH) 10
2.4 FFH-Gebiet DE 2424-302 „Mühlenberger Loch/Neßsand" (FHH) 11
2.5 FFH-Gebiet DE 2018-331 „Unterelbe" (Nds) 13
2.6 EU-Vogelschutzgebiet DE 2323-401 „Unterelbe bis Wedel" (SH) 17
2.7 EU-Vogelschutzgebiet DE 2424-401 „Mühlenberger Loch" (FHH) 23
2.8 Integrierter Bewirtschaftungsplan Natura 2000 im Elbeästuar - Eingrenzung auf relevante Erhaltungsziele im Plangebietsumfeld 24
3. Beschreibung der Planung und davon ausgehender Wirkfaktoren 29
4. Relevante Wirkfaktoren und Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch die Planung 33
4.1 Fächenverlust, Flächeninanspruchnahme (anlage-, baubedingt) 33
4.2 Flächenumwandlung (anlagebedingt) 33
4.3 Mechanische Schädigungen durch Baumaschinen, Individuenverluste (baubedingt) 34
4.4 Zunahme der Schwebstoffkonzentration in der Elbe (baubedingt) 34
4.5 Veränderung der Gewässerqualität durch Niederschlagswasser-einleitungen (betriebsbedingt) 36
4.6 Störwirkungen durch Schallemissionen (betriebsbedingt) 36
4.7 Störwirkungen durch Licht- und Bewegungsreize (betriebsbedingt) 37
4.8 Zusammenfassung betrachteter Wirkungen 38
5. Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und Projekte 38
6. Fazit 38
7. Literatur- und Quellenverzeichnis 39

1. Einleitung

Der Plangeltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel" liegt im Südosten des Stadtgebietes von Wedel, angrenzend an die Grenze zur Stadt Hamburg und die Elbe, östlich des Kohleheizkraftwerkes der Firma Vattenfall und südlich des Tinsdaler Weges. Bei dem Plangebiet mit ca. 24,5 ha Größe handelt es sich um eine ehemals industriell genutzte Fläche. Von Anfang des 20. Jahrhunderts bis zur Stilllegung 1997 war das Gelände Standort eines Mineralölwerkes. Nach Rückbau der Raffinerie durch Exxon Mobil Inc. hat die Stadt Wedel das Gelände 2010 erworben. Um die während der langen Produktionsjahre und durch Bombenangriffe 1944 entstandenen Kontaminierungen des Bodens und des Grundwassers zu sanieren und eine Ausbreitung zu verhindern und eine Nachnutzung zu ermöglichen, wurden auf dem ehemaligem Betriebsgelände umfangreiche Sanierungsmaßnahmen eingeleitet, die zwischenzeitlich in wesentlichen Teilen bereits durchgeführt wurden. Mit der Sanierung verfolgt die Stadt u.a. das Ziel, das Gebiet im Sinne eines Flächenrecyclings wieder einer baulichen bzw. gewerblichen Nutzung zugänglich machen zu können.

Parallel zu den Sanierungsarbeiten wurde für das Gelände ein städtebauliches Konzept entwickelt, die Fläche zu einem attraktiven, auch überregional bedeutsamen Büro- und Gewerbepark zu entwickeln. Ziel des Bebauungsplanes Nr. 88 ist die Schaffung einer rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung des „BusinessPark Elbufer"-Geländes, u.a. mit folgenden Ausweisungen und Festsetzungen:

- Ausweisung von Gewerbegebieten (GE) zur Ansiedlung von in erster Linie produzierendem und Handwerksgewerbe sowie höherwertigen Büronutzungen;
- unter Berücksichtigung immissionsschutzrechtlicher Anforderungen im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet sowie der Umgebung;
- Ausweisung von öffentlichen Grünflächen zur Entwicklung attraktiver Naherholungsbereiche am Elbhang, unter Berücksichtigung der naturschutzfachlichen Anforderungen;
- Aufgabe des ehemaligen Hafenstandortes als Sondergebiet und Einbindung dieses Bereiches in die öffentliche Grünanlage und Erhalt einer Wasserfläche.

1.1 Rechtliche Grundlagen und Aufgabenstellung

Gemäß § 34 Abs. 1 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) sind „Projekte ... vor ihrer Zulassung oder Durchführung auf ihre Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen eines Natura 2000-Gebiets zu überprüfen, wenn sie einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen geeignet sind, das Gebiet erheblich zu beeinträchtigen". Gemäß § 36 BNatSchG gelten diese Anforderungen auch für Pläne.

Nach § 34 Abs. 2 BNatSchG ist ein Projekt unzulässig, wenn die Prüfung der Verträglichkeit ergibt, dass es „zu erheblichen Beeinträchtigungen eines Gebietes in seinen für die Erhaltungsziele oder den Schutzzweck maßgeblichen Bestandteilen führen kann".

Maßstab für die Beurteilung der Verträglichkeit ist der spezielle Schutzzweck des jeweiligen Schutzgebietes, d.h. Gegenstand der Prüfung ist die Verträglichkeit im Hinblick auf die für das entsprechende Gebiet festgelegten Erhaltungsziele.

Danach wird im Folgenden dargestellt, ob die Planung geeignet ist, ein FFH- bzw. EU-Vogelschutzgebiet einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten erheblich zu beeinträchtigen (Vorprüfung).

Im Rahmen der Natura 2000-Vorprüfung wird geprüft, ob Tatbestände erfüllt sind, die eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich machen. In diesem ersten Schritt kommt es im Sinne einer Vorabschätzung darauf an, ob die Planung im konkreten Fall (ggf. im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten) überhaupt geeignet ist, das/die Natura 2000-Gebiet(e) erheblich beeinträchtigen zu können. Die Vorprüfung hat die Aufgabe, den Bearbeitungsaufwand zu reduzieren, indem sie offensichtlich nicht erhebliche Fälle ausscheidet. Es ist deshalb nicht angebracht, den gesamten Aufwand einer Natura 2000-Verträglichkeitsprüfung in die Phase der Vorprüfung zu verlagern.

Somit wird die Natura 2000-Vorprüfung ausschließlich auf der Grundlage vorhandener Unterlagen und sonstiger Informationen zum Vorkommen von Arten und Lebensräumen sowie akzeptierter Erfahrungswerte zur Reichweite und Intensität der vorhabenspezifischen Wirkungen vorgenommen.

Sind die Voraussetzungen erfüllt, die eine Verträglichkeitsprüfung erforderlich machen (Feststellung einer erheblichen Beeinträchtigung), ist die Durchführung einer Verträglichkeitsprüfung gemäß § 34 BNatSchG in der erforderlichen Tiefenschärfe zur Ermittlung der in Frage kommenden Alternativen und des Stellenwertes öffentlicher Interessen erforderlich.

Die Vorprüfung erfolgt auf Grundlage der zu den Natura 2000-Gebieten vorhandenen, frei zugänglichen Unterlagen, insbesondere des von den drei Bundesländern Schleswig-Holstein, Hamburg und Niedersachsen gemeinsam erarbeitetet Integrierten Bewirtschaftungsplans Elbeästuar (IBP).

2. Beschreibung der Schutzgebiete und deren Erhaltungsziele

2.1 Übersicht

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich die folgenden Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000):

Abbildung 1: Lageplan der Natura 2000-Gebiete im Umfeld des Plangebietes

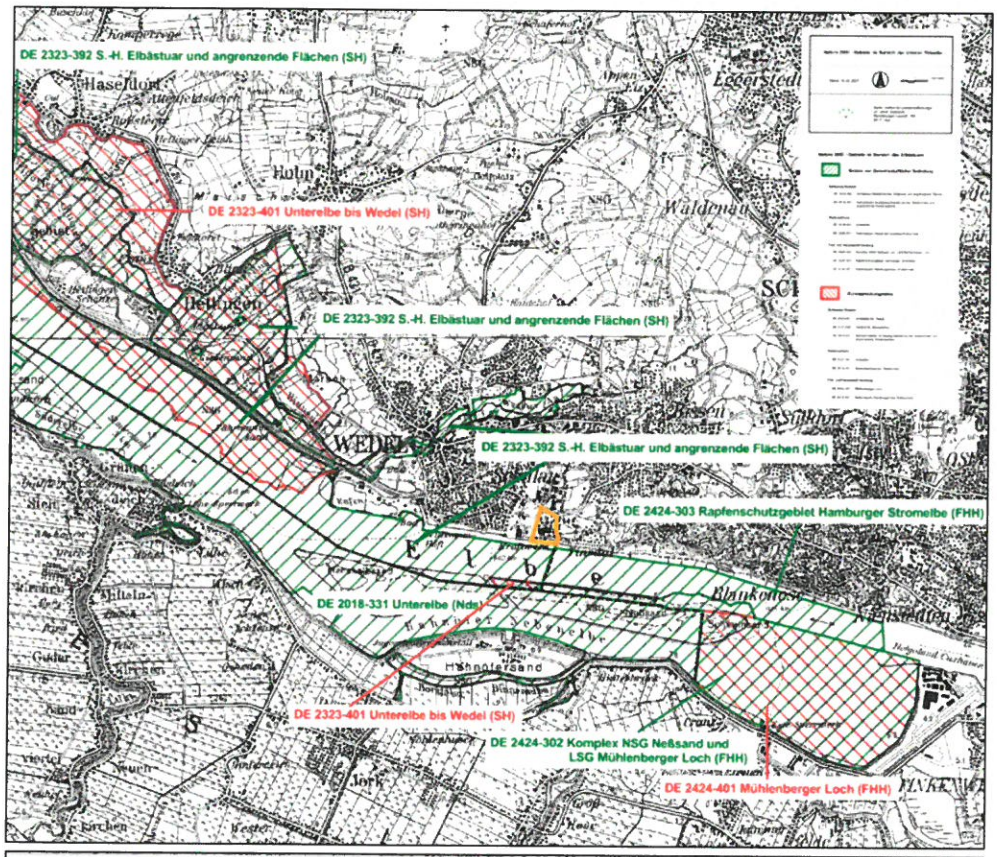


Tabelle 1: Natura 2000-Schutzgebiete im Umfeld des Plangebietes

Kategorie	Gebietsbezeichnung		minimale Entfernung zum Plangebiet
FFH-Gebiete (SCI)	DE 2323-392	„Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen" (SH)	ca. 100 m
	DE 2424-303	„Rapfenschutzgebiet Hamburger Stromelbe" (FHH)	ca. 100 m
	DE 2424-302	„Mühlenberger Loch/Neßsand" (FHH)	ca. 700 m
	DE 2018-331	„Unterelbe" (Nds)	ca. 850 m
EU-Vogelschutzgebiete (SPA)	DE 2323-401	„Unterelbe bis Wedel" (SH)	ca. 700 m
	DE 2424-401	„Mühlenberger Loch" (FHH)	ca. 3 km

2.2 FFH-Gebiet DE 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen" (SH) /1/

Gebietsbeschreibung

Das FFH-Gebiet mit einer Größe von etwa 19.280 ha umfasst den schleswig-holsteinischen Teil der Elbe von der Mündung bis zur Unterelbe bei Wedel. Eingeschlossen in das Gebiet sind auch die Unterläufe von Stör, Krückau, Pinnau und Wedeler Au sowie das Vorland von St. Margarethen und die eingedeichte Haseldorfer und Wedeler Marsch. Teile des Gebietes befinden sich als Bundeswasserstraße im Eigentum des Bundes. Größere Teilflächen sind als Naturschutzgebiete ausgewiesen.

Die Elbe gehört mit ihren Salz-, Brack- und Süßwasserzonen zum Lebensraumtyp der Ästuarien (1130). Ihr Mündungsbereich wird charakterisiert durch das breite Neufelder Vorland mit Salzwiesen (1330) sowie vorgelagerten Watten, teils mit Quellerbeständen (1140, 1310), Sandbänke (1110) und Flachwasserzonen im Bereich des Medemgrundes. Die Sandbank des Medemgrundes fällt bei Niedrigwasser teilweise trocken.

Die gesamte Elbmündung ist gekennzeichnet durch eine Durchmischung des Süßwassers der Elbe mit dem Salzwasser der Nordsee. Insbesondere für die Fischart Finte (*Alosa fallax*) bildet dieser Bereich einen bedeutsamen Teil-Lebensraum. Der Medemgrund ist zudem Ausgangspunkt für die Seehund-Besiedlung elbaufwärts bis Hamburg.

Der Flusslauf der Elbe setzt sich mit zahlreichen Nebenläufen, den Inseln Rhinplate, Pagensand, Auberg-Drommel und Neßsand sowie dem Deichvorland bis zur Landesgrenze von Hamburg bei Wedel fort. Charakteristisch für diesen Abschnitt der Elbe sind Süß- und Brackwasserwatten, Schlammbänke, Wattflächen (1140), Flachwasser- und Unterwasserbereiche, Röhrichte, feuchte Hochstaudenfluren (6430), Vorlandbereiche zum Teil mit Salzwiesen (1330), Sand- und Schlickinseln sowie tidebeeinflusste Elb-Nebenarme. Gewässerbegleitend kommen Reste des prioritären Lebensraumtyps Erlen-Eschen-Auwäldern (91E0) und Hartholzauwäldern (91F0) sowie Wiesen vor. Magere Flusstalwiesen (6510) mit Wiesenfuchsschwanz (*Alo-*

pecurus pratensis) treten z. B. im Bereich der Wedeler Marsch auf. Sie zeichnen sich durch weitere seltene Arten wie die Schachblume (*Fritillaria meleagris*) aus. Der als prioritäre Pflanzenart eingestufte Schierlings-Wasserfenchel (*Oenanthe conioides*) kommt weltweit nur an der Unterelbe im Bereich des Schlickwatts vor.

Unter den die Elbe bzw. ihre Nebenläufe besiedelnden Tierarten sind die Fischarten Maifisch (*Alosa alosa*), Rapfen (*Aspius aspius*), Lachs (*Salmo salar*), Steinbeißer (*Cobitis taenia*) und Schlammpeitzger (*Misgurnus fossilis*) besonders hervorzuheben. Des Weiteren kommen Flußneunauge (*Lampetra fluviatilis*) und Meerneunauge (*Petromyzon marinus*) vor. Als Rast- und Brutgebiet für eine äußerst artenreiche Vogelgemeinschaft hat das Elbästuar internationale Bedeutung.

Die eingedeichten Teile der Haseldorfer und Wedeler Marsch unterliegen in Teilbereichen noch dem Tideeinfluss. Der Wasserstand wird über das Sperrwerk der Wedeler Au reguliert. Bei einem Wasserstand von mehr als NN + 2,10 m wird das Sperrwerk geschlossen. Die Bereiche westlich der Straße zum Klärwerk Hetlingen sind nicht mehr von der Tide beeinflusst. Hier wird der Wasserstand im Naturschutzgebiet „Haseldorfer Binnenelbe" nach den Zielen des Naturschutzes reguliert. Die Flussmarschen werden von zahlreichen Prielen und Gräben durchzogen und sind überwiegend durch Grünlandnutzung gekennzeichnet.

Die Unterläufe von Stör, Krückau, und Pinnau sind oberhalb ihrer jeweiligen Sperrwerke durch einen flussaufwärts abnehmenden Tideeinfluss gekennzeichnet. Höhere Wasserstände und Sturmfluten beeinflussen die Flüsse aufgrund der Sperrwerke an ihren Mündungen nicht mehr. Entlang der Ufersäume finden sich stellenweise feuchte Hochstaudenfluren (6430).

Die Wedeler Au zählt bis Wedel als Tidefluss zum Lebensraumtyp „Ästuarien". Oberhalb von Wedel verläuft die Au weitgehend naturnah mit Vorkommen typischer Unterwasservegetation (3260). Der Talraum der Wedeler Au wird von einem kleinräumig strukturierten Mosaik unterschiedlicher Lebensräume eingenommen. Neben dem Gewässerlauf selbst sind Quellen, Grünländer, Seggenbestände, Röhrichte, sowie Bruchwälder ausgeprägt. An der Grenze zur Hansestadt Hamburg sind in einem größeren bewaldeten Dünengebiet noch Restbestände mit Vorkommen von Sandheiden (2310) vorhanden. In nassen Dünentälern tritt kleinflächig Moorwald (91D0) als prioritärer Lebensraumtyp auf.

Insgesamt bildet die Unterelbe zusammen mit den tidebeeinflussten Unterläufen ihrer Nebenflüsse das größte und am Besten erhaltene Ästuar Deutschlands und ist daher besonders schutzwürdig.

Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung des Elbästuars mit seinen Salz-, Brack- und Süßwasserzonen und angrenzender Flächen als möglichst naturnahes Großökosystem. Insbesondere sollen möglichst ungestörte Übergänge von den Flusswatten bis zu den tidebeeinflussten Hartholzauenwäldern und den von Prielen durchzogenen Grünlandflächen erhalten werden.

Für die Arten Schierlings-Wasserfenchel und Maifisch soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

Erhaltungsziele

Das Gebiet ist für die Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie

a) von besonderer Bedeutung: (*: prioritäre Lebensraumtypen und Art)

1130 Ästuarien
schließt hier die folgenden Lebensraumtypen ein:
- 1110 Sandbänke
- 1140 Watten
- 1210 Einjährige Spülsäume
- 1310 Pioniervegetation mit Salicornia und anderen einjährigen Arten auf Schlamm und Sand (Quellerwatt)
- 1330 Atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellietalia maritimae)
- 2120 Weissdünen mit Strandhafer Ammophila arenaria

2310 Trockene Sandheiden mit Calluna und Genista [Dünen im Binnenand]

3260 Flüsse der planaren bis montanen Stufe mit Vegetation des Ranunculion fluitantis und des Callitricho-Batrachion

6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren Stufe

6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sangusorba officinals)

91 D0* Moorwälder

91 E0* Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

91 F0 Hartholzauenwälder mit Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior oder Fraxinus angustifola (Ulmenion minoris)

1601* Schierlings-Wasserfenchel (Oenanthe conioides)

1102 Maifisch (Alosa alosa)

1103 Finte (Alosa fallax)

1130 Rapfen (Aspius aspius)

1095 Meerneunauge (Petromyzon marinus) (W)

1099 Flußneunauge (Lampetra fluviatilis) (W)

1106 Lachs (Salmo salar) (W)

1365 Seehund (Phoca vitulina)

(W): Das Ästuar wird von der Art als Wanderstrecke genutzt.

b) von Bedeutung:

1149 Steinbeißer (Cobitis taenia)

1145 Schlammpeitzger (Misgurnus fossilis)

Übergreifende Ziele für das Gesamtgebiet

Erhaltung

- des Gebietes mit seinen dort vorkommenden FFH-Lebensraumtypen und FFH-Arten zur langfristigen Gewährleistung der biologischen Vielfalt und der Kohärenz des europäischen ökologischen Netzes "Natura 2000". Für die Arten 1601*

und 1102 soll ein günstiger Erhaltungszustand im Einklang mit den Anforderungen von Wirtschaft, Gesellschaft und Kultur sowie den regionalen und örtlichen Besonderheiten wiederhergestellt werden.

- des Elbästuars mit seinen Salz-, Brack- und Süßwasserzonen und angrenzender Flächen als möglichst naturnahes Großökosystem mit allen Strukturen und Funktionen,

- der ungestörten Zonation von Flusswatten bis Hartholzauenwälder unter unbeeinträchtigtem Tideneinfluss, tide- und fließdynamik-geprägten Prielen und Nebenelben vor und hinter Deichen sowie Grünlandflächen im ungehinderten Hochwasser-Einfluss.

Erhaltungsziele für Teilgebiete

Auf Grund der Komplexität des Gebietes erfolgt eine Unterteilung der weiteren Erhaltungsziele des Gebietes in folgende Teilgebiete:

1. Neufelder Vorland und Medemgrund
   Der Mündungsbereich der Elbe wird charakterisiert durch das breite Neufelder Vorland sowie die vorgelagerten Watten, Sände und Flachwasserzonen.

2. Elbe mit Deichvorland und Inseln
   Das Teilgebiet umfasst den Flussauf der Elbe mit den Nebenläufen, die Inseln Rhinplate, Pagensand, Auberg-Drommel, Neßsand und das Deichvorland.

3. Unterläufe von Stör, Krückau und Pinnau oberhalb der Sperrwerke
   Die Unterläufe von Stör, Krückau und Pinnau sind durch einen flussaufwärts abnehmenden Tideeinfluss gekennzeichnet. Höhere Wasserstände und Sturmfluten beeinflussen die Flüsse wegen der Sperrwerke nicht mehr.

4. Eingedeichte Haseldorfer und Wedeler Marsch
   Die eingedeichten Teile der Haseldorfer und Wedeler Marsch unterliegen in Teilbereichen noch dem Tideeinfluss, der durch das Sperrwerk der Wedeler Au vermittelt wird. Bei einem Wasserstand von mehr als NN + 2,10 m wird das Sperrwerk geschlossen. Die Bereiche westlich der Straße zum Klärwerk Hetlingen sind derzeit nicht mehr von der Tide beeinflusst.

5. Wedeler Au oberhalb der Mühlenstraße
   Das Tal der Wedeler Au oberhalb der Mühlenstraße wird von einem kleinräumig strukturierten Mosaik von Quellen, Fließgewässerbiotopen, verschiedenen Grünlandbiotopen, Röhrichten, Au-, Moor- und Bruchwäldern sowie teilweise offenen Binnendünen eingenommen.

6. Elbe bei Brunsbüttel/St. Margarethen
   Das Teilgebiet umfasst das nicht eingedeichte Vorland St. Margarethen und Büttel sowie den Flussauf der Elbe zwischen Scheelenhaken und Brunsbüttel. Vor

den künstlich befestigten, technisch überprägten Elbufern in Brunsbüttel verläuft die Nordgrenze des Gebietes ca. 500 m vom Ufer entfernt.

Dem Plangebiet nächstgelegen ist das Teilgebiet 2, dessen nähere Erhaltungsziele im Folgenden aufgeführt werden. Alle übrigen Teilgebiete weisen so große Entfernungen zum Plangebiet auf, dass auf eine weitere Betrachtung der Erhaltungsziele mangels Wirkungsbeziehungen verzichtet werden kann.

Erhaltungsziele für das Teilgebiet 2: Elbe mit Deichvorland und Inseln

Übergreifende Ziele für das Teilgebiet 2 sind die Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung

- des Tideeinflusses mit der charakteristischen Brack-und Süsswasserzonierung der Lebensgemeinschaften,
- der natürlichen Überflutungsdynamik,
- der weitgehend natürlichen Bodenstruktur und Morphodynamik, insbesondere im Bereich der Watten, Sandbänke und Nebenelben, aber auch im terrestrischen Bereich,
- der biotopprägenden hydrochemischen und hydrophysikalischen Gewässerverhältnisse und Prozesse des Ästuars und seiner Zuflüsse,
- die weitgehend natürlichen Sedimentations- und Strömungsverhältnisse sowie die weitgehend natürliche Dynamik im Fluss- und Uferbereich,
- der weitgehend unbeeinträchtigten Bereiche,
- der unverbauten, unbegradigten oder sonst wenig veränderten oder regenerierten Flussabschnitte ohne Ufer- und Sohlenbefestigung, Stauwerke, Wasserausleitungen,
- der Funktion als barrierefreie Wanderstrecke für an Wasser gebundene Organismen.

Ziele für Lebensraumtypen und Arten von besonderer Bedeutung im Teilgebiet 2 sind die Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung eines günstigen Erhaltungszustandes der oben genannten Lebensraumtypen und Arten von beonderer Bedeutung. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

1130 Ästuarien

Erhaltung

- der Biotopkomplexe und ihrer charakteristischen Strukturen und Funktionen mit z.B. Watten, Grünland mit und ohne Tideeinfluss, Altwassern, Priel- und Grabensystemen, Spülsäumen, Röhrichten, Riedern, Schlammbänken, Stränden und Auwäldern,
- der ökologischen Wechselbeziehungen mit dem terrestrischen, limnischen und marinen Umfeld.

6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren Stufe

Erhaltung

- der Vorkommen feuchter Hochstaudensäume an beschatteten und unbeschatteten Gewässerläufen und an Waldgrenzen,
- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen, u.a. der prägenden Beschattungsverhältnisse an Gewässerläufen,

- der hydrologischen und Trophieverhältnisse.

6510 Magere Flachland-Mähwiesen
Erhaltung
- regelmäßig gepflegter / extensiv genutzter, artenreicher Flachland-Mähwiesen typischer Standorte,
- bestandserhaltender Nutzungsformen,
- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen,
- der hydrologischen und oligo-mesotrophen Verhältnisse,
- von Saumstrukturen in Randbereichen,
- eingestreuter Flächen z.B. mit Vegetation der Sumpfdotterblumenwiesen oder Seggenriedern, Staudenfluren.

91 E0* Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior
91 F0 Hartholzauenwälder mit Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor oder Fraxinus excelsior
Erhaltung
- naturnaher Auenwälder in unterschiedlichen Altersphasen und Entwicklungsstufen und ihrer standortypischen Variationsbreite im Gebiet,
- natürlicher standortheimischer Baum- und Strauchartenzusammensetzung an Fließgewässern,
- der lebensraumtypischen Strukturen und Funktionen, u.a. Flutrinnen, Kolke, Uferabbrüche,
- eines hinreichenden, altersgemäßen Anteils von Alt- und Totholz,
- der natürlichen, lebensraumtypischen hydrologischen Bedingungen,
- der weitgehend natürlichen Bodenstruktur und der charakteristischen Bodenvegetation.

1601* Schierlings-Wasserfenchel (Oenanthe conioides)
Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung
- von Süsswasser-Tidegebieten,
- weitgehend natürlicher hydrologischer, hydrochemischer und hydrophysikalischer Bedingungen,
- von tidebeeinflussten Vorlandbereichen mit Prielen und Gräben,
- der Nebenfluss-Mündungstrichter mit einer natürlichen Dynamik,
- der Populationen.

1095 Meerneunauge (Petromyzon marinus)
1099 Flußneunauge (Lampetra fluviatilis)
1102 Maifisch (Alosa alosa)
1103 Finte (Alosa fallax)
1106 Lachs (Salmo salar)
1130 Rapfen (Aspius aspius)
Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung (1102)
- sauberer Fließgewässer (1095, 1099, 1106 und 1130),
- möglichst geringer anthropogener Feinsedimenteinträge in die Laichgebiete,

- eines der Größe und Beschaffenheit des Gewässers entsprechenden artenreichen, heimischen und gesunden Fischbestandes in den Neunaugen-Gewässern, insbesondere ohne dem Gewässer nicht angepassten Besatz (1095, 1099),
- eines natürlichen Beutefischspektrums (1130),
- der Populationen.

Ziele für Lebensraumtypen und Arten von Bedeutung im Teilgebiet 2 sind die Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der oben genannten Lebensraumtypen und Arten von Bedeutung. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen. Der Seehund tritt im Teilgebiet bisher nur in geringen Beständen auf.

1145 Schlammpeitzger (Misgurnus fossilis)
Erhaltung
- stehender, verschlammter Gewässer wie z.B. Altwässer oder Gräben,
- von größeren, zusammenhängenden Rückzugsgebieten, in denen die notwendige Gewässerunterhaltung räumlich und zeitlich versetzt durchgeführt wird,
- bestehender Populationen.

1365 Seehund (Phoca vitulina)
Erhaltung
- lebensfähiger Bestände und eines natürliches Reproduktionsvermögens, einschließlich des Überlebens der Jungtiere im Gesamtgebiet,
- von störungsarmen Ruheplätzen, insbesondere des bevorzugten Ruheplatzes Bishorster Sand,
- einer artenreichen Fauna (Fische und Muscheln) als Nahrungsgrundlage.

2.3 FFH-Gebiet DE 2424-303 „Rapfenschutzgebiet Hamburger Stromelbe" (FHH) /2/ /3/

Gebietsbeschreibung
Das Rapfenschutzgebiet Hamburger Stromelbe umfasst den Bereich der Hamburger Stromelbe zwischen Tinsdal und Nienstedten. Das Gebiet besitzt gemäß Standard-Datenbogen eine Fläche von 420 ha und besteht aus den folgenden Biotopkomplexen (%-Anteil an der Gesamtfläche):
- anthropogen stark überformte Biotopkomplexe (100%)
- Ästuare (100%).

Es umfasst die anthropogen stark überformte Fahrrinne der Stromelbe (ständige Unterhaltung) mit angrenzenden Seitenbereichen. Das Nordufer gehört in einer Wasserbreite von ca. 100 m nicht zum Schutzgebiet.

Erhaltungsziele
Für das Gebiet werden keine Lebensraumtypen oder prioritären Lebensraumtypen des Anhangs I der FFH-Richtlinie als Erhaltungsziele genannt.

Der Erhalt und die Entwicklung folgender Fischarten nach Anhang II der FFH-Richtlinie werden als Erhaltungsziele aufgeführt:

1103 Finte (Alosa fallax)
1130 Rapfen (Aspius aspius)
1113 Nordseeschnäpel (Coregonus oxyrhynchus)
1099 Flußneunauge (Lampetra fluviatilis) (W)
1095 Meerneunauge (Petromyzon marinus) (W)
1106 Lachs (Salmo salar) (W)
(W): Das Ästuar wird von der Art als Wanderstrecke genutzt.

Allgemeine Erhaltungsziele

Als Erhaltungsziele werden die Erhaltung und Entwicklung von Finte, Rapfen, Flußneunauge, Meerneunauge und Lachs genannt.

2.4 FFH-Gebiet DE 2424-302 „Mühlenberger Loch/Neßsand" (FHH) /2/ /4/ /5/

Gebietsbeschreibung
Von der Landesgrenze Hamburgs bis zum Mühlenberger Loch verläuft der hamburgische Teil des Elbästuars und wird als FFH-Gebiet „Mühlenberger Loch/Neßsand" bezeichnet. Es umfasst die Außendeichsflächen im Ästuar der Elbe mit tideabhängigen Brack- und Süßwasserwatten der Elbe mit Flachwasserbereichen. An den Ufern und auf der Elbinsel Neßsand umfasst es Tideröhrichte, Auwälder, feuchten Weidelgras-Weiden, kleinflächigen Weiden, Salzwiesen, artenreichen Mähwiesen, Hochstaudenfluren, Altarme u.a. Die Gesamtfläche des Gebiets umfasst 831 ha. Die Flächengröße von LRT 1130 beträgt als LRT-Komplex 642 ha.

Die Gezeiten, Sturmfluten und Treibeis haben im Mühlenberger Loch ein reich strukturiertes Mosaik aus Lebensräumen geschaffen. Dieses bietet einer Vielzahl von seltenen und gefährdeten Tier- und Pflanzenarten Lebensraum und Nahrung. Daneben zeichnet sich das Mühlenberger Loch auch durch eine biogene Sauerstoffproduktion aus, wodurch das Gebiet bei sommerlichen Sauerstofflöchern in der Stromelbe als Rückzugsgebiet zahlreicher Wasserbewohner dient. Die Süßwasserwattflächen des Mühlenberger Loches stellen inzwischen einige der größten derartigen Wattflächen in Deutschland dar. Das hohe Nahrungsangebot, die gute Sauerstoffversorgung und die strömungsberuhigte Lage sind Ursache für den Fischreichtum des Mühlenberger Loches, wobei die Bedeutung dieses Gebietes mit seiner Kombination von bei Tidehochwasser überfluteten Wattflächen sowie Flach- und Tiefwasserbereichen vor allem in der Jungfischaufzucht liegt. Insgesamt sind im Mühlenberger Loch die Fischdichten zeitweise mehr als hundertfach größer als in anderen Bereichen der Hamburger Unterelbe. In den Röhrichten und Auwäldern des Gebiets gedeiht der Schierlings-Wasserfenchel. Für diesen Elbendemiten stellen daneben die Wattflächen des FFH-Gebiets in ihrer Funktion als Samenbank ein wichtiges genetisches Reservoir dar, da sie dort Jahrzehnte überdauern können. Aufgrund des Umstandes, dass ¾ aller, weltweit nur im Bereich der süßwassergeprägten Tideelbe lebenden Individuen in Hamburg vorkommen, besitzt Hamburg damit eine besondere Verantwortung für den globalen Erhalt der Art.

Lang gestreckt liegt die Insel Neßsand (Naturschutzgebiet) im Strom, umspült von dessen Hauptfahrwasser und dem Elbarm Hahnöfer-Nebenelbe. Sie bildet den westlichen Abschluß des großen Flachwasserbeckens "Mühlenberger Loch", hat mit Schweinesand im Osten und Hans-Kalb-Sand im Westen zwei weitere Teile ist und verteilt auf drei Bundesländer. Hamburg, Schleswig-Holstein und Niedersachsen teilen sich hier im Grenzverlauf die Länderhoheit. Das Naturschutzgebiet wird von Hamburg verwaltet und betreut.

Erhaltungsziele

Das Gebiet dient der Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie:

1130 Ästuarien
6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren Stufe
91E0* Erlen-Eschen- und Weichholzauenwälder (prioritärer LRT)
2330 Offene Grasflächen mit Silbergras und Straußgras auf Binnendünen

1365 Seehund (Phoca vitulina)
1351 Schweinswal (Phocoena phocoena)
1103 Finte (Alosa fallax)
1130 Rapfen (Aspius aspius)
1113 Nordseeschnäpel (Coregonus oxyrhynchus)
1099 Flußneunauge (Lampetra fluviatilis) (W)
1095 Meerneunauge (Petromyzon marinus) (W)
1106 Lachs (Salmo salar) (W)
1601* Schierlings-Wasserfenchel (Oenanthe conioides) (prioritäre Art)
(W): Das Ästuar wird von der Art als Wanderstrecke genutzt.

Allgemeine Erhaltungsziele

Als vorläufige Erhaltungsziele sind die Erhaltung und Entwicklung von Ästuarien (1130) und Auenwäldern mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (91E0*), der Fischarten Finte (1103), Rapfen (1130), Flußneunauge (1099) und Meerneunauge (1095) sowie des Schierlings-Wasserfenchels (1601*)(Pflanzenart) genannt.

Spezielle Erhaltungsziele

Es wird ein günstiger Erhaltungszustand angestrebt für

- die Lebensraumtypen Ästuarien und Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior sowie
- für die als Lebensstätten von Finte und Rapfen (Nahrung, Aufwuchs, Laichen) genutzten Flachwasserbereiche, bei Tidehochwasser überstauten Süßwasserwatten, Stromkanten und Tiefwasserbereiche,
- für die als Lebensstätten von Fluss- und Meerneunauge (Wandergebiet) genutzten Flach- und Tiefwasserbereiche sowie Stromkanten,
- für den Schierlings-Wasserfenchel mit seinen Lebensstätten aus Süßwasserwatten, Tide-Röhrichten sowie uferbegleitenden Hochstaudenfluren und Auwäldern.

2.5 FFH-Gebiet DE 2018-331 „Unterelbe" (Nds) /6/

Gebietsbeschreibung
Das Gebiet beinhaltet Außendeichsflächen im Ästuar der Elbe mit Brack- und Süßwasserwatten, Röhrichten, feuchten Weidelgras-Weiden, kleinflächig außerdem Weiden-Auwaldfragmente, Salzwiesen, artenreiche Mähwiesen, Hochstaudenfluren, Altarme u.a. Es umfasst eine Fläche von 18.789 ha. Die Biotopkomplexe der Ästuare (Fließgewässermündungen mit Brackwassereinfluss und/oder Tidenhub, inkl. Uferbiotope) machen 83 % des Gebietes aus.

Erhaltungsziele
Das Gebiet dient der Erhaltung oder ggf. Wiederherstellung folgender Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie:

1130 Ästuarien
1330 Atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellietalia maritimae)
3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions
6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe
6510 Magere Flachland-Mähwiesen (Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)
91E0* Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

1365 Seehund (Phoca vitulina)
1351 Schweinswal (Phocoena phocoena)
1103 Finte (Alosa fallax)
1130 Rapfen (Aspius aspius)
1113 Nordseeschnäpel (Coregonus oxyrhynchus)
1099 Flußneunauge (Lampetra fluviatilis) (W)
1096 Bachneunauge (Lampetra planeri)
1095 Meerneunauge (Petromyzon marinus) (W)
1106 Lachs (Salmo salar) (W)
1601* Schierlings-Wasserfenchel (Oenanthe conioides) (prioritäre Art)
(W): Das Ästuar wird von der Art als Wanderstrecke genutzt.

Allgemeine Erhaltungsziele

1. Schutz und Entwicklung naturnaher Ästuarbereiche und ihrer Lebensgemeinschaften mit einem dynamischen Mosaik aus Flach- und Tiefwasserbereichen, Stromarmen, Watt- und Röhrichtflächen, Inseln, Sänden und terrestrischen Flächen und einer möglichst naturnahen Ausprägung von Tidekennwerten, Strömungsverhältnissen, Transport- und Sedimentationsprozessen etc.

2. Schutz und Entwicklung zusammenhängender, extensiv genutzter Grünland-Grabenkomplexe und ihrer Lebensgemeinschaften, insbesondere in ihrer Funktion als (Teil-)Lebensraum von Brut- und Rastvögeln.

3. Schutz und Entwicklung von (Weiden-)Auwäldern im Komplex mit feuchten Hochstaudenfluren und anderen ästuartypischen Lebensräumen.

4. Erhaltung und Entwicklung einer ökologisch durchgängigen Elbe und ihrer Nebengewässer (u. a. Borsteler Binnenelbe, Ruthenstrom, Wischhafener Nebenelbe) als (Teil-) Lebensraum von Wanderfischarten.

Spezielle Erhaltungsziele

Spezielle Erhaltungsziele für die im Gebiet vorhandenen Lebensraumtypen des Anhangs I und Arten des Anhangs II der FFH-Richtlinie sind:

Prioritäre Lebensraumtypen (mit * gekennzeichnet):

91E0* Auenwälder mit Alnus glutinosa und Fraxinus excelsior (Alno-Padion, Alnion incanae, Salicion albae)

Erhaltung und Entwicklung naturnaher, feuchter bis nasser Erlen-, Eschen- und Weidenwälder aller Altersstufen in Quellbereichen, an Bächen und Flüssen mit einem naturnahen Wasserhaushalt, standortgerechten, autochthonen Baumarten, einem hohen Anteil an Alt- und Totholz, Höhlenbäumen sowie spezifischen Habitatstrukturen (Flutrinnen, Tümpel, Verlichtungen) einschließlich ihrer charakteristischen Tier- und Pflanzenarten.

Übrige Lebensraumtypen:

1130 Ästuarien

Erhaltung und Entwicklung naturnaher, von Ebbe und Flut geprägter, vielfältig strukturierter Flussunterläufe und Flussmündungsbereiche mit Brackwassereinfluss (im Komplex. ggf. auch Süsswasser-Tidebereiche) mit Tief- und Flachwasserzonen, Wattflächen, Sandbänken, Inseln, Prielen, Neben- und Altarmen sowie naturnahen Ufervegetation, meist im Komplex mit extensiv genutztem Marschengrünland, einschließlich ihrer charakteristischen Tier- und Pflanzenarten sowie naturnahen Standortbedingungen (Wasser- und Sedimentqualität, Tideschwankungen, Strömungsverhältnisse)

1330 Atlantische Salzwiesen (Glauco-Puccinellietalia maritimae)

Erhaltung und Entwicklung vielfältig strukturierter Salzwiesen mit allen standortbedingten natürlichen sowie von extensiven Nutzungsformen abhängigen Ausprägungen einschließlich ihrer charakteristischen Tier- und Pflanzenarten, möglichst in artenreichen Biotopkomplexen und mit einer natürlichen Dynamik aus Erosion und Akkumulation.

3150 Natürliche eutrophe Seen mit einer Vegetation des Magnopotamions oder Hydrocharitions

Erhaltung und Entwicklung naturnaher Stillgewässer und Altarme mit klarem bis leicht getrübtem, eutrophem Wasser sowie gut entwickelter Wasser- und Verlandungsvegetation einschließlich ihrer charakteristischen Tier- und Pflanzenarten, u. a. mit Vorkommen submerser Großlaichkraut-Gesellschaften und/oder Froschbiss-Gesellschaften

6430 Feuchte Hochstaudenfluren der planaren und montanen bis alpinen Stufe

Erhaltung und Entwicklung artenreicher Hochstaudenfluren (einschließlich ihrer Vergesellschaftungen mit Röhrichten) an Gewässerufern und feuchten Waldrändern mit ihren charakteristischen Tier- und Pflanzenarten.

6510 Magere Flachlandmähwiesen (mit Alopecurus pratensis, Sanguisorba officinalis)

Erhaltung und Entwicklung artenreicher, wenig gedüngter, vorwiegend gemähter Wiesen auf mäßig feuchten bis mäßig trockenen Standorten, teilweise im Komplex mit Feuchtgrünland oder Magerrasen, einschließlich ihren charakteristischen Tier- und Pflanzenarten

91F0 Hartholzauewälder mit Quercus robur, Ulmus laevis, Ulmus minor, Fraxinus excelsior oder Fraxinus angustifolia (Ulmenion minoris)

Erhaltung und Entwicklung naturnaher Hartholz-Auwälder in Flussauen, die einen naturnahen Wasserhaushalt mit periodischen Überflutungen und alle Altersphasen in mosaikartigem Wechsel aufweisen, mit standortgerechten, autochthonen Baumarten, einem hohem Tot- und Altholzanteil, Höhlenbäumen, vielgestaltigen Waldrändern und auentypischen Habitatstrukturen (Flutrinnen, Tümpel u. a.) einschließlich ihrer charakteristischen Tier- und Pflanzenarten
besonderer Hinweis: aktuell vor allem auf den Elbinseln Lühesand, Neßsand und Hanskalbsand vorkommend

Prioritäre Tier- und Pflanzenarten (mit * gekennzeichnet):

1113 Schnäpel (Coregonus maraena)*; aus der Nordsee aufsteigende Wanderformen

Aufbau und Entwicklung von vitalen, langfristig überlebensfähigen Populationen in bis zu den Laichgewässern durchgängigen, unverbauten und unbelasteten, vielfältig strukturierten Fließgewässern; Wiederherstellung und Schutz von Laich- und Aufwuchshabitaten in sauerstoffreichen Nebengewässern mit mittlerer bis starker Strömung, sandig-kiesigem Grund, naturnahen Uferstrukturen sowie naturraumtypischer Fischbiozönose.
besonderer Hinweis: der Schnäpel bildet in der Elbe derzeit keine lebensfähige Laichpopulation, da die wenigen Einzelfänge ausschließlich aus Besatzmaßnahmen stammen

1601 Schierlings-Wasserfenchel (Oenanthe conioides)*

Erhaltung und Entwicklung langfristig überlebensfähiger Populationen mit Bestandszunahme und Ausbreitung in geeignete Habitate der Umgebung, u. a. durch Erhalt und Schaffung lückig bewachsener Süßwasser-Wattflächen aus Schlick oder Sand einschließlich Prielsystemen mit weitgehend natürlichen Tideschwankungen, durch Erhalt dynamischer Prozesse wie Tidegeschehen und Eisschur sowie durch Gewährleistung von ausreichendem Lichteinfall während der Vegetationsperiode.

Übrige Tier- und Pflanzenarten:
Besonderer Hinweis: entgegen den Angaben im Standarddatenbogen (2009 versandte Fassung mit Aktualisierungsstand März 2008) ist das Bachneunauge nicht aufgenommen, da es in der Unterelbe keine Bestände ausbildet und aus fischfaunistischer Sicht auch nicht in die Fischzönose eines Ästuars gehört - nach Auffassung des zuständigen LAVES sollten keine Erhaltungsziele für die Art im FFH-Gebiet Unterelbe formuliert werden, da diese nicht erfüllt werden können.

1351 Schweinswal (Phocoena phocoena)
Erhaltung geeigneter Lebensräume mit ausreichender Nahrungsverfügbarkeit sowie Sicherung der unbehinderten Wechselmöglichkeit zu anschließenden Teillebensräumen.

1365 Seehund (Phoca vitulina)
Erhaltung geeigneter störungsarmer Liegeplätze im Rahmen der natürlich ablaufenden Prozesse und einer ausreichenden Nahrungsverfügbarkeit sowie Sicherung der unbehinderten Wechselmöglichkeit zu anschließenden Teillebensräumen.

1103 Finte (Alosa fallax)
Erhaltung und Entwicklung einer vitalen, langfristig überlebensfähigen Laichpopulation; ungehinderte Aufstiegsmöglichkeiten aus dem marinen Bereich in die Flussunterläufe in enger Verzahnung mit naturnahen Laich- und Aufwuchsgebieten in Flachwasserbereichen, Nebengerinnen und Altarmen der Ästuare.

1130 Rapfen (Aspius aspius)
Erhaltung und Entwicklung einer vitalen, langfristig überlebensfähigen Population in durchgängigen, großen zusammenhängenden Stromsystemen mit intakten Flussauen mit kiesig, strömenden Abschnitten und strukturreichen Uferzonen sowie naturraumtypischer Fischbiozönose.

1099 Flußneunauge (Lampetra fluviatilis)
Erhaltung und Entwicklung einer vitalen, langfristig überlebensfähigen Population in bis zu den Laichgewässern durchgängigen, unverbauten und unbelasteten, von Ebbe und Flut geprägten, vielfältig strukturierten Flussunterläufen und Flussmündungsbereichen mit Flachwasserzonen, Prielen, Neben- und Altarmen; Laichgebiete flache Flussabschnitte mit strukturreichem, kiesig-steinigem Grund, mittelstarker Strömung und besonnter Lage sowie stabile, feinsandige Sedimentbänke als Aufwuchsgebiete.

1095 Meerneunauge (Petromyzon marinus)
Erhaltung und Entwicklung einer vitalen, langfristig überlebensfähigen Population in bis zu den Laichgewässern durchgängigen, unverbauten und unbelasteten, von Ebbe und Flut geprägten, vielfältig strukturierten Flussunterläufen und Flussmündungsbereichen mit Flachwasserzonen, Prielen, Neben- und Altarmen; flachen Flussabschnitten mit grobkiesig-steinigem Grund, mittlerer bis starker Strömung und besonnter Lage als Laichgebiete sowie stabile, feinsandige Sedimentbänke als Aufwuchsgebiete.

1106 Lachs (Salmo salar)
Aufbau und Entwicklung von vitalen, langfristig überlebensfähigen Populationen in bis zu den Laichgewässern durchgängigen, unverbauten und unbelasteten, vielfältig strukturierten Fließgewässern; Wiederherstellung und Schutz von Laich- und Aufwuchshabitaten in sauerstoffreichen Nebengewässern mit mittlerer bis starker Strömung, kiesig-steinigem Grund, naturnahen Uferstrukturen sowie naturraumtypischer Fischbiozönose.
Besonderer Hinweis: die Vorkommen im FFH-Gebiet werden derzeit als nicht signifikant (D) eingestuft; da eine Wiederansiedelung des Lachses beabsichtigt ist, werden Aufbau und Entwicklung der Vorkommen als Erhaltungsziel aufgenommen.

2.6 EU-Vogelschutzgebiet DE 2323-401 „Unterelbe bis Wedel" (SH) /7/

Gebietsbeschreibung
Das Vogelschutzgebiet mit einer Größe von 7.426 ha umfasst den schleswig-holsteinischen Teil der Elbmündung mit dem Neufelder Vorland sowie weite Teile des Elbästuars. Hierzu gehören die Unterelbe mit den eingelagerten Inseln zwischen der Mündung der Krückau und der Stadt Wedel, die Mündungsbereiche der Pinnau und der Stör sowie die eingedeichte Haseldorfer und Wedel Marsch. Teile des Gebietes befinden sich als Bundeswasserstraße im Eigentum des Bundes. Einige Teilbereiche sind als Naturschutzgebiete ausgewiesen. Das Elbästuar ist ebenfalls als FFH-Gebiet gemeldet.

Die Elbmündung ist gekennzeichnet durch eine Durchmischung des Süßwassers der Elbe mit dem Salzwasser der Nordsee. Ihr Mündungsbereich wird charakterisiert durch das breite Neufelder Vorland mit seiner typischen Abfolge von Grünland, Röhricht, Watten und Flachwasserbereichen.

Für den Flusslauf der Elbe von der Mündung der Krückau bis Wedel sind Süß- und Brackwasserwatten, Schlammbänke, Flachwasser- und Unterwasserbereiche, Röhrichte, Vorlandbereiche, Sand- und Schlickinseln sowie tidebeeinflusste Elb-Nebenarme charakteristisch. Gewässerbegleitend kommen kleine Auwälder und ausgedehnte Feuchtwiesen vor.

Die Unterläufe von Stör und Pinnau sind oberhalb ihrer jeweiligen Sperrwerke durch einen flussaufwärts abnehmenden Tideeinfluss gekennzeichnet. Entlang der Ufer finden sich feuchte Niederungen. Dem Mündungsbereich der Stör bei Glückstadt sind ausgedehnte Wattflächen vorgelagert.

Die eingedeichten Teile der Haseldorfer und Wedeler Marsch unterliegen in Teilbereichen noch dem Tideeinfluss. Der Wasserstand wird über das Sperrwerk der Wedeler Au reguliert. Die Flussmarschen werden von zahlreichen Prielen und Gräben durchzogen und sind überwiegend durch Feuchtgrünländer gekennzeichnet.

Das Neufelder Vorland nimmt innerhalb des Gesamtgebietes eine Sonderstellung ein, da es bereits deutlich von der Nordsee beeinflusst ist. Das Artenspektrum weicht daher von den übrigen Gebietsteilen ab. Dies zeigt sich insbesondere an der Vielzahl

der rastenden Watvogelarten wie Alpenstrandläufer, Dunkler Wasserläufer, Kampfläufer, Goldregenpfeifer, Kiebitzregenpfeifer, Pfuhlschnepfe, Säbelschnäbler, Sanderling und Sandregenpfeifer. Ihre bevorzugten Rastgebiete liegen im Bereich der Schlick- und Schlammflächen, der Watten, der Nasswiesen und der Flachwasserzonen. Für mausernde Brandgänse hat das Gebiet internationale Bedeutung. Hinzu kommen rastende Enten und Gänse sowie brütende und rastende Seeschwalbenarten wie Fluss-, Trauer- und Lachseeschwalbe. Ihre Brutplätze liegen insbesondere auf vegetationsarmen Flächen im Bereich der Vorländer und Inseln. Im Neufelder Vorland brütet auch der Säbelschnäbler.

Die anderen Teile des Vogelschutzgebietes sind bedeutsam für rastende und überwinternde Gänse und Enten wie Nonnengans, Ringelgans, Blässgans, Graugans, Krickente und Spießente. Ihre Rast- und Nahrungsgebiete liegen insbesondere im Bereich der Grünlandflächen, Überschwemmungsflächen, vegetationsreichen Gewässer, Wattflächen und Äcker. Als Schlafplätze dienen Flachwasserbereiche, Wattflächen, Nebengewässer der Elbe oder Überschwemmungsflächen.

Neben den bereits genannten Gänse- und Entenarten ist die Unterelbe mit ihren Nebenläufen bedeutsam als Rast- und Überwinterungsgebiet für Schwäne wie Singschwan und Zwergschwan. Des Weiteren rasten Zwergsäger, Kampfläufer und Goldregenpfeifer in bedeutender Anzahl im Bereich der Unterelbe. Zwergmöwen und Seeschwalben ziehen hier mit sehr großen Anteilen ihres Gesamtbestandes alljährlich durch.

In den ausgedehnten Flussmarschen und Niederungen treten Brutvogelarten des Grünlandes wie unter anderem Weißstorch und Wachtelkönig auf.

Unter den Brutvögeln der Uferrandzone sind insbesondere Rohrweihe und Rohrdommel als Röhricht bewohnende Arten zu nennen. Schilfreiche Weidengebüsche dienen dem Blaukehlchen als Brutplatz. In dichten Verlandungsgesellschaften von Stillgewässern brütet das Tüpfelsumpfhuhn. Der Eisvogel findet vereinzelt geeignete Lebensräume im Bereich kleiner Abbruchkanten an Gewässerrändern oder in Wurzeltellern umgestürzter Bäume.

Vereinzelt brüten Greifvogelarten wie Seeadler, Rotmilan und Wanderfalke im Gebiet. Der Neuntöter kommt im Gebiet verteilt als Brutvogel im Bereich kleiner Gebüsche und Einzelgehölze vor.

Das Gesamtgebiet ist aufgrund des Vorkommens zahlreicher Brut- und Rastvogelarten sowie als Überwinterungsgebiet unter anderem für Gänse besonders schutzwürdig.

Erhaltungsziele
Das Gebiet ist für die Erhaltung folgender Vogelarten und ihrer Lebensräume

a) von besonderer Bedeutung: (fett: Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie; B: Brutvögel; R: Rastvögel)

- Alpenstrandläufer (Calidris alpina) (R)
- Bekassine (Gallinago gallinago) (B)
- Blässgans (Anser albifrons) (R)
- **Blaukehlchen (Luscinia svecica) (B)**
- Brandgans (Tadorna tadorna) (R)
- Dunkler Wasserläufer (Tringa erythropus) (R)
- **Flussseeschwalbe (Sterna hirundo) (B, R)**
- **Goldregenpfeifer (Pluvialis apricaria) (R)**
- Graugans (Anser anser) (R)
- **Kampfläufer (Philomachus pugnax) (R)**
- Kiebitzregenpfeifer (Pluvialis squatarola) (R)
- Krickente (Anas crecca) (R)
- **Lachseeschwalbe (Gelochelidon nilotica) (B)**
- **Nonnengans (Branta leucopsis) (R)**
- **Pfuhlschnepfe (Limosa lapponica) (R)**
- Ringelgans (Branta bernicla) (R)
- **Rohrweihe (Circus aeruginosus) (B)**
- Rotschenkel (Tringa totanus) (B)
- **Säbelschnäbler (Recurvirostra avosetta) (R)**
- Sanderling (Calidris alba) (R)
- Sandregenpfeifer (Charadrius hiaticula) (R)
- **Seeadler (Haliaeetus albicilla) (B)**
- Spießente (Anas acuta) (R)
- **Trauerseeschwalbe (Chlidonias niger) (R)**
- **Tüpfelsumpfhuhn (Porzana porzana) (B)**
- Uferschnepfe (Limosa limosa) (B)
- **Wachtelkönig (Crex crex) (B)**
- **Wanderfalke (Falco peregrinus) (B)**
- Zwergmöwe (Larus minutus) (R)
- **Zwergsäger (Mergus albellus) (r)**
- **Zwergschwan (Cygnus columbianus) (r)**

b) von Bedeutung: (fett: Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie; B: Brutvögel; R: Rastvögel)

- Beutelmeise (Remiz pendulinus) (B)
- **Eisvogel (Alcedo atthis) (B)**
- Kiebitz (Vanellus vanellus) (B)
- **Neuntöter (Lanius collurio) B)**
- **Rohrdommel (Botaurus stellaris) (B)**
- **Rotmilan (Milvus milvus) (B)**
- **Säbelschnäbler (Recurvirostra avosetta) (B)**

- Schilfrohrsänger (Acrocephalus schoenobaenus) (B)
- **Singschwan (Cygnus cygnus) (R)**
- **Weißstorch (Ciconia ciconia) (B)**

Auf Grund der Komplexität des Gebietes erfolgt eine Unterteilung der Erhaltungsziele des Gebietes in folgende Teilgebiete:

1. Neufelder Vorland (wird hier aufgrund der Entfernung zum Plangebiet nicht detailliert wiedergegeben)
2. Störmündung, Elbe mit Deichvorland und Inseln, Pinnaumündung, Haseldorfer und Wedeler Marsch.

Übergreifende Ziele für das Gesamtgebiet

Übergreifendes Schutzziel ist die Erhaltung der besonderen Bedeutung der Unterelbe bis Wedel als Brutgebiet für Greifvögel, Blaukehlchen, Flussseeschwalben und Vögel des Grünlands und der Röhrichte und als Rastgebiet insbesondere für Limikolen, Seeschwalben und Enten. Die Grünlandflächen sind als ein wichtiges Überwinterungsgebiet für verschiedene Gänse zu erhalten.

Erhaltung einer strukturreichen, vielfältigen, naturnahen Landschaft als Lebensraum für die o. g. Vogelarten. Von besonderer Bedeutung ist der Erhalt der Flachwasser-, Watt- und Röhrichtflächen. Die Ausweitung des Tideeinflusses auf weitere Gebietsteile ist anzustreben.

Weiterhin ist die den Erfordernissen des Vogelschutzes angepasste, extensive Nutzung bzw. Pflege der Grünlandflächen als Brutgebiet für Wiesenvögel und Äsungsfläche für Schwäne, Gänse und Enten wichtig.

Das Neufelder Vorland nimmt innerhalb des Gesamtgebietes eine Sonderstellung ein, da es schon deutlich durch die Nordsee beeinflusst ist. Das Artenspektrum weicht daher deutlich von den übrigen Gebietsteilen ab. Diese besonderen Bedingungen sind zu erhalten.

Ziele für das Teilgebiet 2: Störmündung, Elbe mit Deichvorland und Inseln, Pinnaumündung, Haseldorfer und Wedeler Marsch

<u>Übergreifende Ziele für das Teilgebiet</u>

Das Gebiet ist gekennzeichnet durch eine Vielzahl von feuchten Lebensräumen. Übergreifendes Ziel ist daher die Erhaltung ausreichend hoher Wasserstände. Von besonderer Bedeutung ist weiterhin die Erhaltung einer möglichst ungestörten Gewässerdynamik.

Es ist anzustreben, dass auch in Gebieten, die dem Tideeinfluss unterliegen, bei Niedrigwasser nicht alle Wasserflächen trocken fallen, sondern Gräben, Blänken, Teiche usw. in Teilbereichen von den normalen Gezeiten nicht beeinflusst und nur bei höheren Wasserständen vom Hochwasser erreicht werden. Die Ausweitung des dem Tideeinfluss unterliegenden Bereiches mit den charakteristischen Vogelgemeinschaften ist anzustreben. Sofern für diesen Fall Konkurrenzsituationen zu den in den

jeweiligen Flächen gegenwärtig vorkommenden Arten auftreten sollten, sind die mit der Ausweitung des tidebeeinflussten Bereiches verfolgten Ziele vorrangig.

Ziele für Vogelarten
Erhaltung eines günstigen Erhaltungszustandes der unter 1. genannten Arten und ihrer Lebensräume. Hierzu sind insbesondere folgende Aspekte zu berücksichtigen:

Rastende und überwinternde Schwäne, Gänse und Enten wie Singschwan, Zwergschwan, Graugans, Nonnengans, Ringelgans, Brandgans, Krickente und Spießente
Erhaltung
- von störungsarmen Rast- und Nahrungsgebieten insbesondere in Grünland, Überschwemmungsflächen, vegetationsreichen Gewässern, Wattflächen und Äckern,
- von störungsarmen Schlafplätzen, i.d.R. Flachwasserbereiche, Wattflächen, Nebenelben, Flussmündungen oder Überschwemmungsflächen,
- von weitgehend unzerschnittenen Räumen zwischen Nahrungs- und Schlafplätzen im Gebiet, insbesondere ohne vertikale Fremdstrukturen,
- günstiger Nahrungsverfügbarkeit.

Rastende Limikolen wie Alpenstrandläufer, Kampfläufer und Goldregenpfeifer
Erhaltung
- von extensiv genutztem bzw. gepflegtem Feuchtgrünland im Binnenland,
- von Offenflächen, die eine hohe Bodenfeuchte, niedrige Vegetation und eine geringe Zahl von Vertikalstrukturen aufweisen,
- der bevorzugten Rastgebiete wie Schlick- und Schlammflächen, Schlick- und Mischwattflächen, nasse, kurzrasige Wiesen und Flachwasserzonen,
- weitgehend ungestörter Rast- bzw. Mausergebiete und Hochwasserrastplätze,
- günstiger Nahrungsverfügbarkeit.

Rastende Seeschwalben (Fluss- und Trauerseeschwalbe)
Erhaltung
- von Gewässern mit reichen Wasserinsekten- und Kleinfischvorkommen,
- naturnaher Flußabschnitte,
- von pflanzenreichen, flachen Kleingewässern z.B. Blänken, Tränkekuhlen, Überschwemmungsbereichen, Gräben u.ä.,
- ungestörter Rastgebiete.

Brutvorkommen von Greifvögeln wie Seeadler, Rohrweihe, Rotmilan und Wanderfalke
Erhaltung
- von Räumen im Umfeld der Bruthabitate, die weitgehend frei von vertikalen Fremdstrukturen wie z.B. Stromleitungen oder Windrädern sind,
- der Horstbäume und weiterer geeigneter Horstbäume bzw. Brutplätze,
- von naturnahen Bruthabitaten wie Röhrichten und Verlandungszonen für die Rohrweihe,
- eines möglichst störungsfreien Umfeldes der Brutplätze zwischen dem 15.02. und 31.08., bzw. 01.02. bis 31.07. für Seeadler und Wanderfalken,

- von fischreichen Gewässern und vogelreichen Feuchtgebieten für Seeadler und Wanderfalke,
- von Verlandungszonen, Kleingewässern, extensiv genutztem Feuchtgrünland u.ä. als Nahrungsgebiete in der Umgebung der Brutplätze für die Rohrweihe,
- der strukturreichen, offenen, von extensiven Nutzungen geprägten Kulturlandschaft als Nahrungsgebiete für den Rotmilan wie Grünland, Hecken, Gräben u.ä..

Brutvögel des Grünlandes wie Weißstorch, Bekassine, Uferschnepfe, Rotschenkel, Kiebitz, Wachtelkönig und Neuntöter

Erhaltung

- von weiträumigen, extensiv genutzten bzw. gepflegten, offenen Grünlandflächen mit einer nur geringen Zahl von Vertikalstrukturen,
- von kleinen offenen Wasserflächen wie Blänken, Mulden, Gräben, Kleingewässern und Überschwemmungszonen sowie Flächen mit niedriger Vegetationsbedeckung im Grünland,
- eines Mosaiks aus deckungsreicher, aber nicht zu dichter Vegetation und höheren Vegetationsstrukturen wie z.B. zugewachsene Gräben, Großseggen- oder Schilfbeständen, Hochstaudenfluren für den Wachtelkönig. Erhaltung einer geringen und auf die Ansprüche der Art abgestimmten Nutzungsintensität,
- vorhandener Horststandorte des Weißstorchs ,
- von Räumen im Umfeld der Bruthabitate des Weißstorchs, die weitgehend frei von vertikalen Fremdstrukturen z.B. Stromleitungen und Windräder sind,
- der Störungsarmut in den Brutgebieten zwischen dem 01.03. und 31.08.,
- von wenigen Gehölzen und Einzelbüschen, insbesondere Dornenbüschen, als Ansitz- und Brutmöglichkeiten für den Neuntöter.

Zwergmöwe und Zwergsäger

Erhaltung

- der Durchzugs-, Rast- und Überwinterungsflächen auf der Unterelbe,
- einer hohen Wasserqualität mit entsprechendem Nahrungsangebot von Insekten, Crustaceen und Kleinfischen und ausreichenden Sichtmöglichkeiten im Wasser.

Blaukehlchen, Schilfrohrsänger und Beutelmeise

Erhaltung

- von Röhrichten, Gewässerverlandungszonen früher Sukzessionsstadien mit einem Mosaik aus feuchtem Schilfröhricht, Hochstauden, einzelnen Weidenbüschen sowie vegetationsarmen Flächen,
- von entsprechend strukturierten Gräben im Grünland,
- von Feuchtgebieten mit Übergangszonen zwischen offenen Wasserflächen, ausgedehnten Röhrichten und Weidenbäumen, Weidengebüsch und Birken zur Nestanlage für die Beutelmeise.

Tüpfelsumpfhuhn
Erhaltung
- von Feuchtgebieten, die Nassflächen mit hohem Wasserstand und dichter Vegetation aufweisen, z.B. Verlandungsgesellschaften, Röhrichte, Großseggenrieder, Nasswiesen,
- eines über die Brutzeit konstanten, ausreichend hohen Wasserstandes,
- einer extensiven Nutzung von Grünlandstandorten.

Eisvogel
Erhaltung
- der naturnahen, dynamischen Prozesse der Gewässer,
- von Strukturen, die geeignete Brutmöglichkeiten bieten (z.B. Steilwände, Abbruchkanten, Wurzelteller umgestürzter Bäume),
- störungsarmer Gewässerabschnitte mit Brutvorkommen insbesondere während der Zeit der Jungenaufzucht zwischen dem 01.05. und 31.08.,
- der Wasserqualität,
- auch in Kältewintern meist eisfrei bleibender Gewässer.

Rohrdommel
Erhaltung
- von großflächigen und wasserständigen Altschilfbeständen ohne Schilfmahd,
- eines möglichst störungsfreien Umfeldes der Brutplätze im Zeitraum vom 01.03. bis 31.07.

Säbelschnäbler als Brutvogel
Erhaltung
- von Schlick- und Mischwattflächen im Ästuar zum Nahrungserwerb,
- von nahe gelegenen, vegetationsarmen Flächen mit einzelnen dichteren Pflanzenbeständen als Brutplätze.

2.7 EU-Vogelschutzgebiet DE 2424-401 „Mühlenberger Loch" (FHH) /5/ /8/ /9/

Gebietsbeschreibung
Das Gebiet ist gekennzeichnet durch tideabhängiges Süßwasser-Schlickwatt und –Sandwatt der Elbe mit Sandbänken, Prielen, und Rinnen. Es dient als bedeutendes Rast- und Nahrungsgebiet für Vögel an der Elbe, ist Fischaufzuchtgebiet und umfasst auch Teile der Elbinsel Neßsand mit Tide-Röhrichten und Auwäldern. Das Gebiet umfasst eine Fläche von 737 ha.

Das EU-Vogelschutzgebiet Mühlenberger Loch weist international bedeutsame Rastvorkommen der Zugvogelarten Löffelente, Krickente und Zwergmöwe, Sturmmöwe, Brandgans und Lachmöwe auf. An national bedeutsamen Beständen wird das Gebiet während der Zugzeit von Trauerseeschwalben und Spießenten genutzt. Insgesamt stellt das Mühlenberger Loch eines der wichtigsten Gebiete für den Vogelzug an der Unterelbe dar.

Erhaltungsziele

Das Gebiet dient der Erhaltung folgender Vogelarten und ihrer Lebensräume (fett: Arten des Anhangs I der Vogelschutzrichtlinie; B: Brutvögel; R: Rastvögel; NG: Nahrungsgast)

- Alpenstrandläufer (Calidris alpina) (R)
- Brandgans (Tadorna tadorna) (NG)
- **Flußseeschwalbe (Sterna hirundo) (R)**
- **Kampfläufer (Philomachus pugnax) (R)**
- Kiebitz (Vanellus vanellus) (R)
- Krickente (Anas crecca) (R)
- Lachmöwe (Larus ridibundus) (R)
- Löffelente (Anas clypeata) (R)
- Mantelmöwe (Larus marinus) (NG)
- **Nonnengans (Branta leucopsis) (R)**
- **Säbelschnäbler (Recurvirostra avosetta) (R)**
- **Seeadler (Haliaeetus albicilla) (NG)**
- Silbermöwe (Larus argentatus) (B)
- Spießente (Anas acuta) (R)
- Stockente (Anas platyrhynchos) (B)
- Sturmmöwe (Larus canus) (B)
- **Trauerseeschwalbe (Chlidonias niger) (R)**
- Zwergmöwe (Larus minutus) (R)
- **Zwergsäger (Mergus albellus) (R)**

Allgemeine Erhaltungsziele /2/

Allgemeines Erhaltungsziel ist die Herstellung eines günstigen Erhaltungszustandes für das Vogelschutzgebiet Mühlenberger Loch mit seinen durch Löffelente, Krickente und Spießente genutzten Rastgebieten aus großflächigen Süßwasserwatten und Flachwasserbereichen und die ebenfalls als Rastgebiete genutzten Lebensstätten aus Flachwasserbereichen und Strömungskanten für Zwergmöwe, Trauerseeschwalbe und Flussseeschwalbe.

2.8 Integrierter Bewirtschaftungsplan Natura 2000 im Elbeästuar - Eingrenzung auf relevante Erhaltungsziele im Plangebietsumfeld /10/

Das Ästuar der Elbe erstreckt sich über die Grenzen der Bundesländer Hamburg, Niedersachsen und Schleswig-Holstein hinweg. Als Folge der Länderzuständigkeit für die Meldung von Gebieten von Gemeinschaftlicher Bedeutung in Deutschland verteilen sich die dem Lebensraumtyp Ästuarien zugeordneten Abschnitte des Elbästuars über die verschiedenen vorgenannten Natura 2000-Gebiete. Da es sich um einen einzigen Großlebensraum handelt, haben die drei Bundesländer vereinbart, gemeinsame Leitlinien und Ziele für die Natura 2000-Gebiete des Elbästuars abzustimmen. Für die Elbe liegt der gemeinsame Integrierte Bewirtschaftungsplan (IBP) vor.

Im Plangebietsumfeld erstreckt sich der Funktionsraum 3 des Integrierten Bewirtschaftungsplans IBP Elbeästuar über eine Stromstrecke von ca. 17 km vom Mühlen-

berger Loch (Strom-km 633) bis Lühesand (Strom-km 650). Die Strombreite beträgt auf Höhe des Bebauungsplangebietes ca. 800 m. Das Nordufer der Elbe zwischen Nienstedten (Hamburg) und Wedel (Schleswig-Holstein) gehört aufgrund der starken anthropogenen Überprägung in einem ca. 100 m breiten Strombereich nicht zur Natura 2000-Kulisse.

Landschaftselemente
Die Wasserflächen der Strom-Elbe, die in diesem Bereich als Natura 2000-Gebiete ausgewiesen sind, sind gekennzeichnet durch im Sommerhalbjahr regelmäßig akut auftretenden Sauerstoffmangel. Im Wesentlichen sind die Vertiefung der Fahrrinne mit hoher Unterhaltungsintensität in der Fahrrinne (Kreislaufbaggerungen), die Kanalisierung des Stroms, der Verlust des natürlichen Überflutungsraums, die Nährstofffracht aus dem Oberlauf und die gegebene Gewässertrübung für diese Situation verantwortlich.

Die Stromelbe von Hanskalbsand bis Neßsand und die Hahnöfer Nebenelbe (Niedersachsen) stellen das wichtigste Laichgebiet der Finte im gesamten Elbeästuar dar.

In der künstlichen Seitenbucht des Mühlenberger Lochs dominieren heute ausgedehnte Watten. Das Mühlenberger Loch stellt das wichtigste Aufwachsgebiet der Finte im Elbeästuar dar und ist immer noch ein bedeutender Rastplatz für Wasservögel. Bei Flut können Fische in der flachen Bucht des Mühlenberger Lochs wie auch in den sauerstoffreichen Flachwasserzonen der Hahnöfer Nebenelbe dem Sauerstoffmangel im Hauptstrom entkommen.

Die knapp 8 km lange Inselkette Hanskalbsand, Neßsand und Schweinsand ist durch Aufspülung in der Mitte des Stroms entstanden. Mit Ausnahme weniger Anhöhen werden die sandigen Inseln bei stärkeren Fluten vollständig überflutet. Sie sind mit Weidenauenwäldern und trockenen Gras- und Staudenfluren bewachsen. Das Nordufer ist als weitgehend vegetationsfreier Sandstrand ausgebildet. Auch die Watten des stromzugewandten Ufers sind überwiegend sandig.

Fische und Neunaugen
Für Langdistanzwanderer wie das Flussneunauge, das Meerneunauge, den Nordseeschnäpel und den Lachs stellt der Funktionsraum 3 in erster Linie eine Transitstrecke dar. Sie wird von den adulten Tieren, die zu ihren Laichgebieten in den Flussoberläufen aufsteigen, und von den Jungtieren, die zum Meer wandern, genutzt. Über die Funktion als Wanderstrecke hinaus erfüllt der Elbabschnitt zwischen Hamburg und Lühesand keine privilegierte Funktion für Langdistanzwanderer.

Der Funktionsraum 3 erfüllt alle Funktionen des Lebenszyklus des Rapfens. Er stellt den Schwerpunkt des Vorkommens der Art westlich von Hamburg dar. Der Funktionsraum 3 stellt allerdings den westlichsten Vorposten des Rapfenareals in der Elbe dar. Im Verhältnis zu den Vorkommen im Funktionsraum 1 und in der Mittelelbe sind die Vorkommen im Funktionsraum 3 von eher untergeordneter Bedeutung.

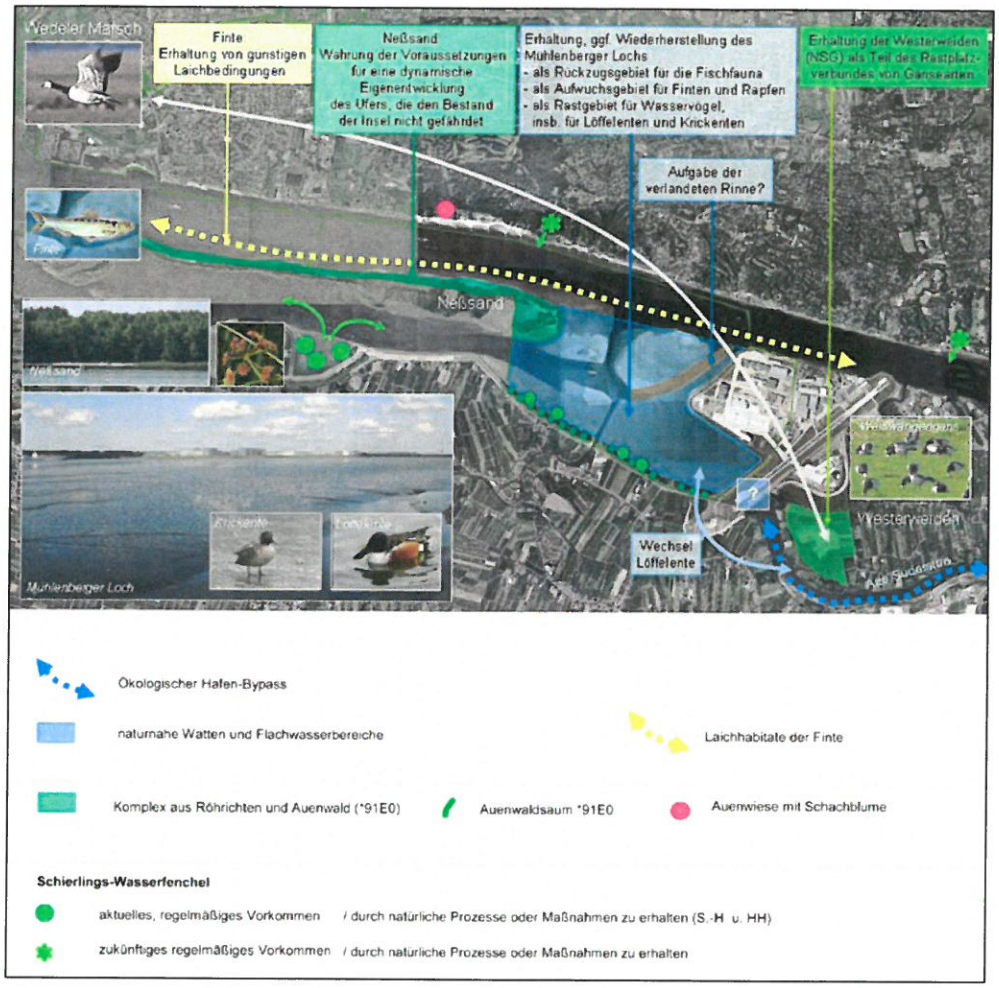
Der Schwerpunkt der Laichaktivitäten der Finte lag in den letzten Jahren zwischen Lühesand und dem Mühlenberger Loch. Das Mühlenberger Loch und die Hahnöfer

Nebenelbe stellen die wichtigsten Aufwuchshabitate für larvale und juvenile Stadien der Finten dar. Für die Erhaltung der Finte im Elbeästuar nimmt der Funktionsraum 3 eine Schlüsselstellung ein.

Meeressäuger
Im Mühlenberger Loch treten sporadisch wenige Seehunde auf. Der Elbabschnitt zwischen Hamburg und Lühesand wird insbesondere während des Aufstiegs der Stintschwärme als Nahrungsraum genutzt. Schweinswale dringen vereinzelt bis zum Hamburger Hafen vor. Die Unterelbe gehört allerdings nicht zu ihrem eigentlichen Lebensraum.

Schierlings-Wasserfenchel
Der Schierlings-Wasserfenchel kommt im Funktionsraum 3 als Pionierbesiedler von Flächen vor, auf denen das ansonsten dominante Schilfröhricht zurückgedrängt wurde. Damit sich die Jungpflanzen etablieren können, dürfen die Standorte keiner allzu starken Strömung bzw. keinem allzu starken Wellenschlag ausgesetzt sein, gleichzeitig müssen sie aber für die schwimmfähigen Samen des Schierlings-Wasserfenchels erreichbar sein. Damit die Jungpflanzen zur Samenreife gelangen können, muss die Wuchskraft des Schilfes für zwei Jahre herabgesetzt sein. Unter natürlichen Bedingungen sind diese Voraussetzungen auf Treibselsäumen und in der Grundschicht lockerer Weidenauenwälder erfüllt.

Abbildung 2: Maßnahmenkarte zum Funktionsraum 3 IBP



Die funktionsraumspezifischen Natura 2000-Erhaltungsziele umfassen Lebensräume und Arten der Wasserbereiche, der Uferzonen und z.T. der angrenzenden Marschen. Von Relevanz in Bezug auf das zu beurteilende Bebauungsplangebiet und die damit verbundenen Wirkungen sind folgende Arten und Lebensräume:

- Fischarten, die sich ganzjährig in der Elbe aufhalten oder sich dort reproduzieren: Rapfen, Finte.

- Fischarten, die sich kurzzeitig auf ihren Wanderungen zwischen Nordsee und Laichgebieten in der Unterelbe aufhalten: Meerneunauge, Flussneunauge, Nordseeschnäpel, Lachs, Maifisch.

- Lebensraumtyp 1130 - Ästuarien einschließlich seiner charakteristischen Artengemeinschaft.

Die übrigen, in den Standard-Datenbögen der Natura 2000-Gebiete der Tideelbe benannten Fischarten des Anhangs II kommen in erster Linie in Gräben der angren-

zenden Marschen (Schlammpeitzger) oder im Oberlauf der Nebenflüsse (Bachneunauge) vor. Sie gehören nicht zum charakteristischen Arteninventar der Tideelbe und brauchen im Folgenden nicht weiter betrachtet werden.

In den Standard-Datenbögen der Natura 2000-Gebiete im Umfeld des Bebauungsplangebietes werden weitere Erhaltungsziele benannt, für die nur im Falle einer tiefgreifenden Beeinträchtigung des Ökosystems Auswirkungen zu erwarten wären:

- Im Falle eines quantitativen Rückgangs der Kleinfische wäre eine indirekte Schädigung von fischfressenden Vögeln (z.B. Möwen, Seeschwalben) durch Nahrungsmangel möglich (Erhaltungsziele von angrenzenden EU-Vogelschutzgebieten).

- Neben den Röhrichten, Watten und aquatischen Habitaten, die im Lebensraumtyp „Ästuarien" subsummiert werden, sind nach Anhang I der FFH-RL die Uferlebensräume der Auwälder (Lebensraumtyp *91E0) und der Uferstaudenfluren (Lebensraumtyp 6430) gesondert geschützt. Charakteristisch für die Uferzone der limnischen Tideelbe ist die prioritäre Pflanzenart Schierlings-Wasserfenchel. Eine Betroffenheit wäre für den Fall gegeben, dass sich durch die Planung, hier die Uferumgestaltung im Hafen, relevante Effekte auf bestehende Uferlebensräume der Art ergeben.

Derart tiefgreifende Veränderungen können ohne weitere Prüfung ausgeschlossen werden. Für die hier behandelte Fragestellung sind in erster Linie noch Auswirkungen auf Erhaltungsziele der aquatischen Lebensgemeinschaft von Relevanz. /11/

3. Beschreibung der Planung und davon ausgehender Wirkfaktoren /12/

Im Anschluss an die Räumungs- und Sanierungsarbeiten auf dem früher industriell genutzten Gelände des ehemaligen Mineralölwerks trifft der Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel" Festsetzungen für die Entwicklung der Fläche zu einem Büro- und Gewerbepark. Das Plangebiet liegt innerhalb einer gemäß Regionalplan dargestellten Siedlungsachse und innerhalb des baulich zusammenhängend bebauten Siedlungsbereiches.

Erschließung
Die städtebauliche Grundstruktur des geplanten BusinessParks wird durch die Planstraße „Loop" geprägt. Die Straße wird als Ringstraße angelegt, über die alle Grundstücke erschlossen werden. Im Süden wird die Straße entlang der Oberkante des Elbhangs geführt und öffnet damit das Plangebiet zur Elbe hin.

Durch den Loop wird das Plangebiet in drei Areale für die Gewerbegebiete gegliedert, die z.T. durch Grünzüge und eine untergeordnete Straße im Südosten weiter unterteilt werden.

Baugebiete
Die Baugebiete werden als Gewerbegebiete ausgewiesen. Hinsichtlich der zulässigen Nutzungsarten werden zwischen den einzelnen Gewerbegebieten keine Unterschiede gemacht. In die Gewerbegebietsfestsetzung sind auch die ehemaligen Werkswohnungen am Tinsdaler Weg einbezogen. Die vorhandenen Wohnnutzungen haben Bestandsschutz. Auf längere Sicht sollen diese Bereiche jedoch in die gewerbliche Nutzung einbezogen werden.

Die Gewerbegebiete sollen in erster Linie für die Ansiedlung klassisch gewerblicher Nutzungen wie produzierendes Gewerbe, Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe einschließlich Büronutzungen zur Verfügung stehen. Die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben wird allgemein ausgeschlossen und nur spezielle Arten von Einzelhandelsbetrieben ausnahmsweise zugelassen. Der südöstliche Hochpunkt stellt gemäß Masterplan einen potentiellen Hotelstandort dar.

Zum Schutz der Wohnnutzungen in der Umgebung und der im Plangebiet bestehenden ehemaligen Werkwohnungen am Tinsdaler Weg wird die Zulässigkeit von Vorhaben in Bezug auf die von ihnen ausgehenden Geräuschemissionen eingeschränkt. In den Gewerbegebieten sind nur Vorhaben zulässig, welche die für die jeweiligen Gewerbegebiete festgesetzten Emissionskontingente von 60dB(A) tags und zwischen 54-40 dB(A) nachts einhalten (unter Berücksichtigung der Bestandssituation des Kohleheizkraftwerks bzw. der Umstellung auf ein Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk).

Die Festsetzungen zu den Gebäudehöhen berücksichtigen ein Grundprinzip des Masterplanes, indem in Bereiche mit einer niedrigeren Bebauung von i.d.R maximal 15 m und den darüber hinausragenden Gebäuden, den sog. Hochpunkten (max. 10-24 m, 15-24 m, 20-30 m bzw. 24-45 m) unterschieden wird. Die Hochpunkte markie-

ren dabei jeweils die Eingangsbereiche zum BusinessPark sowie die Endpunkte der beiden Looparme am Elbufer.

Als Grundstücksausnutzungen werden Grundflächenzahlen (GRZ) von 0,6 bzw. 0,8 zugelassen.

Für die Verwaltungs- und Bürogebäude in den Gewerbegebieten werden extensiv zu pflegende Gründächer festgesetzt. Hiermit sollen positive Wirkungen im Hinblick auf die Umwelt, insbesondere das Kleinklima, Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere einschließlich des im Plangebiet vorgefundenen Flussregenpfeifers (geschützte Vogelart) entstehen.

Ver- und Entsorgung
Im Zuge der Erschließung der Baugebiete ist die Neuanlage der Ver- und Entsorgungsleitungen vorgesehen.

Die Straßenbeleuchtung soll gemäß der Planungen der Stadtwerke Wedel zur Verbesserung der Energieeffizienz und zum Klimaschutz mittels LED-Technik (evtl. mit integrierten E-Tankstellen) erfolgen.

Die Entwässerung des BusinessParks ist im Trennsystem vorgesehen. Das anfallende Niederschlagswasser (Regenwasser) der versiegelten Flächen, der Dachflächen und der Straßenflächen wird über entsprechende Entwässerungseinrichtungen gefasst und in Regenwasserkanälen Richtung Elbe zu einem neu herzustellenden Regenklärbecken (RKB) am Elbufer, westlich des bisherigen Hafens, geführt. Im Bebauungsplan ist hierfür eine Fläche für die Abwasserbeseitigung festgesetzt. In dem Regenklärbecken, das als geschlossenes Betonbauwerk ausgeführt werden soll, wird das gefasste Niederschlags-/Oberflächenwasser vor der Einleitung in die Elbe behandelt. Die Behandlung erfolgt gemäß den technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (Amtsblatt S.-H. 1992). Eine hochwassersichere Ausführung des RKB wird beachtet. Die Einleitung in die Elbe soll über die bereits vorhandene Einleitstelle im Südwesten erfolgen.

Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft
Neben den Baugebieten prägen mehrere Grünzüge das Plangebiet, die als öffentliche Grünflächen festgesetzt werden. Am östlichen und westlichen Rand sorgen sie für einen Übergang zum angrenzenden Landschaftsraum bzw. zum bestehenden Kohleheizkraftwerk. Gehölzbestände werden erhalten und sollen ergänzt werden. Mit dem im nördlichen Plangebiet vorgesehenen Ost-West-verlaufenden Grünzug wird die Verbindung zu dem übergeordneten Elbufer-Wanderweg hergestellt, der hier derzeit nördlich um das Kohleheizkraftwerk herumgeführt wird.

Prägend für das Plangebiet ist nicht zuletzt der Bereich des Elbufers, der mit seiner Topographie einen weiten Blick auf den Landschaftraum Elbe ermöglicht. Der Elbhang wird von Bebauung freigehalten. Der Bebauungsplan sieht hier eine öffentliche Grünfläche vor, die u.a. den Erhalt der hier befindlichen geschützten Biotope als Maßnahmenflächen vorsieht. Nach ggf. sanierungsbedingten Eingriffen sollen

die nach Naturschutzgesetz geschützten Biotope Knick, Süßwasserwatt, Steilhänge und Auwald wiederhergestellt werden.

Für die Zukunft wird in der öffentlichen Grünfläche die Möglichkeit gesichert, den Elbuferwanderweg ufernah über das derzeitige Kraftwerksgelände fortzusetzen. In den Bereichen, die nicht spezifischen Anforderungen hinsichtlich des Naturschutzes unterliegen oder in denen bis zur Umstellung auf das geplante Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk Sicherheitsvorkehrungen zu beachten sind, können zudem attraktive Aufenthalts- bzw. Erholungsbereiche entwickelt werden. Die Festsetzung der öffentlichen Grünfläche schließt die Landbereiche des ehemaligen Hafens mit Ausnahme der Hafenmole ein.

In der südlichen Grünfläche am Elbufer wird außerhalb der Maßnahmenflächen ein Gebäude für gastronomische Nutzungen mit einer Grundfläche von maximal 300 m^2 und einer maximalen Gebäudehöhe von 6 m zugelassen. Dieses Gebäude ist mit einem begrünten Dach zu versehen.

Für den Uferbereich der Elbe ist in Abhängigkeit von der Höhenlage des Geländes eine potentiellen Überflutungsgefährdung durch Elbhochwasser zu beachten.

Hafen
Der ehemalige Werkhafen, bekannt als „Schnalles Hafen", soll in seiner Hafennutzung aufgegeben und die Mole zurückgebaut werden. Der Bereich des vorhandenen Hafenbeckens einschließlich der Mole wird als Wasserfläche festgesetzt.

Altlasten - Sanierungsplan
Das Plangebiet ist im Zuge der früheren Nutzung durch das Mineralölwerk und durch Bombeneinschläge stark mit boden- und grundwassergefährdenden Stoffen belastet worden. Aufgrund des Ziels der Stadt Wedel, das ehemalige Industriegelände wieder einer gewerblichen Nutzung zuzuführen, wurde ein Sanierungsplan erstellt, der einschließlich der damit einhergehenden Wirkungen einer eigenständigen Genehmigung unterliegt und durch den Kreis Pinneberg mit Verfügung vom 17.12.2010 für verbindlich erklärt wurde.

Das Gelände wird auf Grundlage des o.g. Sanierungsplanes derzeit saniert; wesentliche Teile der Maßnahmen wurden bereits umgesetzt. Dazu gehören:
- Grundwassersicherung des ersten Grundwasserleiters (Begrenzungsdränage mit Grundwasserreinigungsanlage),
- Sicherung des zweiten Grundwasserleiters mit Abstrom zur Elbe,
- Sanierung von zwei Schadensherden für PAK und CIS,
- Rückbau aller Gebäude und Demontage aller Anlagen,
- Entsiegelung der gesamten Fläche,
- Entfernung aller Leitungssysteme soweit oberflächennah verlegt und mit einem größeren Durchmesser als DN 250,
- Übererdung der Gesamtfläche und Bepflanzung.

Ziel ist die Herstellung eines gefahrlos nutzbaren Bodenhorizontes für eine gewerblich-industrielle Nutzung. Eine vollständige Sanierung der Altlast ist nach derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Derzeit erfolgt die Reinigung des in einer Drainage gesammelten Wassers aus dem 1. Grundwasserleiter in einer Grundwasserreinigungsanlage im Nordwesten des Geltungsbereiches. Hierfür wird eine Umstellung auf eine pflanzenbiologische Reinigungsanlage und längerfristig ein Verzicht auf die Begrenzungsdränage und Grundwasserreinigung für den 1. Grundwasserleiter angestrebt. Auch das Sanierungsverfahren für den 2. Grundwasserleiter steht mittlerweile weitgehend fest.

Im Bereich des ehemaligen Hafens sind die Sanierungsmaßnahmen bisher noch nicht umgesetzt worden. Die Planungen für die Durchführung dieser Sanierungsmaßnahmen werden zurzeit in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erstellt. Vor einer Umnutzung des ehemaligen Hafens in eine naturnah gestaltete Grünfläche müssen die Beseitigung der vorhandenen Altlasten und die Herstellung eines konfliktfreien Nutzungshorizontes erfolgen. Der Sanierungsplan ist für den Hafenbereich fortzuschreiben.

Im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 gelten durch die Altlastenbelastung Sonderbedingungen. Im Gegensatz zum sonst im Rahmen der Bauleitplanung geforderten sparsamen Umgang mit Bodenversiegelung ist z. B. im Plangebiet eine möglichst hohe Versiegelung gefordert, um eine verstärkte Ausspülung von Schadstoffen auch zukünftig zu vermeiden. Auch ist die Versickerung von Oberflächenwasser unzulässig. Der Bebauungsplan berücksichtigt die durch das Sanierungskonzept und die Verbindlichkeitserklärung vorgegebenen Regelungen.

4. Relevante Wirkfaktoren und Prognose möglicher Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele durch die Planung

Im Folgenden werden relevante Wirkfaktoren identifiziert und eine Beurteilung vorgenommen, ob sie geeignet sind zu Beeinträchtigungen der Erhaltungsziele der Natura 2000-Schutzgebiete einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Plänen oder Projekten zu führen.

Prinzipiell liegt das Plangebiet außerhalb der Natura 2000-Gebiete (vgl. Kap. 2.1, Tab. 1). Es bleibt jedoch zu prüfen, ob Wirkfaktoren geeignet sind, von außen auf Natura 2000-Gebiete einzuwirken und maßgebliche Bestandteile zu beeinträchtigen.

4.1 Fächenverlust, Flächeninanspruchnahme (anlage-, baubedingt)

Wirkfaktor:	Landseitig werden Flächen auf dem Bebauungsplangelände anlagebedingt für Versiegelung und Bebauung sowie baubedingt für Baustelleneinrichtungen in Anspruch genommen.
Prüfkriterium:	Flächeninanspruchnahme (LRT, Habitate) in Natura 2000-Gebieten
Prüfergebnis:	Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Eine Flächeninanspruchnahme von Lebensraumtypen oder Habitaten in Natura 2000-Gebieten findet nicht statt.
Relevanz FFH-VU:	Nein

4.2 Flächenumwandlung (anlagebedingt)

Wirkfaktor:	Die Elbe als Gewässer erster Ordnung und Bundesschifffahrtsstraße besitzt im Bereich des ehemaligen Werkhafens eine naturferne Ausprägung mit Packlagen aus Wasserbausteinen und Spundwandverbau entlang der Kaikanten. Mit dem Verzicht auf die Hafennutzung und dem geplanten Rückbau der Mole ergeben sich Möglichkeiten für eine naturnahe Ufergestaltung. Durch den im Hafenbereich vorgesehenen Rückbau der Mole wird Gewässerboden entsiegelt und wieder dem Biotoptyp Ästuar zur Verfügung stehen.
Prüfkriterium:	Flächeninanspruchnahme (LRT, Habitate) in Natura 2000-Gebieten
Prüfergebnis:	Das Plangebiet liegt außerhalb von Natura 2000-Gebieten. Ab dem Nordufer der Elbe ist ein 100 m breiter Streifen des Elbstroms nicht Bestandteil der nächstgelegenen Natura 2000-Gebiete. Eine Flächeninanspruchnahme von Lebensraumtypen

oder Habitaten in Natura 2000-Gebieten findet nicht statt. Die nördlichen Ufer besitzen keine ausgewiesene Funktion (bspw. Laichgebietsfunktion) für die in den Erhaltungszielen für das Elbeästuar genannten Fische. Die nächstgelegenen bekannten Laichgebiete liegen am Südufer vor der Insel Neßsand in einer Entfernung von ca. 800 m und sind durch das Fahrwasser der Elbe vom Vorhabengebiet getrennt. Durch den Rückbau der Mole werden bestehende nachteilige Uferveränderungen aufgehoben und verbessert.

Relevanz FFH-VU: Nein

4.3 Mechanische Schädigungen durch Baumaschinen, Individuenverluste (baubedingt)

Wirkfaktor: Beim Rückbau der Mole könnte es durch die eingesetzten Baumaschinen zu Verletzungen oder Individuenverlusten bei Fischen kommen.

Prüfkriterium: Auswirkungen auf Fische

Prüfergebnis: Die nördlichen Ufer besitzen keine ausgewiesene Funktion (bspw. Laichgebietsfunktion) für die in den Erhaltungszielen für das Elbeästuar genannten Fische. Die nächstgelegenen bekannten Laichgebiete liegen am Südufer vor der Insel Neßsand in einer Entfernung von ca. 800 m und sind durch das Fahrwasser der Elbe vom Vorhabengebiet getrennt. Trotzdem können Fische am Nordufer und auch im Hafenbereich vorkommen. Baubedingte Verletzungen oder Individuenverluste sind zwar nicht auszuschließen, jedoch aufgrund der Fluchtmöglichkeit der Fische sehr unwahrscheinlich und damit auch in keiner das Erhaltungsziel beeinträchtigenden Anzahl zu erwarten.

Relevanz FFH-VU: Nein

4.4 Zunahme der Schwebstoffkonzentration in der Elbe (baubedingt)

Wirkfaktor: Beim Rückbau der Mole kann es lokal begrenzt zu Sedimentmobilisierungen und Trübungsfahnen und damit zu einer Zunahme der Schwebstoffkonzentration in der Elbe kommen.

Prüfkriterium: Eintrag von Verschmutzungen in das Oberflächenwasser der Elbe, Auswirkungen auf Fische

Prüfergebnis: Die natürliche Trübungszone des Ästuars liegt im Brackwasser-

bereich im Bereich Brunsbüttel / Cuxhaven. Für die Zunahme der Trübung oberhalb der Brackwasserzone ist der insgesamt stromaufwärts gerichtete Sedimenttransport verantwortlich. Die Trübung nimmt oberhalb von Strom-km 630 deutlich ab. Das Bebauungsplangebiet liegt auf Höhe Strom-km 639.

Während der Flutphase treten höhere Strömungsgeschwindigkeit auf. Dementsprechend wird dann ein höherer Anteil sedimentierter Feststoffe erodiert und transportiert als während der Ebbphase. Die Schwebfracht wird u.a. durch laufende Unterhaltungsbaggerungen und den Schiffsverkehr lokal verstärkt.

Die Auswirkungen der Schwebstoffkonzentration auf Fische hängen von der betroffenen Entwicklungsphase ab. Fischeier und -larven sind in dieser Hinsicht empfindlicher als Jungfische und Adulte.

Zwei Fischarten des Anhangs II der FFH-RL, die Finte und der Rapfen, laichen im Umfeld des Bebauungsplangebietes. Bei den übrigen Arten des Anhangs II handelt es sich um Wanderfische, deren Reproduktionsgebiete sich im Oberlauf der Elbe und ihren Nebenflüssen befinden.

Sowohl die Finte als auch der Rapfen reproduzieren sich in der natürlichen Trübungszone des Ästuars erfolgreich. Die Brammerbank (Strom-km 677) ist ein Laichgrund der Elb-Finte und liegt im Stromabschnitt, in dem von Natur aus die stärkste Trübung zu verzeichnen ist. /11/

Die beim Rückbau der Mole möglichen Sedimentmobilisierungen und Trübungsfahnen werden im Vergleich zur bestehenden Trübung der Elbe als nicht relevante Zunahme eingeschätzt und treten nur lokal begrenzt auf. Gewässerökologisch bzw. fischökologisch nachteilige Auswirkungen der Sedimentmobilisierungen und Trübungsfahnen sind vor dem Hintergrund des natürlichen tidebedingten Trübungsgrades der Elbe, des hohen Verdünnungseffektes, der geringen zu erwartenden Mengen und der oben beschriebenen Anpassung der Fischarten an Trübungszonen auszuschließen. Eine eventuell geringfügige Zunahme der Trübung am Nordufer wird den Reproduktionserfolg beider Arten am Südufer vor der Insel Neßsand nicht einschränken, auch weil die Laichgebiete erst in einer Entfernung von ca. 800 m und mehr liegen.

Relevanz FFH-VU: Nein

4.5 Veränderung der Gewässerqualität durch Niederschlagswassereinleitungen (betriebsbedingt)

Wirkfaktor: Das auf den versiegelten Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll gemäß der geplanten Oberflächenentwässerung vor Einleitung in die Elbe in einem Regenklärbecken (RKB) geklärt und gedrosselt abgeleitet werden. Die Behandlung erfolgt gemäß den technischen Bestimmungen zum Bau und Betrieb von Anlagen zur Regenwasserbehandlung bei Trennkanalisation (Amtsblatt S.-H. 1992). Eine hochwassersichere Ausführung des RKB wird beachtet. Die Einleitung in die Elbe soll über die bereits vorhandene Einleitstelle im Südwesten erfolgen.

Prüfkriterium: Eintrag von Verschmutzungen in das Oberflächenwasser der Elbe, Auswirkungen auf Fische

Prüfergebnis: Gewässerökologisch bzw. fischökologisch nachteilige Auswirkungen der Niederschlagswassereinleitung sind aufgrund der gedrosselten und damit geringen Einleitungsmenge, der Vorreinigung nach den geltenden technischen Bestimmungen und des hohen Verdünnungseffektes in der Elbe auch unter der Annahme sehr ungünstiger Voraussetzungen wie bspw. hoher Wassertemperatur oder geringer Elbe-Abfluss auszuschließen.

Im Vergleich zur ehemaligen Nutzung mit wahrscheinlich unbehandelten Niederschlagswassereinleitungen sowie dem Eintrag von Schadstoffen aus der Altlastenkontamination über den Grundwasserzustrom zur Elbe stellt die Planung eine Verbesserung der Auswirkungen auf das Oberflächengewässer Elbe dar.

Relevanz FFH-VU: Nein

4.6 Störwirkungen durch Schallemissionen (betriebsbedingt)

Wirkfaktor: Im Bebauungsplan werden Geräuschkontingente (Zusatzbelastung) für die Gewerbegebiete festgesetzt. Laut Schalltechnischer Untersuchung tragen sie unter Betrachtung der gewerblichen Vorbelastung nicht relevant zur Erhöhung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte an den maßgeblichen Immissionsorten in der Umgebung und im Plangebiet selbst, z. B. den ehemaligen Werkswohnungen, bei.

Prüfkriterium: Kritischer Schallpegel 47 dB(A) in nächstgelegenen EU-Vogelschutzgebieten für lärmempfindliche Brutvogelarten /13/

Prüfergebnis: Durch die Schalltechnische Untersuchung wurde nachgewie-

sen, dass mit Festsetzung der Geräuschkontingentierung erreicht wird, dass durch die Summe aller vorhandenen und geplanten gewerblich genutzten Flächen an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen (Wohnen) keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerblich bedingte Geräusche hervorgerufen und die maßgeblichen Immissionsrichtwerte beachtet werden. Die Untersuchungen bezogen sich auf das Plangebiet selbst und dessen nähere Umgebung.

Durch die Planung ausgelöste nachteilige betriebsbedingte Auswirkungen auf die EU-Vogelschutzgebiete und dort auf lärmempfindliche Brutvogelarten wie bspw. den unter den Erhaltungszielen aufgeführten Wachtelkönig können aufgrund der Abstandsverhältnisse (Minimum 700 m und 3 km), des sich mit zunehmendem Abstand verringernden Geräuschpegels und der bereits vorhandenen, näher an den EU-Vogelschutzgebieten gelegenen Störquelle des Schiffsverkehrs auf der Elbe ausgeschlossen werden.

Relevanz FFH-VU: Nein

4.7 Störwirkungen durch Licht- und Bewegungsreize (betriebsbedingt)

Wirkfaktor: Im Bebauungsplangebiet werden Lichtreize durch Straßenbeleuchtung und Gebäude entstehen. Diese sind eingebettet in eine bestehende Siedlungskante am Elbufer mit ähnlichen Effekten und lagen auch in der Vergangenheit für das Areal vor.

Am Elbufer werden durch die geplante Nutzung für die öffentliche Erholung Bewegungsreize auftreten. Auch hier gab es in der Vergangenheit jedoch ebenfalls schon Bewegungsreize durch die Hafennutzung.

Prüfkriterium: Störwirkung auf Brut- und Rastvogelarten /13/

Prüfergebnis: Sich aus der Planung ergebende betriebsbedingte Licht- und Bewegungsreize können aufgrund der Abstandsverhältnisse (Minimum 700 m und 3 km), der vorhandenen Reize entlang des Nordufers der Elbe und der vorhandenen, näher an den EU-Vogelschutzgebieten gelegenen Störquelle des Schiffsverkehrs auf der Elbe keine relevanten Störeffekte auf die EU-Vogelschutzgebiete und dort auf Brut- oder Rastvogelarten entwickeln. Nachteilige Auswirkungen können ausgeschlossen werden.

Relevanz FFH-VU: Nein

4.8 Zusammenfassung betrachteter Wirkungen

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass von den auf Bebauungsplanebene erkennbaren und betrachteten relevanten Wirkungen der Planung keine nachteiligen Auswirkungen für die Erhaltungsziele und maßgeblichen Bestandteile der Natura 2000-Gebiete zu erwarten sind.

5. Einschätzung der Relevanz anderer Pläne und Projekte

Die betrachtete Planung kann für sich allein keine erheblichen Beeinträchtigungen auslösen. Eine relevante kumulierende Wirkung im Zusammenwirken mit anderen Plänen und Projekten ist nicht erkennbar.

6. Fazit

Es wurde dargelegt, dass Beeinträchtigungen von Natura 2000-Gebieten aus der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel" und den damit planungsrechtlich ermöglichten Vorhaben und derzeit erkennbaren Wirkungen ausgeschlossen werden können. Die Planung ist als verträglich im Sinn der FFH-Richtlinie und des Bundesnaturschutzgesetzes zu beurteilen. Die Durchführung einer FFH-Verträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich.

7. Literatur- und Quellenverzeichnis

/1/ Agrar- und Umweltportal des MELUR, DE 2323-392 „Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen" (FFH-Gebiet), Gebietsbeschreibung, Erhaltungsziele, abgefragt am 15.07.2015; (www.umweltdaten.landsh.de/public/natura/daten/ffh_suche.php?what=ffh)

/2/ TÜV NORD Umweltschutz (2013): Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk Wedel, Anhang 1 zur UVU, FFH-Vorprüfung

/3/ Bundesamt für Naturschutz: Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete, 2424-303 „Rapfenschutzgebiet Hamburger Stromelbe" (FFH-Gebiet), abgefragt am 15.07.2015; (www.bfn.de/0316_steckbriefe.html)

/4/ Bundesamt für Naturschutz: Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete, 2424-302 „Mühlenberger Loch/Neßsand" (FFH-Gebiet), abgefragt am 15.07.2015; (www.bfn.de/0316_steckbriefe.html)

/5/ Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt: Naturschutzgebiet Mühlenberger Loch/Neßsand, abgefragt am 20.07.2015; (www.hamburg.de/muehlenberger-loch-nesssand/)

/6/ Niedersächsischer Landesbetrieb für Wasserwirtschaft, Küsten- und Naturschutz, Downloads zu Natura 2000, DE 2018-331 „Unterelbe" (FFH-Gebiet) besucht am 15.07.2015; (www.nlwkn.niedersachsen.de/portal/live.php?navigation_id=8039&article_id=46104&_psmand=26)

/7/ Agrar- und Umweltportal des MELUR,DE 2323-401 „Unterelbe bis Wedel" (SPA-Gebiet), Gebietsbeschreibung, Erhaltungsziele, abgefragt am 15.07.2015; (www.umweltdaten.landsh.de/public/natura/daten/suche.php?what=spa)

/8/ Bundesamt für Naturschutz: Steckbriefe der Natura 2000 Gebiete, DE 2424-401 „Mühlenberger Loch" (SPA-Gebiet), abgefragt am 20.07.2015 (www.bfn.de/0316_steckbriefe.html)

/9/ Standard-Data Form, DE 2424-401 „Mühlenberger Loch" (SPA-Gebiet), abgefragt am 20.07.2015 (http://natura2000.eea.europa.eu/natura2000/SDF.aspx?site=DE2424401)

/10/ Kieler Institut für Landschaftsökologie (2010): IBP Elbeästuar / HH SH, Funktionsräumliche Betrachtung, Funktionsraum 3, Maßnahmenprogramm für den Zeitraum 2011-2020.

/11/ Kieler Institut für Landschaftsökologie (2008): Auswirkungen eines Sedimentfangs zwischen Elbe-km 641,8 und 643,8 auf Natura 2000-Gebiete des Elbeästuars.

/12/ Architektur + Stadtplanung Baum Schwormstede (2015): Begründung Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel" der Stadt Wedel für das Gebiet zwischen Tinsdaler Weg, Grenzweg, Elbe und Kraftwerk; Entwurf zur erneuten Auslegung 03.03.2015 (Planungsausschuss). Hamburg.

/13/ Bundesministerium für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung; Abt. Straßenbau (2010): Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr

Wedel
Stadt mit frischem Wind

Bebauungsplan Nr. 88
"BusinessPark Elbufer Wedel“

Abwägung der Stellungnahmen
der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit
(§ 3 Abs. 1 BauGB, durchgeführt November 2012)

Bebauungsplan Nr. 88 "BusinessPark Elbufer Wedel“, Stadt Wedel

Abwägung der Stellungnahmen der frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit (§ 3 Abs. 1 BauGB, durchgeführt November 2012)

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Öffentlichkeit	
A.0	**Rechtsanwalt Dr. Fricke & Collegen für eine Anwohner-Gemeinschaft vom 23.11.2012** Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft äußern wir uns hiermit im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorbezeichneten Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 1 BauGB wie folgt: Wir weisen zunächst darauf hin, dass unsere Mandantschaft die in Rede stehende Planung mit dem gegenwärtigen Inhalt nicht hinnehmen wird. Wie wir nachstehend darlegen werden, ist es insbesondere nicht akzeptabel, dass das Wohngebiet unserer Mandantschaft, welches in dem Bebauungsplan Rissen 11 der Freien und Hansestadt Hamburg als ein reines Wohngebiet dargestellt ist, unter Berufung auf eine Gemengelage in seinem Schutzanspruch auf ein Mischgebiet herabgestuft wird. Unsere Mandantschaft behält sich deshalb für den Fall, dass hinsichtlich der Ausgestaltung der Planung keine einvernehmliche Lösung gefunden werden sollte, ausdrücklich vor, die Unwirksamkeit des Bebauungsplans unter allen in Betracht kommenden Gesichtspunkten im Rahmen einer gerichtlichen Normenkontrolle gemäß § 47 VwGO geltend zu machen. Dies vorausgeschickt nehmen wir im Einzelnen zu dem in Rede stehenden Planentwurf wie folgt Stellung: I. Keine Vollzugsfähigkeit der Planung II. Verstoß gegen das Trennungsgebot.. 1. Raumbedeutsamkeit der Planung 2. Missachtung der Vorgaben der SEVESO-II-Richtlinie 3. Störende Wirkung des BusinessParks III. Lärmimmissionen 1. Unbegründete Annahme einer Gemengelage 2. Unzutreffender Maßstab in der Untersuchung der Lärmkontor GmbH 3. Unzulässige Anwendung der Irrelevanzregel der TA-Lärm in der Bauleitplanung 4. Sonstige Einwendungen gegen die Untersuchung der Lärmkontor GmbH IV. Auswirkungen und Mängel der verkehrstechnischen Untersuchung 1. Geplanter Verkehrsknotenpunkt Industriestraße / B 431 2. Geplanter Kreisverkehr Tinsdaler Weg / Industriestraße	Kenntnisnahme. Zu den im Einzelnen geäußerten Bedenken und Hinweise siehe weiter unten.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	3. Gebotene Aktualisierung des Gutachtenmaterials V. Schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten VI. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB) VII. Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB 1. Widerspruch zu Zielen der Raumordnung . 2. Fehlende Ermittlungsgrundlage der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen VIII. Verstoß gegen den Grundsatz der interkommunalen Abstimmung 1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans Rissen 11 2. Unterschutzstellung des angrenzenden Planungsraums Rissen 11 3. Besonders hoher Stellenwert des Planungsraums Rissen 11 4. Verkehrsaufkommen 5. Schutz zentraler Versorgungsbereiche 6. Pferdezucht und Pferdehaltung IX. Fazit	
A.1	<u>I. Keine Vollzugsfähigkeit der Planung</u> Nach § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB haben die Gemeinden die Bauleitpläne aufzustellen, sobald und soweit es für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich ist. Eine Erforderlichkeit in diesem Sinne liegt nicht vor, wenn absehbar ist, dass der Bebauungsplan nicht umsetzbar ist, da der Umsetzung des Planentwurfes rechtliche Hindernisse entgegenstehen. Eine Vollzugsunfähigkeit in diesem Sinne ist vorliegend gegeben. In der Planbegründung wird festgestellt, dass aufgrund des Ammoniaklagers, welches auf dem benachbarten Kohlekraftwerksgelände der Firma Vattenfall Europe Wärme AG befindlich ist, eine Überplanung eines Großteils des Plangebietes aufgrund der Abstandsvorgaben des Art. 3 Nr. 5 der Richtlinie 96/82/EG (SEVESO-II-Richtlinie) nicht möglich ist. Teile des Plangebietes liegen vielmehr innerhalb des Abstandsbereiches von 350 m, welcher nach den Vorgaben des Leitfadens KAS 18 durch den TÜV Nord für das Ammoniaklager ermittelt wurde. Dieser Abstandsbereich ist informatorisch in der Planzeichnung auch dargestellt worden. Die gesamte Planung steht demzufolge unter der Bedingung, dass dieses Ammoniaklager von der Vattenfall Europe Wärme AG zurückgebaut wird. Unmittelbar betroffen ist insoweit zwar nur derjenige Teil des Plangebietes, der innerhalb der nach den Vorgaben der SEVESO-II-	Die Auffassung wird nicht geteilt. Die Auffassung, dass eine Überplanung des Plangebietsteils, der innerhalb des angemessenen Abstandes für das bestehende Ammoniaklager liegt, nicht möglich ist, wird nicht geteilt. Bauliche Nutzungen sind hier nicht grundsätzlich unzulässig. Vielmehr ist die benachbarte Lage des Plangebietes zu dem Störfallbetrieb in der Abwägung im Zuge der Bebauungsplan-Aufstellung zu berücksichtigen. Dies wird beachtet. Zum Entwurf wurde eine Festsetzung mit Nutzungsausschlüssen innerhalb des angemessenen Abstandes zum Ammoniaklager sowie Erläuterungen in der Begründung ergänzt. Zum Entwurf zur erneuten Auslegung wurde die Festsetzung weiter konkretisiert. Zudem wurde gegenüber dem Stand des Vorentwurfes ein vertiefendes Gutachten zur Verträglichkeit des

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Richtlinie einzuhaltenden Abstandsfläche liegt. Wegen des ganzheitlichen Charakters des mit dem Masterplan vorgelegten Konzepts eines BusinessParks ist jedoch davon auszugehen, dass auch die übrige bodenrechtliche Nutzung des Areals grundlegend neu zu konzipieren ist, wenn eine bauliche Nutzung der Abstandsfläche aus den genannten Gründen ausscheidet. Ob und gegebenenfalls zu welchem Zeitpunkt ein Rückbau des Ammoniaklagers erfolgt, ist sowohl in tatsächlicher als auch in rechtlicher Hinsicht völlig ungewiss.	Heizkraftwerkes mit dem geplanten BusinessPark unter dem Gesichtspunkt / oder Berücksichtigung des § 50 BImSchG bzw. des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie ergänzt und in diesem der angemessene Abstand von 350 m zum Ammoniaklager bestätigt.
	Unter dem 8. Juni 2012 hat die Vattenfall Europe Wärme AG zwar einen Genehmigungsantrag nach § 4 Abs. 1 Bundesimmissionsschutzgesetz (BImSchG) beim Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein eingereicht. Der Gegenstand dieses Antrages ist jedoch lediglich die Errichtung eines neuen Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerkes. Der Rückbau des bestehenden Kohlekraftwerkes - einschließlich des zum Kohlekraftwerk gehörenden Ammoniaklagers – ist aus jenem Genehmigungsverfahren hingegen ausdrücklich ausgeklammert worden. Unter Berufung auf jenes Genehmigungsverfahren kann demzufolge nicht dargelegt werden, dass mit einem Rückbau des Ammoniaklagers gerechnet werden kann.	Kenntnisnahme. Der Bebauungsplan setzt keinen Rückbau des Kohleheizkraftwerkes voraus.
	Im Übrigen müssen wir anhand der uns vorliegenden Unterlagen ohnehin davon ausgehen, dass eine Genehmigung des - ebenfalls höchst umstrittenen - Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerkes in rechtmäßiger Weise - jedenfalls auf der Grundlage der gegenwärtig vorliegenden Antragsunterlagen - nicht erfolgen wird. Es ist nach dem gegenwärtigen Stand der Dinge insgesamt nämlich nicht davon auszugehen, dass die Antragstellerin die Genehmigung für den Neubau des Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerkes erhalten wird. Sollte eine solche Genehmigung erteilt werden, wird diese mit hoher Wahrscheinlichkeit einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten.	Wie zuvor dargelegt, ist die Umsetzbarkeit des Bebauungsplanes auch dann gegeben, wenn das Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk nicht realisiert werden sollte und das bestehende Kohlekraftwerk einschließlich Ammoniaklager weiter betrieben wird. (Hinweis: Zwischenzeitlich (Stand: August 2015) wurde eine Genehmigung für ein GuD-Heizkraftwerk erteilt.)
	Aber auch in tatsächlicher Hinsicht ist zweifelhaft, ob die Vattenfall Europe Wärme AG an dem am 8. Juni 2012 gestellten Antrag auf Genehmigung der Errichtung des neuen Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerkes tatsächlich festhalten wird. Nach uns zugetragenen Informationen will die Antragstellerin die Durchführung jenes Genehmigungsverfahrens vielmehr von dem Ausgang eines Volksentscheides betreffend die Kontrolle über die örtlichen Energienetze abhängig machen, der im Spätsommer des Jahres 2013 in der Freien und Hansestadt Hamburg durchgeführt werden soll.	
	Bei der sich so darstellenden Sach- und Rechtslage stellt es eine durch nichts belegte Prognose dar, dass die Vorgaben der SEVESO-II-Richtline als rechtliches Hindernis der Planung künftig nicht mehr entgegenstehen werden. Unter diesem Gesichtspunkt ist die fragliche Planung vollzugsunfähig und damit nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB. Einer Planung,	Die nebenstehende Auffassung wird - wie zuvor dargelegt - nicht geteilt. Die Umsetzbarkeit der Planung hängt nicht von der Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers ab. Innerhalb des angemessenen Abstandes wird lediglich das Spektrum zulässiger Vorhaben für die Dauer des Fortbestandes des Ammoniaklagers

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	deren Umsetzung objektiv vor nicht überwindbaren Hindernissen steht, fehlt ihr gestaltender Auftrag. In dieser Auslegung setzt § 1 Abs. 3 BauGB der Bauleitplanung dem Grunde nach eine strikt bindende Schranke. Sie betrifft die generelle Erforderlichkeit der Planung, vgl. BVerwG, Beschl. v. 24. Oktober 1990, 4 NB 29.90; BVerwG, Beschl. v. 25. August 1997, 4 NB 12.97; BVerwG, Urt. v. 12. August 1999, 4 CN 4.98. Bereits aus dem vorstehend Ausgeführten kann der in Rede stehende Planentwurf nicht wirksam als Satzung gemäß § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden. Die Planung ist nicht vollzugsfähig und damit nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 S. 1 BauGB.	eingeschränkt. Diese Einschränkung ist nicht geeignet die Umsetzbarkeit des Planes zu gefährden, da weiterhin eine Vielzahl an Nutzungen möglich ist.
A.2	II Verstoß gegen das Trennungsgebot Die vorliegende Planung verstößt zudem gegen den Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG. Diese Vorschrift betrifft die immissionsschutzfreundliche Zuordnung von Flächen bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen. Das wirksamste Mittel besteht insoweit in einer ausreichenden Trennung der Flächen mit störenden und schutzbedürftigen Nutzungen, vgl. Hansmann in Landmann/Rohmer, Umweltrecht Band 111, Kommentar zum BImSchG, Loseblatt, Stand Oktober 1994, § 50, Rdn. 34, 51 f. Hierbei handelt es sich um einen "elementaren Grundsatz städtebaulicher Planung", vgl. BVerwG, Urt. v. 05. Juli 1974, BVerwGE 45,309,327.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Ein Verstoß gegen den Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG liegt nicht vor. Siehe hierzu im Einzelnen Ausführungen weiter unten.
	Dieser Grundsatz ist sowohl bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen für störende Nutzungen als auch bei solchen für schutzbedürftige Nutzungen zu beachten und kann sich etwa im Ausschluss bestimmter besonders störender oder besonders schutzbedürftiger Nutzungen auf einzelnen Flächen niederschlagen, vgl. Hansmann in Landmann/Rohmer, Umweltrecht Band 111, Kommentar zum BImSchG, Loseblatt, Stand Oktober 1994, § 50, Rdn.34.	Kenntnisnahme.
	Die in Rede stehende Planung ist raumbedeutsam im Sinne des § 50 BImSchG (dazu nachfolgend 1.). Die beabsichtigte Nutzung "BusinessPark" stellt sich in Anbetracht der konkret vorgefundenen Nutzungssituation als ambivalent dar. Sie ist einerseits schutzbedürftig, und zwar mit Blick auf die in westlicher Richtung vorgefundene Flächennutzung unter anderem durch ein Ammoniaklager (dazu nachfolgend 2.). Andererseits ist die Planung in östlicher Orientierung in besonderem Maße störend (dazu nachfolgend 3.). Mit Blick auf § 50 BImSchG lassen sich diese bodenrechtlichen Spannungen nicht auflösen.	Kenntnisnahme. Zu den drei hier einleitend genannten Punkten siehe weiter unten.
A.2.1	1. Raumbedeutsamkeit der Planung Die Raumbedeutsamkeit der Planung ergibt sich bereits aus einigen ihrer verschiedenen Einzelelemente. Sie ist erst Recht unter Berücksichtigung der ganzheitlich angelegten Konzeption	Die Ausführungen werden zur Kenntnis genommen. Dass es sich bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 um eine raumbedeutsame Planung im Sinne

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	des "BusinessParks Elbufer" gegeben. Als raumbedeutsam erweist sich die Planung bereits in Bezug auf die verschiedenen so genannten "Hochpunkte", denen das stadtplanerische Ziel beigelegt ist, eine Sichtbarkeit des BusinessParks schon von Weitem zu gewährleisten. Auf der letzten Seite der dreiseitigen Kurzfassung des Masterplans ist insoweit von "drei weithin sichtbaren Orientierungsmarken" die Rede. Der Bebauungsplan nimmt diese Anregungen insbesondere mit Blick auf den so genannten "Hochpunkt SüdOst" auf, hinsichtlich dessen er die Herbeiführung der planerischen Voraussetzungen für ein "markantes Hotelgebäude als Abschluss" beabsichtigt (Seite 28 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf). Insgesamt werden für dieses Gebäude 13 Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Raumbedeutsam ist des Weiteren die geplante Ansiedlung eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m^2 im als Sondergebiet SO 1 festzusetzenden Gebiet. Hiermit ist eine Umlenkung von Kaufkraftströmen jedenfalls aus dem zentralen Versorgungsbereich der Stadt Wedel zu erwarten. Die Raumbedeutsamkeit der Planung ergibt sich schließlich aus dem Kernanliegen der Planung, die Voraussetzungen für die Ansiedlung eines großflächigen Gewerbeparks zu schaffen, der seinerseits - wie die geplanten Parkhäuser ("E-boxes") verdeutlichen - einen erheblichen Publikumsverkehr anziehen soll. Letzterer ist auch mit Blick auf die beabsichtigte Gestaltung des Elbufers als Anziehungspunkt für die Freizeitgestaltung zu erwarten und nach der Konzeption der Planung durchaus gewollt. Der geplante Publikumsverkehr wäre nicht denkbar ohne einen hinreichend weit gefassten Einzugsbereich. Die Raumbedeutsamkeit ist mithin aus mehreren Gesichtspunkten gegeben.	des § 50 BImSchG handelt, wird von Seiten der Stadt Wedel nicht angezweifelt, da es sich, auch unabhängig von den in der nebenstehenden Stellungnahme einzelnen angesprochenen Teilaspekten um ein raumbeanspruchendes Planungsvorhaben handelt und auch gemäß Leitfaden KAS-18, S. 7 Bauleitpläne zu den raumbedeutsamen Planungen gezählt werden. Von einer detaillierteren Äußerung zu den einzelnen Teilaspekten, mit denen nebenstehend die „Raumbedeutsamkeit“ des Planungsvorhabens begründet wird, wird daher abgesehen. (Hinweis: Die Aussagen zu den getroffenen Festsetzungen sind z.T. aufgrund von Planänderungen im weiteren Aufstellungsverfahren nicht mehr zutreffend.
A.2.2	<u>2. Missachtung der Vorgaben der SEVESO-II-Richtlinie</u> Eingangs wurde bereits darauf hingewiesen, dass die Planung die Vorgaben der SEVESO-II-Richtlinie missachtet. Der zur Umsetzung der störfallbezogenen Anforderung des § 50 BImSchG erarbeitete FFK/TAA-Leitfaden und die hierin gegebenen Abstandsempfehlungen sind als Achtungsabstände vom Planer zu wahren. Der vorliegende Planentwurf stellt dies nicht sicher. Bei dem BusinessPark handelt es sich durchgängig um ein öffentlich genutztes Gebiet im Sinne	Es wird davon ausgegangen, dass mit dem nebenstehend genannten Leitfaden der von der Arbeitsgruppe „Fortschreibung des Leitfadens SFK/TAA-GS-1“ erstellte Leitfaden KAS-18 aus dem Jahr 2010 gemeint ist. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurde ein Gutachten zur Verträglichkeit des Kohleheizkraftwerkes mit dem geplanten BusinessPark erstellt, in dem unter Beachtung dieses Leitfadens ein angemessener Abstand für den konkreten Planfall (sog. „Planung mit Detailkenntnissen“ gem. Abschnitt 3.2 des Leitfadens) ermittelt wurde. Der ermittelte angemessene Abstand wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans berücksichtigt. Mit der Ausweisung von öffentlichen Verkehrsflächen und öffentlichen Grünflä-

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	des § 50 BImSchG. Die beabsichtigte Gestaltung des Hafenbereiches weist mit Blick auf die anzusiedelnde Gastronomie und die Aussichtspunkte Züge eines Freizeitgebietes im Sinne des § 50 BImSchG auf. Diese Nutzungen liegen zu einem großen Teil innerhalb der Abstandsfläche, die wegen des in westlicher Richtung angesiedelten Ammoniaklagers festgelegt wurde. Unter diesem Gesichtspunkt verstößt die Planung auch gegen das Trennungsgebot des § 50 BImSchG.	chen besteht grundsätzlich eine Zugänglichkeit auch der Gebietsteile, die innerhalb des angemessenen Achtungsabstandes liegen. Im Entwurf wurde dabei statt eines Sondergebietes Hafen, der gesamte Ufer- und Hangbereich als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Im Rahmen der späteren Freiflächenplanung für die öffentlichen Grünfläche und die Verkehrsflächen wird berücksichtigt, dass die Flächen zum Teil innerhalb des angemessenen Abstandes zum Ammoniaklager liegen. Durch eine entsprechende Gestaltung kann z.B. auf die Anzahl der sich aufhaltenden Personen und die Aufenthaltsdauer eingewirkt werden. In die Begründung wurde hierzu ein Hinweis aufgenommen. Zudem gelten die bedingten Nutzungsausschlüsse gemäß textlicher Festsetzung Nr. 1.4 auch für die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.1 zulässige gastronomische Nutzung innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Damit beachtet der Bebauungsplan das Trennungsgebot gem. § 50 BlmSchG.
A.2.3	3. Störende Wirkung des BusinessParks Mit Blick auf die Nutzung im Osten des Plangebiets erweist sich der BusinessPark hingegen seinerseits als störend. Zunächst liegt in östlicher Richtung eine nach dem Entwurf zum Bebauungsplan Rissen 11 planungsrechtlich als reines Wohngebiet zu sichernde Wohnbebauung, hinsichtlich derer ausweislich der Planbegründung der Gewährleistung der Wohnruhe ein überaus hoher Stellenwert beigemessen wird. Auf diesen - besonders bedeutsamen – Gesichtspunkt wird im Rahmen der Ausführungen zu den problematischen Lärmimmissionen sowie im Zusammenhang mit den Darlegungen zur Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes zurückzukommen sein. Als störend erweist sich die beabsichtigte Nutzung darüber hinaus in Bezug auf die unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen oder besonders empfindlichen Gebiete im Sinne des § 50 BImSchG. In östlicher Richtung schließt sich unmittelbar an das Plangebiet die Tinsdaler Feldmark an, die ihrerseits im Geltungsbereich des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans Rissen 11 der Freien und Hansestadt Hamburg liegt. Diese genießt verschiedene naturschutzfachliche Unterschutzstellungen. So sind der Elbhang unterhalb der Grundstücke Leuchtturmweg 46 und 48 sowie wesentliche Teile des Eichen-Birken-Waldes in einem 30 m bis 80 m breiten Streifen an der nordöstlichen Grenze des Plangebiets Rissen 11 Bestandteil des Naturschutzgebietes Wittenbergen. Hier gilt die Verordnung über das 67,0 ha umfassende Naturschutzgebiet Wittenbergen vom 01. Juni 2010 (HmbGVBl. 2010 S. 413). Zudem steht der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplans Rissen 11 hinsichtlich der außer-	Die Auffassung, dass bei Umsetzung des Bebauungsplanes Nr. 88 benachbarte Bereiche einschließlich der genannten z.T. schutzwürdigen Nutzungen bzw. Schutzgebiete schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt sind, die dem Planungsgrundsatz des § 50 BImSchG widersprechen, wird nicht geteilt. Mit der Festsetzung von Gewerbegebieten wird ein Baugebietstyp festgesetzt, der regelmäßig für Siedlungsbereiche vorgesehen ist. Durch die konkreten Festsetzungen des Bebauungsplanes, wie insbesondere Begrenzungen zu den Lärmemissionen und die Festsetzung von Grünflächen angrenzend an den östlich des Plangebiets liegenden Landschaftsraum, wird dem Gebot der Rücksichtnahme entsprochen. Im Rahmen der Abwägung der Belange ist dabei zu berücksichtigen, dass sich das Plangebiet in unmittelbarer Nähe zur Stadt Hamburg und in einem Bereich befindet, der durch ein nebeneinander unterschiedlicher Nutzungen geprägt ist und das Plangebiet selbst zudem bis vor einigen Jahren industriell genutzt wurde. Dies verdeutlicht, dass es sich um eine historische gewachsene Gemengelage handelt. Auf die angesprochene Lärmsituation und die interkommunale Abstimmung, die in der nebenstehenden Stellungnahme noch an anderer Stelle thematisiert werden, wird auf die dortigen Ausführungen verwiesen. Die Ausführungen zu den in der Nachbarschaft vorhandenen naturschutzfachli-

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	halb der zum Naturschutzgebiet Wittenbergen gehörenden Flächen unter Schutz im Landschaftsschutzgebiet Rissen. Hier gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen Altona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dez. 1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. Nr. 18, S. 350, 359 und 365). Die Unterschutzstellung erfolgte u. a. wegen der Schönheit, der heimatlichen Bedeutung und des Wertes als Erholungsgebiet. Der Schutz dient auch dem Erhalt des Elbstrandes, des Elbhanges, der von Knicks gegliederten Feldmarkflächen und der naturnahen Waldbestände. Darüber hinaus liegen im Plangebiet Rissen 11 mehrere nach § 30 Abs. 2 Bundesnaturschutzgesetz (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBI. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBI. I S. 148, 181), in Verbindung mit Anlage 1 zu § 14 Abs. 2 Nr. 2 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3) gesetzlich geschützte bzw. teilweise geschützte Biotope mit einer Gesamtfläche von rund 5,0 ha. Zu berücksichtigen ist in diesem Zusammenhang ferner das - in einer ein Schutzbedürfnis gegenüber der Nutzung "BusinessPark" auslösenden Nähe gelegene - FFH-Gebiet "DE 2323-392 Schleswig-Holsteinisches Elbästuar und angrenzende Flächen", das FFH-Gebiet "*DE 2424-303 Rapfenschutzgebiet Hamburger Stromelbe*", *das FFH-Gebiet* "*DE 2424-302 Komplex Neßsand / Mühlenberger Loch*" sowie das EU-Vogelschutzgebiet "*DE 2424-401 Mühlenberger Loch*". Zu sämtlichen Unterschutzstellungen der vorstehend genannten Areale verweisen wir auf die Begründung zum Bebauungsplanentwurf Rissen 11 der Freien und Hansestadt Hamburg, Auslegefassung vom 25. April 2012, S. 7 f. Bei den Nutzungen des in östlicher Richtung an das Plangebiet Nr. 88 "BusinessPark Elbufer Wedel" anschließenden Gebietes handelt es sich demnach um ausschließlich dem Wohnen dienende sowie unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete. Bei Realisierung der Planung zum "BusinessPark" ist damit zu rechnen, dass diese schädlichen Umweltauswirkungen ausgesetzt werden. Auch dies steht im Widerspruch zu den Vorgaben des § 50 BImSchG.	chen Schutzgebieten werden zur Kenntnis genommen. Schädliche Umwelteinwirkungen oder unverhältnismäßige Beeinträchtigungen durch den Bebauungsplan Nr. 88 sind nicht ersichtlich. Das NSG Wittenberger Heide ist ca. 350m vom Grenzweg entfernt (Tinsdaler Heideweg). Die negativen/nachteiligen Einflüsse sind im Vergleich zur Vornutzung als Mineralölwerk als geringer zu erwarten. Durch die neue grünplanerische Entwicklung des Grenzweges (Wildhecke, Ersatz der Pappeln durch heimische Laubbäume, Rückbau der Straße zum Rad- und Fußweg) entsteht ein Grünpuffer zur Tinsdaler Feldmark (LSG Rissen), den es in dieser Form während des Betriebs des Mineralölwerkes nicht gegeben hat und somit eine Verbesserung hinsichtlich möglicher störender Umwelteinflüsse zu erwarten ist. Gleiches gilt für die geschützten Biotope im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Rissen 11 der Freien und Hansestadt Hamburg. Mit der zum Entwurf des Bebauungsplanes getroffenen Festsetzung einer Grünfläche im gesamten Elbufer- und –böschungsbereich (im Vorentwurf Sondergebiet Hafen) wird den Anforderungen des artenschutzrechtlichen Naturschutzes gefolgt. Zur Vermeidung von Eingriffen in geschützte Biotope wurde hier auf eine intensive städtebauliche Nutzung verzichtet. Die Maßnahme der festgesetzten Grünfläche kann auch als Schutzmaßnahme für die genannten FFH-Gebiete begriffen werden, so sie jedoch nach Auffassung der Stadt Wedel nicht im Einflussbereich liegen und eher den Erhaltungsmaßnahmen der im Gebiet selbst angetroffenen besonders geschützten Biotope gilt (Süßwasserwatt, Auwald und Steilhangabschnitte.) Auch im Übrigen sind keine erheblichen negativen Auswirkungen auf die genannten FFH-Gebiete ersichtlich. Insbesondere durch die Bodensanierung und Grundwasserreinigung gemäß festgestellten Sanierungsplan für das ehemalige Mineralölwerk entstehen positive Wirkungen.
A.3	<u>III. Lärmimmissionen</u> Bei der Bauleitplanung sind die zu schützenden Individualinteressen zu berücksichtigen. Für die gemeindliche Bauleitplanung leitet sich aus dem Gebot der Rücksichtnahme der Grundsatz der Beherrschbarkeit von Emissionen ab, wonach die planerischen Ausweisungen eine verträgliche Einbindung der geplanten Nutzungen in die Umgebung zu gewährleisten haben, vgl. Stüer,	Die Auffassung wird nicht geteilt. Der Bebauungsplan Nr. 88 folgt dem Gebot der Rücksichtnahme und trifft hinsichtlich der Planungssituation angemessene Festsetzungen. Bezüglich des Lärmgutachtens wird darauf hingewiesen, dass dieses während des weiteren Aufstellungsverfahrens überarbeitet wurde.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 4. Aufl.,Rdn. 1637. Einen solchen Ausgleich vermag der Planentwurf nicht ansatzweise sicherzustellen. Wie nachfolgend ausgeführt wird, ist insbesondere die schalltechnische Untersuchung der Lärmkontor GmbH vom 29. Oktober 2012 keine geeignete Grundlage, um von der Nachbarverträglichkeit des Vorhabens auszugehen.	
A3.1	<u>1. Unbegründete Annahme einer Gemengelage</u> Es ist zunächst rechtsfehlerhaft, unter Annahme einer Gemengelage die Lärmgrenzwerte eines Mischgebietes in Bezug auf das von unserer Mandantschaft bewohnte Gebiet in Rissen für maßgeblich zu erklären. Auf unzulässige Weise wurde der Schutzanspruch dieses Wohngebietes herabgesetzt. Unterstellt, das Vorhaben würde fortgeführt werden, wäre es vielmehr notwendig, dieses Wohngebiet gemäß den Festsetzungen des Bebauungsplans Rissen 11 mit dem Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes zu berücksichtigen. Die TA-Lärm enthält in Nr. 6.7 eine Regelung für die sog. "Gemengelagen". Diese Regelung knüpft an Rechtsgrundsätze an, die in der Rechtsprechung in diesem Zusammenhang entwickelt worden sind. Die Bildung eines Zwischenwertes in Gemengelagen wird aus dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme abgeleitet. Die Mittelwertbildung darf indes nicht mit einer bloßen rechnerischen Interpolation verwechselt werden. Eine Gemengelage darf auch nicht ohne zwingenden Grund selbst geschaffen werden, BVerwG, Beschl. v. 6. Februar 2003, 4 BN 5/03, Juris. Es ist vorliegend nicht nachvollziehbar, weshalb der Schutzanspruch des reinen Wohngebietes in Rissen mit dem Hinweis auf eine angebliche Gemengelage auf den Schutzanspruch eines Mischgebietes zurückgestuft wird. Wir überreichen in diesem Zusammenhang als Anlage 1 eine schalltechnische Stellungnahme des Lärmsachverständigen Dipl.-Ing. Zollmann vom 22. November 2012 und nehmen hierauf Bezug. Wie der Sachverständige zutreffend ausführt, ist zum gegenwärtigen Zeitpunkt eine Gemengelage offensichtlich nicht gegeben. Bei der zu überplanenden Fläche handelt es sich schließlich um eine Brachfläche, von der - jedenfalls zum gegenwärtigen Zeitpunkt - keine Beeinträchtigungen mehr ausgehen. Das von unserer Mandantschaft in Rissen bewohnte und angrenzende Gebiet trägt gleichermaßen zu keinen nennenswerten Vorbelastungen bei. Hier wird entgegen der vorzitierten Rechtsprechung eine Gemengelage ohne zwingenden Grund geschaffen. Wir weisen vorsorglich darauf hin, dass bei Neuplanungen ohnehin ein vorbeugender Schallschutz anzustreben ist. Erst recht ist bei der Überplanung von Gebieten ohne eine wesentliche Vorbelastung diesem Vorsorgegrundsatz Rechnung zu tragen, vgl. Stüer, Handbuch des Bau- und Fachplanungsrechts, 4. Aufl.,Rdn.681.	Die Wohngebäude entlang des Leuchtfeuerstieges auf Hamburger Stadtgebiet befinden sich schon seit vielen Jahrzenten in direkter Nachbarschaft zu gewerblicher bzw. industrieller Nutzung. Auch ohne zusätzliche Schallemissionen durch die Gewerbeflächen im Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark“ werden schon heute die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (wie auch die Orientierungswerte der DIN 18005, welche in Hamburg jedoch nicht zur Anwendung kommt) für reine Wohngebiete deutlich überschritten. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist ein Schutzanspruch, wie er für reine Wohngebiete gilt, schon in der aktuellen Situation (ohne zukünftige gewerbliche Schallemissionen aus dem Geltungsbereich des B-Planes 88 „BusinessPark“) nicht gegeben. Zudem ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark“ bis vor einigen Jahren industriell mit entsprechenden Schallemissionen genutzt worden ist. Eine Nutzungsabfolge zur Vermeidung störender Umwelteinflüsse wie im § 50 BImSchG angestrebt, existiert hier aus der Historie heraus nicht. Die Gemengelage ist vielmehr historisch gewachsen und wird somit nicht neu geschaffen. Bei der historisch bedingten vorherrschenden Gemengelage ist ein geeigneter Zwischenwert, also Immissionsrichtwert, der aneinander grenzenden Gebietskategorien zu bestimmen. Von dieser Regelung wird in der überarbeiteten Fassung des schalltechnischen Gutachtens Gebrauch gemacht. Die in dem Gutachten getroffenen Festsetzungsvorschläge, die eine Emissionskontingentierung für die Baugebiete im B-Plan Nr. 88 vorsehen, wurden in den B-Plan aufgenommen. Der Planungsgrundsatz an eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung einschließlich der Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse werden damit in angemessener Weise berücksichtigt. Zu der schalltechnischen Stellungnahme siehe unten.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Sollte der Plan in der vorliegenden Fassung als Satzung unter Missachtung eines vorbeugenden Schallschutzes beschlossen werden, würde er gegen den Planungsgrundsatz des § 1 Abs. 5 S. 1 BauGB verstoßen. Nach dieser Bestimmung sollen Bauleitpläne eine nachhaltige städtebauliche Entwicklung gewährleisten. Bei ihrer Aufstellung sind die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Wohn- und Arbeitsbevölkerung zu berücksichtigen (§ 1 Abs. 6 S. 1 Nr. 1 BauGB). Diese Verpflichtung stellt einen zwingend zu beachtenden Planungsleitsatz dar, weil die Gesundheit der Menschen ein Belang ist, der stets zu wahren ist, vgl. Schrödter in Schrödter u. a. Kommentar zum BauGB, 7. Auflage, § 1, Rdn. 76.	
A3.2	<u>2. Unzutreffender Maßstab in der Untersuchung der Lärmkontor GmbH</u> Es ist auch nicht sachgerecht, dass in der schalltechnischen Untersuchung der Lärmkontor GmbH vom 29. Oktober 2012 ausschließlich eine Beurteilung nach der TA-Lärm erfolgt. Für den Schallschutz in der städtebaulichen Planung wird schließlich die DIN 18005 empfohlen. Die DIN 18005 ist das wichtigste lärmtechnische Regelwerk für die Bauleitplanung. Die in ihr enthaltenen Belastungsmaßnahmen und Berechnungsverfahren sind mit anderen Normen und Richtlinien abgestimmt. Eine immissionsschutzrechtliche Beurteilung im Rahmen der Bauleitplanung ausschließlich anhand der TA-Lärm ist unüblich und unbrauchbar. Auch insoweit nehmen wir auf die als Anlage 1 überreichte Stellungnahme des Herrn Dipl.-Ing. Zollmann vom 22. November 2012 Bezug.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Die DIN 18005 sowie die TA Lärm zeigen einheitliche Bewertungskriterien hinsichtlich eines einzuhaltenden Wertes auf. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Freien und Hansestadt Hamburg (FFH) die DIN 18005 nicht eingeführt ist, Teile des Untersuchungsgebietes sich jedoch in die FFH erstrecken. Bei der DIN 18005 handelt es sich jedoch um Orientierungswerte, von denen nach unten aber auch nach oben abgewichen werden kann. Bei der TA Lärm handelt es sich um Richtwerte, die durch die Rechtsprechung ein hohes verbindliches Maß erhalten haben. Zudem stellt die TA Lärm nach gutachterlicher Auffassung mehr den Stand der Technik bei der Anwendung dar, als dies durch die DIN 18005 für Gewerbelärm der Fall ist. Die Berechnungen zur Kontingentbestimmung sind zudem nach der DIN 45691 durchzuführen.
A3.3	<u>3. Unzulässige Anwendung der Irrelevanzregel der TA-Lärm in der Bauleitplanung</u> In der Untersuchung der Lärmkontor GmbH vom 29. Oktober 2012 ist außerdem in unzulässiger Weise die "Irrelevanzregelung" der TA-Lärm angewendet worden. Die durch die Grenzwertüberschreitungen prognostizierten Lärmkonflikte sind im Rahmen der Bauleitplanung nämlich nicht durch Heranziehung der Irrelevanzregeln, die die TA-Lärm für das spätere Baugenehmigungsverfahren bereithält, zu bewältigen. Diesbezüglich weist auch Herr Dipl.-Ing. Zollmann in seiner Stellungnahme zu der schalltechnischen Untersuchung auf Bedenken hin. Das Gutachten der Lärmkontor GmbH ist in diesem Zusammenhang zumindest irreführend. Dort heißt es auf Seite 10: "*An den Immissionsorten, an denen es schon durch die gewerbliche Vorbelastung zu Überschreitungen des maßgeblichen Immissionsrichtwertes kommt, ist die Zusatzbelastung (Kontingentierung) gemäß Kapitel 3.2. 1 der TA-Lärm in seiner Emissionshöhe so ermittelt, dass der maßgebliche Immissionsrichtwert der TA-Lärm um 6 dB(A) unterschritten wird.*“	Die Ermittlung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Business-Park“ festgelegten Kontingente erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 45691. Diese beschreibt das Verfahren zur Ermittlung der maximal möglichen Kontingente und dass diese im Rahmen der Genehmigung eines ansiedlungswilligen Betriebes nachzuweisen sind. Es sind bei der Genehmigung also „nur“ die Kontingente nachzuweisen. Diese beziehen sich also direkt auf eine Genehmigung des Betriebes. Aus diesem Grund kann nach gutachterlicher Auffassung das Nicht-Relevanz-Kriterium der TA Lärm verwendet werden. Die Berücksichtigung des Nicht-Relevanz-Kriteriums führt eben zu keiner relevanten (akustisch wahrnehmbaren) Erhöhung des Beurteilungspegels bzw. des Immissionsrichtwertes.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Maßgeblich ist die ausnahmsweise zulässige Richtwertüberschreitung allerdings erst im späteren Genehmigungsverfahren und dort auch nur bedingt. Nr. 3.2.1 Abs. 2 S. 1 der TA-Lärm beinhaltet ein Regelbeispiel, demzufolge eine Zusatzbelastung von bis zu 6 dB(A) "in der Regel" im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens unschädlich ist. Abweichungen von dieser Regel sind durch die Baugenehmigungsbehörde in der stets qualitativen Einzelfallbetrachtung indes vorzunehmen, vgl. Hansmann, in: Landmann/Rohmer, Umweltrecht IV, TA-Lärm, Nr. 3, Rdn. 15. Aus Nr. 3.2.1 TA-Lärm lässt sich somit keine pauschale Irrelevanzschwelle im Sinne einer abstrakten Planungsvorgabe ableiten. Auf diese Weise wurde in der schalltechnischen Untersuchung gleichwohl vorgegangen, denn es heißt dort auf Seite 8: "*Da in der vorliegenden städtebaulich-planungsrechtlichen Aufgabenstellung eine allgemeine, pauschalierende Betrachtung und keine konkrete Anlagengenehmigung durchzuführen ist, werden die Besonderheiten einzelner Gewerbebetriebe nicht in die Betrachtung eingestellt*.“ Eine entsprechende Handhabung widerspricht nicht nur - wie aufgezeigt - dem Wortlaut in Nr. 3.2.1 der TA-Lärm, der erkennbar eine Einzelfallprüfung voraussetzt, sondern auch dem Zweck der Vorschrift. Sie soll nämlich die behördliche Prüfung im Rahmen des Genehmigungsverfahrens vereinfachen, vgl. Hansmann in Landmann/Rohmer, Umweltrecht IV, TA-Lärm, Nr. 3, Rdn. 15; eine Erweiterung des zulässigen Rahmens der Bauleitplanung war demgegenüber nicht beabsichtigt. Die festgestellten Richtwertüberschreitungen dürfen vor diesem Hintergrund nicht als unbeachtlich vernachlässigt werden. In der Phase der Bauleitplanung gilt vielmehr der Grundsatz aus Nr. 3.2.1 Abs. 1 der TA-Lärm, in dem es heißt, dass der Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Immissionsschutzrechts grundsätzlich nur dann gewährleistet ist, wenn die Gesamtbelastung am maßgeblichen Immissionsort die Immissionsrichtwerte nach Nr. 6 der TA-Lärm nicht überschreitet.	
	<u>4. Sonstige Einwendungen gegen die Untersuchung der Lärmkontor GmbH</u> Wie aus der als Anlage 1 überreichten Stellungnahme des Sachverständigen Dipl.-Ing. Zollmann zu ersehen ist, bestehen auch im Übrigen Bedenken gegen die Untersuchung der Lärmkontor GmbH vom 29. Oktober 2012. So lassen sich nach dieser Untersuchung beispielsweise die nachts maßgeblichen Immissionsrichtwerte für die Wohnnutzung in den Flächen GE 1, GE 2 und GE 3 nicht einhalten. Nicht berücksichtigt wurde in fehlerhafter Weise auch, dass nach den Planungsabsichten der Firma Vattenfall Europe Wärme AG zumindest übergangsweise ein Parallelbetrieb des Gas- und des Kohlekraftwerks geplant ist. Auch die Baulärmbelastung wurde bisher nicht untersucht. Wegen der Unzulänglichkeiten der Untersuchung der Lärmkontor GmbH vom 29. Oktober 2012 im Übrigen nehmen wir auf die als Anlage 1 überreichte Stellungnahme des	Wohnnutzungen werden auf den Flächen des B-Plans 88 „BusinessPark“ ausgeschlossen, sind also auch nicht in den genannten Gewerbegebieten vorgesehen. Der Parallelbetrieb des GuD-Heizkraftwerkes und des bestehenden HKW verursacht voraussichtlich keine relevanten erhöhten Schallimmissionspegel in der Nachbarschaft, da nach bisherigen Berechnungen der Firma Müller BBM das HKW deutlich lauter ist als das GuD-Heizkraftwerk und im Parallelbetrieb zumindest eins der beiden Kraftwerke nicht unter Volllast betrieben wird. Eine nähere Untersuchung in dem Schalltechnischen Gutachten oder den Festsetzungen des Bebauungsplanes wird daher nicht als erforderlich angesehen.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Sachverständigen Dipl.-Ing. Zollmann Bezug.	Es wird keine Erfordernis gesehen, den Baulärm, der nur vorübergehend auftritt, und nicht die gemäß Festsetzungen geplante Flächennutzung selbst (hier Emissionen der zukünftigen Betriebe) betrifft, im Rahmen des B-Planverfahrens zu prüfen. Dies wäre zudem nicht zuletzt daher problematisch, dass zu diesem Zeitpunkt die genauen Bauabläufe keine für eine Untersuchung ausreichende Planungstiefe besitzen. Zu einem späteren Zeitpunkt kann eine solche Untersuchung ggf. mit Empfehlungen zur Lärmminderung durchgeführt werden. Es wird darauf hingewiesen, dass die schalltechnische Untersuchung unabhängig von den vorangehenden Erläuterungen gegenüber dem Stand aus dem Jahr 2012 im weiteren Aufstellungsverfahren unter Beachtung der allgemein anerkannten Regeln überarbeitet wurde. Zu der Stellungnahme des Sachverständigen s. unten.
A.4	IV. Auswirkungen und Mängel der verkehrstechnischen Untersuchung Die wesentlichen Aspekte der Verkehrsplanung zur Realisierung des "BusinessParks" werden in dem Entwurf zur Planbegründung bisher gleichermaßen nur ungenügend berücksichtigt. Dies begründet sich augenscheinlich dadurch, dass die verkehrstechnische Stellungnahme zu einem Fazit gelangt, demzufolge zwei der geplanten Verkehrsknotenpunkte nicht die erforderliche verkehrstechnische Leistungsfähigkeit haben werden. Namentlich betroffen sind der Verkehrsknotenpunkt Industriestraße / B 431, dessen Ausbau zwingend geboten wäre, und der geplante Kreisverkehr im Bereich Tinsdaler Weg / Industriestraße, der durch eine Kreuzung mit Lichtzeichenanlage zu ersetzen wäre. Mit Blick auf die Wechselwirkung zwischen den fachlichen Stellungnahmen zu Realisierbarkeit und Auswirkungen der Planung und den auf dieser Grundlage festgestellten gebotenen Planänderungen sind wesentliche Teile des Gutachtenmaterials zu aktualisieren. Die verkehrstechnische Stellungnahme greift in diesem Zusammenhang zu kurz, wenn sie die Bedeutung des benachbarten Bauvorhabens zur Errichtung eines Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerks vernachlässigt.	Die Auffassung, dass wesentliche Aspekte der Verkehrsplanung ungenügend berücksichtigt wurden, wird nicht geteilt. Unabhängig hiervon ist zu dem Entwurf des Bebauungsplans Nr. 88 eine Überarbeitung der verkehrstechnischen Stellungnahme erfolgt. Die Ergebnisse der Verkehrsuntersuchung wurden bei der Bebauungsplan-Aufstellung berücksichtigt. Die für den Knotenausbau Tinsdaler Weg / Industriestraße als signalisierte Kreuzung erforderlichen Flächen werden im Bebauungsplan festgesetzt. Mit den erforderlichen Planungen und Abstimmungen für den Ausbau des Einmündungsbereiches Industriestraße / B 431 wurde bereits parallel zum weiteren Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 88 begonnen. Gemäß derzeitigem Kenntnisstand ist das Verkehrsaufkommen, das durch das neue GuD-Heizkraftwerk verursacht wird, ähnlich dem Verkehrsaufkommen, welches durch das alte Kohleheizkraftwerk verursacht wurde, da es zu keiner wesentlichen Änderung der Nutzung (gleiche Anzahl Beschäftigter, gleiche Anliefervorgänge, etc.) kommen wird. In der Verkehrserhebung wurde das Verkehrsaufkommen des bestehenden Kraftwerks miterhoben und ist somit in den Leistungsfähigkeitsnachweisen enthalten.
A.4.1	1. Geplanter Verkehrsknotenpunkt Industriestraße / B 431 Zu diesem Verkehrsbereich heißt es in der verkehrstechnischen Stellungnahme: "*Die leistungs-*	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie weiter oben bereits dargelegt, wurde

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	gerechte Abwicklung der Verkehre im Knotenpunkt B 431 / Industriestraße ist in der Morgenspitze [...] nicht möglich. Für eine leistungsgerechte Abwicklung der prognostizierten Verkehre ist es erforderlich, einen zweistreifigen Linksabbiegefahrstreifen herzustellen, sodass entsprechend zweistreifig in die Industriestraße abgebogen werden kann. Hier müssen private Flächen in Anspruch genommen werden.“ Der Realisierbarkeit eines leistungsgerechten Ausbaus des Knotenpunktes stehen zwei Konflikte entgegen, die durch entsprechende (Verwaltungs-)Verfahren - deren Ausgang ungewiss ist - aufzuarbeiten wären. Zum einen wäre - sollte das Verfahren fortgeführt werden - der Zugriff auf die privaten Flächen sicher zu stellen. Kann dies im Wege einer privatrechtlichen Vereinbarung nicht erreicht werden, müsste ein Enteignungsverfahren durchgeführt werden. Zum anderen handelt es sich bei der vorgeschlagenen Herstellung der zweistreifigen Linksabbiegefahrstreifen um eine wesentliche Änderung einer Kreuzung einer Bundesfernstraße im Sinne des § 12 Abs. 4 FStrG. Über die Durchführung der Änderung wird im Wege des Planfeststellungsverfahrens nach den §§ 72 ff. VwVfG entschieden. Gleiches gilt für die Ergänzung solcher Kreuzungsanlagen, die gem. § 12 Abs. 5 FStrG wie eine Änderung zu behandeln ist. Es müssen folglich zur Bewältigung der hervorgerufenen Konflikte zwei Verfahren angestoßen werden, deren Ausgang nicht absehbar ist. Auf diese Weise wird die Durchführbarkeit der Verkehrsplanung erheblich in Frage gestellt. Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens hat dies jedenfalls beträchtliche Auswirkungen auf die Ermittlung und Gewichtung der Belange des Personenverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB). Darüber hinaus wird die Vollzugsfähigkeit der Planung insgesamt gefährdet, wenn die erforderlichen Verkehrsanlagen nicht eingerichtet werden können und daher die gebotene verkehrstechnische Erschließung scheitert. Hätte dies zur Folge, dass einer Genehmigung auf der Grundlage des Bebauungsplanes ein dauerhaftes Hindernis entgegenstünde, wäre schon die Planung selbst nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Solange nicht geklärt werden kann, ob die rechtlichen Voraussetzungen zur Durchführung der gebotenen verkehrstechnischen Ausbaumaßnahmen überhaupt herstellbar sind, erscheint ein Beschluss über den angestrebten Bebauungsplan ausgeschlossen.	bereits mit den Vorbereitungen für den Ausbau des Einmündungsbereiches begonnen. Aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen kann darauf vertraut werden, dass für noch nicht abschließend geklärte Fragen sachgerechte Lösungen entwickelt werden können. Eine Gefährdung der Vollzugsfähigkeit besteht somit nach Auffassung der Stadt Wedel nicht. (Für nähere Ausführungen siehe Nr. A.7 in der Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung, Abwägung zu Punkt VII 1. b) „Ausbau Knotenpunkt B431/Industriestraße nicht gesichert.“)
A.4.2	<u>2. Geplanter Kreisverkehr Tinsdaler Weg / Industriestraße</u> Auch hier ist die Ermittlung und Gewichtung der abwägungsrelevanten Belange bei Weitem nicht abgeschlossen. Die verkehrstechnische Stellungnahme führt hierzu aus: "*Der Kapazität-*	Die Auffassung wird nicht geteilt. In dem Gutachten wurde festgestellt, dass der ursprünglich angedachte Kreisverkehr nicht leistungsfähig genug ist. Daher wur-

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	nachweis eines in Betracht gezogenen Kreisverkehrsplatzes ergab, dass ein Kreisverkehrsplatz in der Morgenspitze nicht leistungsfähig ist. Als Alternative zu einem Kreisverkehrsplatz wird ein signalisierter Knotenpunkt mit separaten Linksabbiegefahrstreifen in den Knotenpunktarmen Industriestraße, Tinsdaler Weg West und Anbindung BusinessPark vorgeschlagen.“ Auch insofern müsste die Ermittlung und Gewichtung der relevanten Belange nachgebessert werden, wenn das in Rede stehende Vorhaben fortgeführt werden sollte.	de der Ausbau als signalisierter Knoten vorgeschlagen und hierfür ein Leistungsnachweis erbracht und diese Planungsvariante auch im Bebauungsplan berücksichtigt.
A.4.2	3. Gebotene Aktualisierung des Gutachtenmaterials Die schalltechnische Untersuchung bezieht sich auf die parallel überprüfte Verkehrsplanung, indem die dort ermittelten Zahlen zum erwarteten Verkehrsaufkommen übernommen werden. Nicht erkennbar ist hingegen, ob die vorgeschlagenen verkehrstechnischen Anpassungen ebenfalls im Schallgutachten verarbeitet wurden. Dies erscheint angezeigt, da von einer großräumigen Kreuzung mit mehreren Abbiegefahrstreifen, auf denen der Verkehr vorübergehend zum Stehen kommt und sodann erneut anfährt, andere und gegebenenfalls größere Schallemissionen ausgehen dürften, als von einem Kreisverkehr.	Der Hinweis wurde berücksichtigt. In der überarbeiteten Gutachtenfassung zum Entwurf des Bebauungsplanes wird eine Lichtsignalanlage am Knotenpunkt Tinsdaler Weg/Industriestraße berücksichtigt. Damit kommen zusätzliche Anfahrgeräusche nach den Vorgaben der RLS-90 mit in die Betrachtungen.
	Soweit es in der verkehrstechnischen Untersuchung heißt, zum "*B-Plan 87 (Kraftswerksgelände Vattenfall) liegen keine detaillierten Informationen vor. Das Verkehrsaufkommen wird aber ebenfalls als gering eingeschätzt und fließt daher nicht in die Prognose ein*“, werden erhebliche Lücken in der Untersuchung erkennbar. Zutreffend ist zwar, dass der Betrieb des Kohlekraftwerks keine erheblichen Kfz-Bewegungen verursacht. Ausgeklammert wird auf diese Weise jedoch auch die mehrjährige Bauphase zur Errichtung eines Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerks auf dem benachbarten Gelände. Während der umfangreichen Bauarbeiten dürften sich mit Blick auf den An- und Abfahrtsverkehr der Baufirmen, den Anlieferverkehr zur Bereitstellung der Baustoffe und die Herbeischaffung der erforderlichen Baufahrzeuge ganz andere Verkehrszahlen ergeben. Hierzu verhält sich die verkehrstechnische Untersuchung nicht.	Gemäß derzeitigem Kenntnisstand ist das Verkehrsaufkommen, das durch das neue GuD-Heizkraftwerk verursacht wird ähnlich dem Verkehrsaufkommen, welches durch das alte Kohleheizkraftwerk verursacht wurde, da es zu keiner wesentlichen Änderung der Nutzung (gleiche Anzahl Beschäftigter, gleiche Anliefervorgänge, etc.) kommen wird. Die Abwicklung der Baustellenverkehre im Zusammenhang mit dem Bau eines GuD -Heizkraftwerkes ist separat im Rahmen des Genehmigungsverfahrens bzw. der Umsetzungsplanungen zu untersuchen.
	Bemerkenswert ist, dass in diesem Zusammenhang auf die spärlichen Informationen zum Bebauungsplan Nr. 87 ("Randbereich Kraftwerksgelände Vattenfall") ausdrücklich hingewiesen wird. Jenem Bebauungsplan liegt die Erwägung zu Grunde, die Errichtung des Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerks - unter Umgehung der gebotenen städtebaulichen Planentscheidung - allein auf der Grundlage eines Verfahrens nach dem BImSchG zu steuern. Dieses Vorgehen ist für sich genommen fehlerhaft, weshalb auch der Bebauungsplans Nr. 87 in der derzeitigen Entwurfsfassung nicht rechtswirksam geschlossen werden kann. Unabhängig davon ist jedenfalls auch das immissionsschutzrechtliche Genehmigungsverfahren weder dazu bestimmt noch geeignet, die durch das zu erwartende hohe Verkehrsaufkommen aufgeworfenen Konflikte zu bewäl-	Die Hinweise zum Bebauungsplan Nr. 87 werden zur Kenntnis genommen, sie betreffen nicht das vorliegende Verfahren des Bebauungsplanes Nr. 88.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	tigen. Hierzu bedarf es vielmehr einer umfassenden planerischen Abwägung, die allerdings - wie gezeigt - mit Blick auf das Kraftwerksgelände bisher nicht erfolgt und offenkundig auch nicht beabsichtigt ist.	
A.5	V. Schädliche Bodenverunreinigungen / Altlasten Bisher ist nicht erkennbar, dass die Bauleitplanung zum "BusinessPark Elbufer" den Belang der schädlichen Bodenverunreinigung in der gebotenen Weise berücksichtigt. Da das BauGB insoweit keine Vorgaben enthält, ist nach allgemeiner Ansicht unmittelbar auf die Regelungen der Bundes-Bodenschutzverordnung (BBodSchV) zurückzugreifen. Die Anknüpfung zum Recht der Bauleitplanung ergibt sich aus § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB, der die Gewährleistung "gesunder Wohn- und Arbeitsverhältnisse" voraussetzt, vgl. Schrödter in Schrödter u.a., BauGB, Kommentar, § 1 a, Rdn.14d, § 2, Rdn. 128. Die gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind nicht herstellbar, wenn die Prüfwerte nach Anhang 2 zur BBodSchV überschritten werden. Sind diese Werte überschritten, indiziert dies schädliche Bodenverunreinigungen in einem Maße, das geeignet ist, die Gesundheit des Menschen bei einem dauerhaften oder vorübergehenden Aufenthalt im Plangebiet zu schädigen, vgl. Schrödter in Schrödter u.a., BauGB, Kommentar, § 2, Rdn. 129.	Die Hinweise wurden berücksichtigt. Es ist richtig, dass der Belang der schädlichen Bodenverunreinigung in den Planungsunterlagen zum Vorentwurf nur in knapper Form dargelegt wurde. Die Ausführungen hierzu wurden im Umweltbericht ergänzt. Aufgrund des bekannten Vorliegens schädlicher Bodenverunreinigungen im Plangebiet wurde bereits nach Schließung der Raffinerie und noch vor dem Kauf der Fläche durch die Stadt Wedel mit Untersuchungen zu den Bodenbelastungen und Sanierungsmaßnahmen begonnen. Die Stadt Wedel hat nach dem Erwerb der Fläche, noch vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens weitere Planungen und Maßnahmen zur Bodensanierung ergriffen. Das Ziel des Vorhabenträgers Stadt Wedel für die Flächen des ehemaligen Mineralölwerks Wedel ist es, das Betriebsgelände zu sanieren und einer gewerblichen Nutzung zuzuführen. Als genehmigungsrechtliche Grundlage in Bezug auf die Altlastensituation wurde hierfür mit Datum 02.10.2009 ein Sanierungsplan unter Berücksichtigung des Sanierungsrahmenplans der Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH vom 30. März 2007 und unter Beachtung des vom Kreis Pinneberg mit Bescheid vom 30. November 2006 in Verbindung mit dem 1. Änderungsbescheid vom 15. September 2008 und dem 2. Änderungsbescheid vom 08. April 2009 für verbindlich erklärten Sanierungsplans der ARCADIS CONSULT GMBH vom 24. Mai 2006 entwickelt. Dieser Sanierungsplan vom 02.10.2009 wurde durch den Kreis Pinneberg nach Prüfung und eventuell für erforderlich gehaltener Änderungen gemäß § 13 (6) BBodSchG mit Datum 17.12.2010 für verbindlich erklärt. Die Verbindlichkeitserklärung beinhaltete eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Für die beabsichtigte Nachnutzung des Geländes sind insbesondere die gefahrenabwehrbezogenen Belange im Sinne der Bundesbodenschutzgesetzgebung und der vorsorgenden Leitlinien der Bauleitplanung gemäß Baugesetzbuch (BauGB) einzuhalten. Die Planung der Sanierungsmaßnahmen zur Gefahrenabwehr aufgrund des Schadstoffaustrags aus dem Boden in das Grundwasser sah daher fol-

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		gende prinzipielle Vorgehensweise bzw. Hauptelemente vor: – Grundwassersicherung des ersten Grundwasserleiters (Begrenzungsdränage mit Grundwasserreinigungsanlage), – Sicherung bzw. Sanierung des zweiten Grundwasserleiters mit Abstrom zur Elbe, – Sanierung von zwei Schadensherden für PAK und Cis, – Rückbau aller Gebäude und Demontage aller Anlagen, – Entsiegelung der gesamten Fläche, – Entfernung aller bekannten bzw. erkundeten Leitungssysteme, – keine wohnbauliche Folgenutzung auf dem Standort. Grundsätzlich ist im Hinblick auf eine Nachnutzung u. a. festzuhalten: – das Grundwasser ist in der vorhandenen Qualität für eine Nutzung nicht geeignet, – eine Grundwasserentnahme darf nur zu Sanierungszwecken erfolgen, – eine Wohnnutzung ist nicht zulässig.
	Zu den in Anhang 2 zur BBodSchV dargestellten Nutzungen zählen neben "Industrie- und Gewerbegrundstücken" auch "Park- und Freizeitanlagen", die wesentlich höhere Anforderungen an die Reinhaltung des Bodens stellen. Obwohl jedenfalls der Bereich des Hafens im Süden des Plangebiets dieser Nutzung zuzuordnen sein dürfte, geht die Bauleitplanung auf diese Aspekte gegenwärtig nicht ein, sondern stellt lediglich fest, dass eine" 100%ige Sanierung" der Grundstücke nicht erfolgen werde.	Im Rahmen der Nachnutzung ist für die Teilflächen Parkplatz und Elbhang, wie im mit Datum 17.12.2010 vom Kreis Pinneberg für verbindlich erklärten Sanierungsplan bereits als Sanierungsvorschlag ausgeführt, grundsätzlich aus technischer Sicht die Beibehaltung des Status Quo (Oberflächenabdichtung des derzeitigen Parkplatzes) vorgesehen. Entsprechende Hinweise wurden in die Bebauungsplanunterlagen aufgenommen und dabei auf die erforderliche Fortschreibung des Sanierungsplanes bei Änderung der derzeitigen Parkplatzversiegelung hingewiesen. Da die Flächen des derzeitigen Parkplatzes auch zukünftig eine Versiegelung der Oberfläche oder ein vergleichbares System aufweisen werden, ist in Zukunft nicht damit zu rechnen, dass sich erhöhte Schadstoffausträge ohne äußere Einwirkung einstellen werden. Im Sanierungsplan werden Grünflächen nicht explizit betrachtet, da für alle Flächen die obersten 30 cm entweder als Versiegelung oder als Oberboden mit der Zuordnung Z0 nach TR Boden der LAGA M20 auszubilden sind (vgl. Abbildung 2 auf Seite 49 des Sanierungsplans). Hierbei ist zu beachten, dass entsprechend Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung für den Wirkungspfad Boden-Mensch auf Industrie- und Gewerbegrundstücken aber auch auf Park- und Frei-

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		zeitanlagen nur die obersten 0-10 cm der relevante Kontaktbereich für orale und dermale Schadstoffaufnahme und 0 bis 2 cm bei Relevanz des inhalativen Aufnahmepfades, ist. Der Wert Z0 ist der Zuordnungswert für den uneingeschränkten Einbau bei der Verwertung in bodenähnlichen Anwendungen. D. h. die Flächen sind nach Abschluss der Arbeiten entsprechend Sanierungsplan im Kontaktbereich für die orale und dermale Schadstoffaufnahme (0 bis 10 cm) sogar als Kinderspielfläche geeignet, was hier jedoch nicht von Relevanz ist. Für die gemäß Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzten Grünflächen ist somit nach Durchführung der Sanierung eine Grünflächennutzung gefahrlos möglich.
	Neben den potentiell gesundheitsschädlichen Auswirkungen der Altlasten wäre des Weiteren zu hinterfragen, ob das Sanierungskonzept eine Bebauung der belasteten Grundstücke mit drei- bis dreizehngeschossigen Gebäuden überhaupt zulässt. Hier sind Bodenveränderungen zu erwarten, die die Auswirkungen der schädlichen Bodenverunreinigungen noch verstärken könnten. Zum einen führt die Baumasse der geplanten Gebäude zu einer erheblichen Verdichtung und Verschiebung des Erdreichs, zum anderen ist für die Errichtung tragfähiger Fundamente unter Umständen das Einbringen von Pfeilern und mithin das Durchstechen der Erdschichten erforderlich. Ob das Sanierungskonzept auch mit Blick auf diese technischen Fragstellungen auf die Bauleitplanung abgestimmt wurde, geht aus der lückenhaften Begründung ebenfalls nicht hervor.	Eine Bebauung mit hohen Gebäuden wird durch den Sanierungsplan nicht ausgeschlossen. Der Tiefgründung von Gebäuden steht aus bodenschutzrechtlicher Sicht nichts entgegen. Es besteht auch bei Gründung von Bauwerken auf Pfählen, bei der die Lasten voraussichtlich auf dem im Bebauungsplangebiet anstehenden Mergel abgetragen werden, kein Grund für eine Gefährdung. Bei Gründungen oder Eingriffen in den Boden von tiefer 1,80 m unter Nutzeroberfläche und damit in Tiefen für die nur im Bedarfsfall eine Bodenbearbeitung im Rahmen der Sanierung erfolgt, sind jedoch arbeitsschutzrechtliche (Umgang mit kontaminierten Materialien) und abfallrechtliche Vorschriften zu beachten.
	Im Zusammenhang mit den schädlichen Bodenverunreinigungen im Plangebiet sind nach alledem noch ganz erhebliche Defizite bei der Ermittlung und Gewichtung der entsprechenden Abwägungsbelange gem. § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB aufzuarbeiten, wenn das Planungsverfahren fortgeführt werden sollte. Werden die entsprechenden Umstände weiterhin vernachlässigt, wäre eine tragfähige Abwägungsentscheidung nach § 1 Abs. 7 BauGB nicht herbeizuführen.	Kenntnisnahme. Wie zuvor dargelegt wurde das Vorliegen von Bodenverunreinigungen bei der Bebauungsplan-Aufstellung berücksichtigt. Die Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung sind gegeben. Zum Entwurf des Bebauungsplanes wurden die Aussagen zur Altlastensituation und Sanierungsplanung in den Planungsunterlagen ergänzt.
A.6	<u>VI. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot (§ 8 Abs. 2 BauGB)</u> Sollte der in Rede stehende Planentwurf als Satzung beschlossen werden, würde er einer gerichtlichen Überprüfung auch deshalb nicht standhalten, weil er gegen das Entwicklungsgebot des § 8 Abs. 2 BauGB verstößt. Nach dieser Vorschrift sind Bebauungspläne aus dem Flächennutzungsplan zu entwickeln. Diese Vorgabe ist bisher nicht beachtet worden. Der Flächennutzungsplan der Stadt Wedel stellt einen wesentlichen Teil des Plangebietes in einer von Westen nach Osten verlaufenden Richtung als Grünfläche dar. Von dieser Darstellung weicht der in Rede stehende Planentwurf erheblich ab.	Diese Auffassung wird nicht geteilt. Der Vorentwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 wurde gemäß § 8 Abs. 2 BauGB aus dem Flächennutzungsplan (FNP) entwickelt. Unabhängig hiervon soll der Flächennutzungsplan für den Bereich des Businessparks jedoch aus anderen Gründen (Fortfall des Sondergebietes Hafen zu Gunsten einer Grünfläche und einer Wasserfläche) geändert werden und in diesem Zuge zur Klarstellung auch für die übrigen Teile des Plangebietes des Bebauungsplanes Nr. 88 eine Anpassung der Flächennutzungsplandarstellungen an die im Zuge des Bebauungsplan-Verfahrens konkretisierten Planungsziele erfol-

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Abweichungen des Bebauungsplans vom Flächennutzungsplan sind insoweit vom Begriff des "*Entwickelns*" im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB gedeckt, als sie sich aus dem - im Verhältnis zwischen Flächennutzungs- und Bebauungsplan vorliegenden - Übergang in eine stärker verdeutlichende Planstufe rechtfertigen und der Bebauungsplan trotz der Abweichung der Grundkonzeption des Flächennutzungsplans nicht widerspricht. Wird durch mehr als geringfügiges Abweichen im Bebauungsplan jenes Gewicht verschoben, das nach dem Flächennutzungsplan einer Baufläche im Verhältnis zu den anderen Bauflächen und zu den von Bebauung freizuhaltenden Flächen nach Qualität und Quantität zukommt, so wird der Bebauungsplan in aller Regel dem Flächennutzungsplan derart widersprechen, dass die Festsetzungen des Bebauungsplans nicht mehr als aus dem Flächennutzungsplan "entwickelt" anzuerkennen sind, vgl. BVerwG, Urt. v. 28. Februar 1975, 4 C 74.72, BVerwGE 48, 70-81. Der Anteil der Grün- und Freizeitflächen, die nach § 5 Abs. 2 Nr. 5 BauGB im Flächennutzungsplan dargestellt sind, sind auf Flächennutzungsplanebene ausführlich bewertet worden. Zu dieser Darstellung gehört auch die west-östlich verlaufende Grünfläche. Wenn mit dem vorliegenden Entwurf von dieser Darstellung nunmehr abgewichen werden und eine Grünfläche in nord-südlicher Richtung durch das Plangebiet verlaufen soll, stellt dies im Sinne der vorzitierten Rechtsprechung eine wesentliche Änderung zu den Vorgaben des Flächennutzungsplanes dar. Dabei ist die Frage, ob im Planungsgebiet eine Grünfläche in Nord-Süd- oder West-Ost-Achse angelegt wird, durchaus von zentraler Relevanz. Denn Grünflächen als von jeglicher Bebauung freizuhaltende Flächen bezwecken stets auch die Gewährleistung einer möglichen Querung, also einer Durchlässigkeit des Gebiets. So heißt es auf S. 97 der Begründung zum Flächennutzungsplan der Stadt Wedel aus September 2009: "*Eine weitere Aufgabe von Grünflächen ist in (...) der Aufnahme von Wegeverbindungen (...) zu sehen*." Zum Planungsziel der Schaffung eines flächendeckenden Netzes für Naherholungsmöglichkeiten sowie attraktiver Wohnumfeldqualitäten auf kleinteiliger Ebene äußert sich die Planbegründung auf S. 98 wie folgt: "*Eine wichtige Grundlage hierfür stellen die vorhandenen und weiter zu entwickelnden naturräumlichen Qualitäten bzw. landschaftsräumlichen Einheiten (u.a. Elbe-Urstromtal, Wedeler Autal, Wald-, Moor- und Dünenlandschaften) dar*." Die auf Höhe der Stadt Wedel in einer Ost-West-Achse verlaufende Elbe wird in der Begründung des Flächennutzungszplans explizit als ein Schwerpunkt der regionalen Naherholung aufgeführt. Zudem werden die "Grün-/Wegeverbindungen im südöstlichen Stadtgebiet“ der Stadt Wedel, mithin im Plangebiet des hier in Rede stehenden Entwurfs, als "wichtiges Element“ im Rahmen der Flächennutzungsplanung geführt (s. S. 99 der Begründung).	gen. Die Stellungnahme ist somit aufgrund der parallelen Änderung des Flächennutzungsplans gegenstandslos geworden. Auf die einzelnen Aspekte, mit denen in der nebenstehenden Stellungnahme die Annahme des Verstoßes gegen das Entwicklungsgebotes begründet wird, wird daher im Folgenden nicht näher eingegangen.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Im Einzugsbereich des Elbufers sollen die Grünflächen nach der Konzeption des Flächennutzungsplans nach alledem ganz offenbar eine Durchlässigkeit der in Rede stehenden Gebiete in west-östlicher Richtung gewährleisten. Dem entspricht die unter der Überschrift "Flächenausweisung" auf S. 100 der Begründung des Flächennutzungsplans getroffene Aussage: "*Großflächige Grünflächendarstellungen erfolgen für den Bereich des Freizeitzentrums und für den Bereich entlang des Elbufers zwischen Strandbad bis Stadtgrenze zu Hamburg (...)*.“ (Hervorhebung durch Verfasser). Die Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan nimmt hier die topographischen Gegebenheiten auf und gewährleistet eine durchgehende Anbindung an das Elbufer durch die Ausweisung einer in west-östlicher Richtung verlaufenden Grünfläche. Die durch die Elbe und im Norden darüber hinaus durch die Wedeler Au vorgegebene Strukturierung der Landschaft in West-Ost-Richtung wird durch die Grünflächendarstellung im Flächennutzungsplan somit aufgegriffen und weiter ausgebildet. Diese grundlegenden planerischen Absichten spiegeln sich im Übrigen auch im Modellprojekt des länderübergreifenden Regionalparks Wedeler Au wider, das die Begründung des Flächennutzungsplans auf S. 99 ausdrücklich in Bezug nimmt und das - wenn auch im Norden über den Einzugsbereich des Baches hinausreichend, so doch grundsätzlich dem Flussverlauf der Wedeler Au folgend - ebenfalls in einer West-Ost-Achse ausgerichtet ist. Nach alledem können die beabsichtigten Festsetzungen der hier in Rede stehenden Planung nicht als aus dem Flächennutzungsplan entwickelt angesehen werden. Zusätzlich zu der quer zur beschriebenen natürlichen Landschaftsgliederung in einer Nord-Süd-Achse erfolgten Festsetzung einer Grünfläche· kommt es zu einer weiteren Barrierebildung durch den westlichen und östlichen Grünzug. Diese als mehrschichtige Baumreihen in zwei weiteren Nord-Süd-Achsen ausgewiesenen Grünzüge zerschneiden die vorgegebene und vom Flächennutzungsplan aufgegriffene Landschaftsstruktur und hindern die Durchlässigkeit des Plangebiets in west-östlicher Richtung damit zusätzlich. Zudem wird die im Planentwurf ausgewiesene Grünfläche in ihrer Funktionalität im Wesentlichen den Bedürfnissen des Gewerbeparks untergeordnet und einer Erholungsfunktion damit weitestgehend entkleidet. Die Planziele des Flächennutzungsplans werden damit insgesamt verfehlt. Dies ist umso gravierender, weil mit der beabsichtigten Festsetzung zudem ein den Zielen der vorbereitenden Bauleitplanung widersprechender Flächenverbrauch eintritt. Gerade der Bedarf an Grünflächen für Freizeit und Erholung wird im Flächennutzungsplan jedoch als hoch veran-	

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	schlagt. Auf der Seite 100 der Begründung zum Flächennutzungsplan heißt es in diesem Zusammenhang: "*Um dem hohen und dem sich abzeichnenden noch zunehmenden Bedürfnis nach Freizeit und Erholung Rechnung zu tragen, ist eine Flächenvorsorge zu betreiben*.“ Die Festsetzung einer für Freizeit- und Erholungszwecke weitgehend verlorenen Grünfläche, wie sie von der hier in Rede stehenden Planung angestrebt wird, ist demnach unzulässig. Somit ist der Bebauungsplan Nr. 88 jedenfalls in seinem derzeitigen Stadium auch wegen Verstoßes gegen das Entwicklungsgebot rechtswidrig.	
A7	VII. Verstoß gegen § 1 Abs. 4 BauGB Der Planentwurf wird einer gerichtlichen Überprüfung auch aus raumordnungsrechtlicher Sicht nicht standhalten. Vielmehr verstößt der Plan gegen die Vorschrift des § 1 Abs. 4 BauGB, wonach die Bauleitpläne den Zielen der Raumordnung anzupassen sind.	Die Festsetzungen zur Steuerung des Einzelhandels wurden im weiteren Aufstellungsverfahren geändert. (s.a. Abwägung weiter unten zu 2.) Der Ministerpräsident des Landes Schleswig-Holstein, Staatskanzlei, Abteilung Landesplanung hat mit Schreiben vom 26.05.2015 abschließend bestätigt „..., dass der geplanten Aufstellung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes und des Bebauungsplanes Nr.88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ der Stadt Wedel und den damit verfolgten Planungsabsichten keine Ziele der Raumordnung entgegenstehen.“ Der mit der Zustimmung erteilte Hinweis in Bezug auf den Annex-Handel, weitere Ergänzungen zu prüfen, wurde berücksichtigt. Im Ergebnis werden keine Ergänzungen als erforderlich angesehen.
A7.1	1. Widerspruch zu Zielen der Raumordnung Im Planentwurf wird aus dem Regionalplan für den Planungsraum I zitiert (Seite 7 der Planbegründung), dies allerdings lediglich unvollständig. In diesem Zusammenhang heißt es in dem Planentwurf, dass die Ausweisung neuer Wohn- und Gewerbegebiete als dringliches Ziel für die Stadt Wedel formuliert worden sei. Die diesbezüglichen Vorgaben des Regionalplans werden jedoch nur unvollständig wiedergegeben. In Bezug auf die weitere Siedlungsentwicklung heißt es auf der Seite 29 des Regionalplans für den Planungsraum I nämlich wörtlich: "*Die weitere Siedlungsentwicklung kann nur nördlich der Wedeler Au auf dem Geestrücken stattfinden, wobei die gliedernde Grünzäsur des Autales erhalten und eine weitere bauliche Nutzung des landschaftsprägenden Geesthanges (B431) vermieden werden soll*." Hierbei handelt es sich um ein Ziel der Raumordnung, das einer weiteren planerischen Abwägung nicht zugänglich ist. Denn der vorzitierte Abschnitt ist im Regionalplan für den Planungsraum I der Überschrift 5.6 zugeordnet. Der dieser Überschrift vorangestellte Buchstabe "Z" weist gemäß dem Abkürzungsverzeichnis den nachfolgenden Textteil als Raumordnungsziel aus. Wir	zu 1.) Der Bebauungsplan Nr. 88 entspricht mit seinen Festsetzungen dem Ziel der Ausweisung von Gewerbegebieten. Ein Verstoß gegen das in dem nebenstehenden Zitat formulierten raumordnerischen Ziel erfolgt nicht. Mit den Ausweisungen des Bebauungsplan Nr. 88 erfolgt keine weitere Siedlungsentwicklung. Vielmehr soll ein bis vor einige Jahre industriell genutztes Areal einer gewerblichen Nutzung zugänglich gemacht werden. Es wird also eine Flächenrevitalisierung innerhalb des historisch gewachsenen Siedlungskörpers bauleitplanerisch vorbereitet.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	behalten uns ausdrücklich vor, im Falle der Fortführung der Planung beim Träger der Raumordnung die Einleitung eines raumordnungsrechtlichen Untersagungsverfahrens zu beantragen.	
A7.1	2. Fehlende Ermittlungsgrundlage der einzelhandelsbezogenen Festsetzungen In raumordnungsrechtlicher Hinsicht werden auch die geplanten Einzelhandelsfestsetzungen einer gerichtlichen Überprüfung nicht standhalten. Es ist davon auszugehen, dass die geplante Festsetzung einer Einzelhandelsverkaufsfläche im Sondergebiet 1 mit einem Verkaufsflächenanteil von 2.000 m^2 Belange der Raumordnung berührt. Mit Rücksicht darauf, dass der maßgebliche Regionalplan für den Planungsraum I in diesem Zusammenhang - soweit ersichtlich - keine raumordnungsrechtlichen Vorgaben trifft, behalten wir uns auch insoweit ausdrücklich vor, eine raumordnungsrechtliche Untersagung beim Träger der Raumordnung zu beantragen, um die städtebauliche Verträglichkeit dieser Verkaufsflächenfestsetzung raumordnungsrechtlich überprüfen zu lassen. Im Übrigen stellt es einen offen zu Tage tretenden Widerspruch in der hier streitbefangenen Planbegründung dar, wenn es in dieser auf der Seite 11 einerseits heißt, dass diese Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von 2.000 m^2 der Versorgung des Gebiets dienen soll und andererseits zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in den geplanten Gewerbegebieten Einzelhandelsbetriebe, die zu den Gewerbebetrieben aller Art im Sinne des § 8 Abs. 1 Nr. 1 BauNVO zählen, für unzulässig erklärt werden. Schließlich ist nicht ersichtlich, inwieweit es zur Versorgung eines vorrangig gewerblich, jedenfalls aber nicht zu Wohnzwecken genutzten Gebietes eines Vollsortimenters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m^2 bedürfen soll. Auch insoweit ist zu vermuten, dass es zu einer Beeinträchtigung von zentralen Versorgungsbereichen - sowohl auf dem Gebiet der Stadt Wedel als auch auf dem Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg - kommen wird. Auch unter diesem Gesichtspunkt fehlen dem Planentwurf bisher eine raumordnungsrechtliche Verträglichkeitsprüfung und eine hinreichende Bestandserfassung. Eine Auseinandersetzung mit dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wedel vom 24. Februar 2010 fehlt - aus nicht nachvollziehbaren Gründen - ebenso vollständig.	Die Stellungnahme ist aufgrund von Planänderungen im weiteren Aufstellungsverfahren gegenstandslos geworden. Es erfolgt keine Festsetzung eines Sondergebiets für Einzelhandel mehr. Einzelhandelsbetriebe sind in den Gewerbegebieten nur noch ausnahmsweise in Form von sogenanntem Annex-Handel und Nahversorgungsbetrieben mit nachweislich auf das Plangebiet ausgerichteter Grundversorgung zulässig.
A.8	VIII. Verstoß gegen den Grundsatz der interkommunalen Abstimmung Der Vollständigkeit halber ist auch darauf hinzuweisen, dass die Bauleitplanung den Vorgaben des interkommunalen Abstimmungsgebots gemäß § 2 Abs. 2 BauGB nicht genügt. Für diese Abstimmungspflicht ist maßgeblich, dass eine Gemeinde auf Grund der Bauleitplanung im Nachbargebiet durch "unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art" betroffen wird, vgl. Söfker in	Die Auffassung, dass der Bebauungsplan Nr. 88 den Vorgaben des interkommunalen Abstimmungsgebots nicht genügt, wird nicht geteilt.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Kommentar, Loseblatt, Stand September 2007, § 2, Rdn. 100 mit umfangreichen weiteren Nachweisen. Eine derartige Konstellation ist hier gegeben. Denn mit der hier in Rede stehenden Bauleitplanung einerseits und dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan Rissen 11 der Freien und Hansestadt Hamburg andererseits stoßen zwei planerische Konzepte aufeinander, die sich als unverträglich erweisen und daher eine interkommunale Abstimmung zwingend erforderlich machen. Mit Blick darauf, dass das Maß der Abstimmung von der Konkretisierung der Planung in der Nachbargemeinde abhängig ist, vgl. Söfker in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Kommentar, Loseblatt, Stand September 2007, § 2, Rdn. 100, ist schlechterdings unverständlich, weshalb sich die hier in Rede stehende Planung der Stadt Wedel zu der in östlicher Richtung an das Plangebiet unmittelbar anschließenden, durch den benannten B-Plan Rissen 11 bereits weitgehend konkretisierten planerischen Situation so gut wie nicht verhält. Im Einzelnen ist dazu Folgendes auszuführen:	Der Hinweis auf die Notwendigkeit einer interkommunalen Abstimmung wird zur Kenntnis genommen und ist auch aus Sicht der Stadt Wedel erforderlich, wobei dieses Abstimmungsgebot nicht allein durch Planungen im Hoheitsgebiet der Stadt Wedel zu erfolgen hat. Zu den Details siehe im Folgenden.
A.8.1	<u>1. Anlass und Ziel des Bebauungsplans Rissen 11</u> Als Anlass und Ziel des Bebauungsplans Rissen 11 wird die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine am dortigen Bestand orientierte städtebauliche Entwicklung auf Basis der erhaltenswerten kleinteiligen und stark durchgrünten Siedlungsstruktur des Plangebiets mit seiner Lage im Landschaftsschutzgebiet definiert. Weitere Ziele sind der Schutz und die Pflege des Landschaftsbildes, die Sicherung der Erholungsnutzung, die Sicherung denkmalschutzrechtlich bedeutsamer Objekte und gesetzlich geschützter Biotope, der Schutz und die Pflege der Oberflächengewässer sowie die Regelung der zur Kompensation von Eingriffen im Plangebiet erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen, vgl. S. 5 der Begründung zum Bebauungsplan Rissen 11 (Stand: 25. April 2012 - Auslegefassung). Insbesondere der Erhaltung des Landschaftsbildes kommt im Zuge der gesamten Bauleitplanung der Charakter eines zentralen Leitmotivs zu. Dem trägt auch die Unterschutzstellung nahezu des gesamten Plangebiets als Landschaftsschutzgebiet Rechnung. Hierzu heißt es unter Ziffer 3.2.7 der Begründung des Bebauungsplans wörtlich: "*Der gesamte Plangeltungsbereich außerhalb der zum Naturschutzgebiet Wittenbergen gehörenden Flächen steht unter Schutz im Landschaftsschutzgebiet Rissen. Hier gilt die Verordnung zum Schutz von Landschaftsteilen in den Gemarkungen AItona-Südwest, Ottensen, Othmarschen, Klein Flottbek, Nienstedten, Dockenhuden, Blankenese und Rissen vom 18. Dez.1962 (HmbGVBl. S. 203), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. Nr. 18, S. 350, 359 und 365). Die Unterschutzstellung erfolgte u. a. wegen der Schönheit, der heimatlichen Bedeutung und des Wertes als Erholungsgebiet. Der Schutz dient*	Die ausführlichen Ausführungen zu den Planungszielen des Bebauungsplans Rissen 11 werden zur Kenntnis genommen. (bzgl. der weiteren Abwägung hierzu s. weiter unten.)

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	auch dem Erhalt des Elbstrandes, des Elbhanges, der von Knicks gegliederten Feldmarkflächen und der naturnahen Waldbestände.“ vgl. S. 8 der Begründung zum Bebauungsplan Rissen 11 (Stand: 25. April 2012 - Auslegefassung). Zudem liegt das Plangebiet im länderübergreifenden Regionalpark Wedeler Au. Hierzu verhält sich die Planbegründung wie folgt: "*Der "Regionalpark Wedeler Au" ist ein freiwilliges, übergemeindlich organisiertes Entwicklungsvorhaben. Träger des Regionalparks ist der gemeinnützige Verein „Regionalpark Wedeler Au e. V. ", dem als Vereinsmitglieder zunächst die betreffenden Gebietskörperschaften aus Hamburg und Schleswig-Holstein angehören. Mit dem Regionalparkkonzept wird die interkommunale Zusammenarbeit in der Metropolregion deutlich verstärkt, ohne an die Stelle der traditionellen Plan- und Beteiligungsverfahren zu treten.* *Mit dem Regionalpark wird eine qualitative Aufwertung dieser Räume verfolgt. Es werden Möglichkeiten aufgezeigt, wie eine an den heutigen Bedürfnissen orientierte, offensive stadtregionale Freiraumplanung zur Integration von ökologischen, ökonomischen und ästhetischen Belangen führen kann.* *Innerhalb dieses Regionalparks bildet das Plangebiet mit seinem erholungswirksamen Elbhang, den Flächen im Naturschutzgebiet, den beiden Höfen mit ihren offenen Grünlandflächen und dem von Bäumen betonten Wohngebiet einen wesentlichen Erlebnisraum, den es in seiner aktuellen Ausprägung zu erhalten gilt (Rahmenkonzept Regionalpark Wedeler Au / Rissen-Sülldorfer Feldmark; Gutachten im Auftrag der Stadt Wedel in Kooperation mit dem Bezirksamt Hamburg-Altona, 2008)*." vgl. S. 9 f. der Begründung zum Bebauungsplan Rissen 11 (Stand: 25. April 2012 - Auslegefassung). Zum Schutzgut Landschaft und Stadtbild trifft die Planbegründung in der Bestandsbeschreibung und Bewertung folgende Aussagen: "*Das Landschaftsbild wird im westlichen Bereich von der landwirtschaftlichen Kulturlandschaft mit großen offenen Grünlandflächen geprägt, die von mächtigen Eichen und Knicks gesäumt bzw. gegliedert werden. Die ehemaligen beiden Hofstellen, die heute der Pferdezucht dienen, vermitteln noch dörflichen Charakter. Erlebbar sind die Flächen der Rissen-Sülldorfer Feldmark durch Sichtachsen und Blickbezüge vom Tinsdaler Heideweg und von der Straße Am Leuchtturm aus. Diese Sichtachsen und Blickbezüge sind wesentlicher Bestandteil der besonderen Eigenart der Kulturlandschaft und leisten einen wichtigen Beitrag zur Wahrnehmung der umliegenden Landschaft aus den Wohngebieten heraus. (...)* *Der hoch aufragende Geesthang mit der tief liegenden Elbe stellt ein herausragendes Landschaftsmerkmal dar. Vom Elbuferhöhenweg (Otto-Schokoll-Höhenweg) bietet sich ein besonderes Landschaftserlebnis mit Weitblicken über das Elbtal und hinüber bis zu den Geesthängen auf der anderen Elbtalseite (Harburger Berge). Der Leuchtturm Tinsdal bildet aufgrund seiner Hö-*	

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	he und Silhouette eine wichtige historische Landmarke. (...) *Das Schutzgut Landschaft und Stadtbild ist damit insgesamt von sehr hoher Bedeutung und im westlichen Bereich weiter zu entwickeln.*" vgl. S. 29 der Begründung zum Bebauungsplan Rissen 11 (Stand: 25. April 2012 - Auslegefassung). Um die Erlebbarkeit der Kulturlandschaft zu gewährleisten, wird in der gesamten Planung ein besonderes Augenmerk auf die Freihaltung von Sichtachsen gelegt. So wird der Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung mit Blick auf Landschaft und Stadtbild die Aussage vorangestellt: "*Die wertbestimmenden und gliedernden landwirtschaftlichen Flächen, die Waldflächen, der prägende Elbhang, die alten Einzelbäume, Knicks und Hecken sowie die Gartenflächen werden gesichert und der landschaftliche Charakter des Plangebietes aufrechterhalten. Die Blickachsen und Sichtbezüge vom Tinsdaler Heide weg, Am Leuchtturm und Otto-Schokoll-Höhenweg werden erhalten.*“ vgl. S. 29 f. der Begründung zum Bebauungsplan Rissen 11 (Stand: 25. April 2012 - Auslegefassung). Mit Blick auf die Schaffung von Baurechten für zwei Wirtschaftsgebäude im Nordwesten des Plangebiets sowie unerlässliche Erweiterungen von Straßenverkehrsflächen werden eigens planerische Vorkehrungen getroffen, um etwaige Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes, soweit diese nicht zu vermeiden sind, auf ein Minimum zu begrenzen: "*Die entstehende Beeinträchtigung durch die beiden Wirtschaftsgebäude werden durch Festsetzung von dichten Schutzanpflanzungen begrenzt. Aufgrund der zugewiesenen Baugrenzen können die Gebäude zudem nicht aus jeder Blickrichtung sofort wahrgenommen werden. Die notwendigen Erweiterungen für die Straßenverkehrsflächen beschränken sich auf das geringstmögliche Maß und erhalten weitgehend den landschaftsbildprägenden Baumbestand. Entlang des Schulauer Wegs wird der Geh- und Radweg zur Erhaltung des wertvollen Strauch-Baum-Knicks südlich davon mit bis zu 3 m Abstand verlaufen.*" vgl. S. 30 der Begründung zum Bebauungsplan Rissen 11 (Stand: 25. April 2012 - Auslegefassung). Weitere Festsetzungen zum Schutz des Landschaftsbildes betreffen die Gebäudegestaltung. So heißt es: "*Um landwirtschaftliche Gebäude besser in das Umfeld und Ortsbild integrieren zu können, sind die Außenwände nur in ortstypischen Farben und Materialien herzustellen. Ebenso soll eine Untergliederung der Fensterbänder von landwirtschaftlichen Gebäuden vorgenommen werden, damit die Gebäude weniger massiv auf das Orts- und Landschaftsbild einwirken.*" vgl. S. 40 der Begründung zum Bebauungsplan Rissen 11 (Stand: 25. April 2012 - Auslegefassung). Sogar mit Blick auf den Heckenschnitt in dem im Plangebiet gelegenen reinen Wohngebiet werden Vorgaben gemacht, die eine Freihaltung von Sichtachsen und Blickbezügen gewährleisten sollen. Hierzu verhält sich die Planbegründung wie folgt: "*Zur langfristigen Sicherung der süd-*	

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	lich des Schulauer Wegs und nördlich des Grundstücks Leuchtturmweg 2a vorhandenen offenen Flächen mit weiten Blickbezügen in den Landschaftsraum wird folgendes festgesetzt. *Auf den mit "(B)" bezeichneten Flächen zur Freihaltung von Ausblicken sind Zäune und Bepflanzungen nur bis zu einer Höhe von 1,2 m zulässig. Hecken sind durch jährliche Rückschnitte auf diese Höhe zu begrenzen (siehe § 2 Nummer 26).* *Diese Festsetzung umschließt auch die verbindliche Freihaltung der Flächen von höherem Gehölzaufwuchs an den Grenzen zu öffentlichen Verkehrsflächen. Eine maximale Höhe der Gehölze auf 1,2 m wird festgesetzt, um sicherzustellen, dass nicht nur große Menschen den Ausblick genießen können und der jährliche Neuaustrieb der Heckengehölze nicht zum Zuwachsen der Aussicht bis zum nächsten Schnitttermin führt*." vgl. S. 40 der Begründung zum Bebauungsplan Rissen 11 (Stand: 25. April 2012 - Auslegefassung). Auch Erhaltungsgebote für Einzelbäume, Baumgruppen, Sträucher und Knicks dienen dem vorrangigen Ziel der Erhaltung des Landschaftsbildes: "*In der Planzeichnung wird ein großer Teil der zahlreichen Einzelbäume, Baumgruppen, und Baumreihen auf den Wohngrundstücken und auf den Landwirtschaftsflächen (dort mit der Festsetzung private Grünfläche unterlegt) mit einem Erhaltungsgebot festgesetzt. Größere zusammenhängende Gehölzbestände auf den privaten Wohngrundstücken werden zusammenfassend mit einem flächenhaften Erhaltungsgebot für Bäume und Sträucher festgesetzt. Diese Erhaltungsgebote werden über die Bestimmungen der Landschaftsschutzgebietsverordnung hinaus festgesetzt, um den Großbaumbestand und die zusammenhängenden Gehölzbestände in ihrer markanten Ausprägung und wegen ihrer besonderen Bedeutung für das Landschafts- und Ortsbild besonders zu schützen und damit den ortstypischen hohen Grünanteil auf den Wohngrundstücken sowie die markanten Einzelbäume in der Feldmark dauerhaft zu sichern*.“ vgl. S. 47 der Begründung zum Bebauungsplan Rissen 11 (Stand: 25. April 2012 - Auslegefassung). Insgesamt programmatisch erscheint denn auch die nachfolgende Feststellung in der Planbegründung: "*Die an die landwirtschaftliche Bebauung angrenzenden ausgedehnten Weideflächen sollen zur Sicherung von Ausblicken in die Landschaft als unbebaubar gesichert werden. Der Erhalt von Ausblicken in die wertvolle historische Knick-Landschaft gehört zu den wichtigsten Planungszielen*." vgl. S. 45 der Begründung zum Bebauungsplan Rissen 11 (Stand: 25. April 2012 - Auslegefassung).	
Forts. A.8.1	Mit diesen kaum intensiver zu dokumentierenden Zielen der gemeindlichen Bauleitplanung der Freien und Hansestadt Hamburg, das Landschaftsbild insbesondere der Tinsdaler Feldmark zu schützen und von störenden Einflüssen bereits leichtester Art freizuhalten, erweist sich die hier	Der Auffassung, dass gegen das Gebot der interkommunalen Abstimmung verstoßen wird, wird nicht geteilt. Es wird nicht bestritten, dass mit dem Bebauungsplan Nr. 88 bauliche Vorhaben vorbereitet werden, die u.a. auf das

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	streitbefangene Bauleitplanung der Stadt Wedel als schlechterdings unvereinbar. Denn hier werden Festsetzungen getroffen, die sich für die Erlebbarkeit des Landschaftskomplexes "Tinsdaler Feldmark" nicht bloß negativ auswirken, sondern in diametralem Widerspruch zu den mit den planerischen Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg verfolgten Zielen stehen. Dies betrifft insbesondere die so genannten "Hochpunkte". Wie bereits oben dargelegt ist ihnen das stadtplanerische Ziel beigelegt, eine Sichtbarkeit des BusinessParks schon von weitem zu gewährleisten. Auf der letzten Seite der dreiseitigen Kurzfassung des Masterplans ist insoweit von "drei weithin sichtbaren Orientierungsmarken" die Rede. Im wahrsten Sinne auf die Spitze getrieben wird dieses Ansinnen mit dem so genannten "Hochpunkt SüdOst", der an das Plangebiet des Bebauungsplans Rissen 11 unmittelbar angrenzt. Im Erläuterungsbericht zum Masterplan heißt es auf der Seite 30 insoweit wörtlich: "*Die Ecke wird durch die turmartige Überhöhung stark betont. Über eine eventuelle Auskragung der obersten beiden Geschosse Richtung Norden verweist das Gebäude auf den BusinessPark und baut eine Korrespondenz zum Hochpunkt NordOst auf (...) In jedem Fall kann es ein von weitem wahrnehmbares Zeichen für den neuen BusinessPark und zentraler Treffpunkt für die Wirtschaft in Wedel werden*.“ Eine ungefähre Vorstellung der sich hiernach aus Richtung Rissen bietenden Ansicht vermittelt der auf Seite 31 des Erläuterungsberichts zum Masterplan dargestellte Modellblick elbabwärts. An dieser Abbildung wird auch deutlich, dass die die Grenze zum Hamburger Stadtgebiet markierende doppelte Baumreihe (so genannter "Östlicher Grünzug") die bedrängende, jedenfalls das Landschaftsbild der Tinsdaler Feldmark erheblich beeinträchtigende Wirkung des Hotelkomplexes in keiner Weise abmildern kann. Zudem steht die eventuell geplante Auskragung der oberen beiden Geschosse im Widerspruch zu den Bemühungen der Freien und Hansestadt Hamburg, das kulturhistorisch gewachsene Landschaftsbild der Tinsdaler Feldmark gerade in dieser Eigenschaft zu schützen und störende Einflüsse fernzuhalten. Ungeachtet dieser erheblichen bodenrechtlichen Spannungslage hat die hier streitbefangene Bauleitplanung die Vorschläge des Masterplans weitestgehend unkritisch übernommen. Die allgemeine Distanzlosigkeit zum Masterplan kommt im Übrigen auch in der vielfältigen Übernahme von werbungsgleichen Formulierungen des Erläuterungsberichts in die Begründung des Bebauungsplanentwurfs zum Ausdruck. Auch der Bebauungsplan beabsichtigt die Herbeiführung der planerischen Voraussetzungen für ein "markantes Hotelgebäude als Abschluss" (Seite 28 der Begründung zum Bebauungsplanentwurf). So werden denn auch 13 Vollgeschosse zwingend festgesetzt. Mit Blick auf den so genannten "Hochpunkt NordOst" kehrt die Problematik insoweit wieder, als dort 8 Vollgeschosse zwingend festgesetzt werden. Aber auch mit Blick auf die	Hamburger Gebiet einwirken. Die Ziele zur Erhaltung des Landschaftsbildes im Rahmen der Hamburger Planung und die Möglichkeiten der Stadt Hamburg, die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auch in diesem Punkt eigenverantwortlich lenken zu können, werden durch die Wedeler Planung jedoch nicht in unzulässiger Weise eingeschränkt. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 und der Abwägung zwischen den Belangen einschließlich den mit dem Bebauungsplan Rissen 11 von der Stadt Hamburg verfolgten Zielen ist zu berücksichtigen, dass die Planungen in einem Agglomerationsraum stattfinden, an den vielfältige Nutzungsanforderungen gestellt werden und sich dies vielfach in einer engmaschigen Gliederung unterschiedlicher Nutzung widerspiegelt. Hierzu gehören vielfach auch sogenannte „harte“ Siedlungskanten, wie sie bereits heute an der Grenze zwischen der Stadt Wedel und der Stadt Hamburg bestehen. Auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 88 selbst wurde bis vor einigen Jahren industriell durch eine Raffinerie genutzt, so dass auch hinsichtlich der landschaftsbildlichen und Immissionssituation keine grundsätzlich neue Situation geschaffen wird. Ungeachtet dessen wurden die Höhen der sog. Hochpunkte zum Entwurf des Bebauungsplanes gegenüber dem Vorentwurf etwas reduziert. Grundsätzlich wird jedoch an ihnen festgehalten. Die Hochpunkte liegen innerhalb des zukünftigen BusinessParkes und damit innerhalb des Siedlungskörpers, der als solcher auch aus dem Umfeld wahrnehmbar sein wird. Sie tragen damit dazu bei, dass der Gegensatz zwischen Landschaft und Siedlungsbereich, der hier gleichzeitig die kommunale und Landesgrenze markiert gut erkennbar ist. Eine den Raum prägende Bebauung war an diesem Standort vormals durch die Raffinerie vorhanden. Die sog. Hochpunkte sind zudem auch für das städtebauliche Konzept des BusinessParks selbst von Bedeutung, das ein attraktives und auch nach außen repräsentatives Gesamterscheinungsbild zum Ziel hat. Im direkten Übergang zum Landschaftsraum mildert der Entwurf des B-Planes Nr. 88 mit der Festsetzung des östlichen Grünzuges und Begrenzungen der Gebäudehöhen auf einem Großteil der Gewerbegebiete (gemäß B-Planentwurf 12 m bzw. 15 m mit Ausnahme der Hochpunkte) die landschaftsbildlichen Auswirkungen. Zudem werden mit der „Herunterzonung“ eines vormals industriell genutzten Areals in ein Gewerbegebiet und Integration mehrerer Grünflächen gegenüber der bisherigen bzw. bis in jüngerer Vergangenheit bestehenden Situa-

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	so genannten "Carpets", die bis zu dreigeschossig errichtet werden können, ist nicht auszuschließen, dass eine störende visuelle Wirkung über den so genannten "Östlichen Grünzug" hinweg eintritt, die das Landschaftsbild der Tinsdaler Feldmark zusätzlich beeinträchtigt. Nach alledem sind hier verschiedene unmittelbare Auswirkungen gewichtiger Art auf die Bauleitplanung der Nachbarkommune zu bejahen. Dies macht eine Abstimmung gemäß § 2 Abs. 2 BauGB zwingend erforderlich. Der Bebauungsplanentwurf lässt indes nicht erkennen, dass eine derartige Abstimmung beabsichtigt ist. Auf Seite 27 f. der Entwurfsbegründung wird dem Problem komplex "Landschaftsbild und Erholung" lediglich ein kurzer Abschnitt gewidmet, an dessen Ende es heißt, dass eine Entwicklung des Elbuferwegs, der Wegebeziehungen sowie des Fern-Radwanderwegs "über das Kraftwerksgelände hinaus" angestrebt werde. Eine Aussage zur landschaftlichen Situation in östlicher Richtung wird hingegen nicht getroffen. An späterer Stelle (Seite 32 der Entwurfsbegründung) bleibt die Überschrift "Landschaftsbild/ Erholung" - bezeichnender Weise - sogar gänzlich ohne Text. Die auf Seite 30 der Entwurfsbegründung dargelegten Ziele der "Freihaltung von Sichtbeziehungen mit dem umliegenden Landschaftsraum" sowie einer Verbesserung der "Vernetzung mit den Nachbarschaftsräumen des Elbufers" erscheinen vor dem Hintergrund des vorstehend Gesagten als vorgeschoben. Dies umso mehr, als der so genannte "Östliche Grünzug", der um eine weitere Wildhecke ergänzt und mit weiteren Baumanpflanzungen geschlossen werden soll, keine Vernetzung, sondern vielmehr eine Abschottung zur Tinsdaler Feldmark bewirkt. Die oben dargestellten Beeinträchtigungen dieses Gebietes werden hierdurch freilich nicht verhindert.	tion vielfach Verbesserungen u.a. auch hinsichtlich der Erholungsfunktion erreicht. Neben der Grünfläche entlang der Grenze zu Hamburg wird am westlichen Rand, angrenzend an das Kraftwerksgelände eine Grünfläche, im Norden eine West-Ost verlaufender Grünzug und ab dem Bebauungsplan-Entwurf zur öffentlichen Auslegung auch der gesamte Ufer- und Böschungsbereich als Grünfläche festgesetzt. Damit bildet sich auch die Möglichkeit, die Rad-, Fuß- und Wanderwege durch die Grünzüge um das Kraftwerksgelände zu leiten. Längerfristig sollen diese über das Kraftwerksgelände am Elbufer fortgeführt werden. Durch die Vernetzung mit den umgebenden Grünzügen und Wegeverbindungen in Nordsüd- und Ostwest-Richtung wird aus dem ehemals geschlossenen Areal ein integraler Teil Wedels und dadurch die Erlebbarkeit und das Landschaftsbild verbessert. In der Begründung und dem Umweltbericht wurden gegenüber dem Stand des Vorentwurfes Aussagen zum Thema Landschaft ergänzt.
A.8.2	<u>2. Unterschutzstellung des angrenzenden Planungsraums Rissen 11</u> Hinzuweisen ist weiterhin darauf, dass das durch den Bebauungsplan Rissen 11 zu überplanende Gebiet über die oben bereits benannten Ausweisungen (Landschaftsschutzgebiet, Regionalpark Wedeler Au) weitere Unterschutzstellungen genießt. Hierzu gehören eine Ausweisung von Gebieten von gemeinschaftlicher Bedeutung (Natura 2000), eines Naturschutzgebietes sowie mehrerer gesetzlich geschützter Biotope (s. hierzu Ziffern 3.2.5, 3.2.6 und 3.2.8 der Begründung zum Bebauungsplan Rissen 11 (Stand: 25. April 2012 - Auslegefassung), Seite 7 f.). Es wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf die Ausführungen oben unter Ziffer II.3 verwiese Vor diesem Hintergrund wäre eine diesen Gebietsausweisungen Rechnung tragende, besonders sensible Planung im angrenzenden Gebiet der Stadt Wedel angezeigt gewesen. Der Umweltbericht als Bestandteil der Entwurfsbegründung lässt die hiernach gebotene plangebietsübergreifende Betrachtung jedoch nicht ansatzweise erkennen. Vielmehr offenbart die Planung eine nicht	Bezüglich der genannten Ausweisungen bzw. Unterschutzstellungen wird auf die vorstehenden Ausführungen Punkt II. Nr.3 und zu Punkt VIII Nr.1 sowie zu (s. Stellungnahmen A.2.3 und Nr. A.8.1) verwiesen. Nach Auffassung der Stadt Wedel werden die genannten Schutzgebiete durch die Planungen des Bebauungsplanes Nr. 88 nicht beeinträchtigt oder unter Berücksichtigung der gewachsenen Gemengelage in angemessener Weise berücksichtigt. Von den auf Bebauungsplanebene erkennbaren und betrachteten relevanten Wirkungen der Planung sind keine nachteiligen Auswirkungen für die Erhaltungsziele und maßgeblichen Bestandteile der Natura 2000-Gebiete zu erwarten. Durch die Bodensanierung, die Ausweisung von Grünflächen und Bepflanzungen sowie der „Herabzonierung“ von einem Industrie- in ein Gewerbegebiet werden gegenüber

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	erklärliche Orientierung lediglich nach Westen. So wird auf Seite 27 der Entwurfsbegründung lediglich ein Teil des Vattenfall-Geländes in die Betrachtung einbezogen, eine Befassung mit dem östlich gelegenen, wie gezeigt mehrfach geschützten Plangebiet Rissen 11 findet hingegen nicht statt. Lediglich zur Überschrift "Arten und Biotope" findet sich auf Seite 27 der Entwurfsbegründung ein äußerst kurzer Verweis auf das Landschaftsschutzgebiet Rissen sowie eine vorzunehmende Potenzialabschätzung zum Vorkommen von Fledermausarten, Singvögeln und Reptilien. Dies ist ersichtlich unzureichend.	der ursprünglichen industriellen Nutzung vielfach Verbesserungen erreicht. Im Umweltbericht wurden Aussagen zu den relevanten Schutzgebieten ergänzt.
A.8.3	3. Besonders hoher Stellenwert des Planungsraums Rissen 11 Die Bestandsbebauung im Gebiet des Bebauungsplans Rissen 11 wird als reines Wohngebiet planungsrechtlich gesichert. Es soll eine nur moderate Nachverdichtung stattfinden, ansonsten wird der ungestörten Wohnruhe - etwa durch einen Ausschluss von Ausnahmen für kleine Betriebe des Beherbergungsgewerbes erkennbar ein besonders hoher Stellenwert beigelegt (S. 34 der Begründung zum Bebauungsplan Rissen 11 (Stand: 25. April 2012 - Auslegefassung)). Auch insoweit bedarf es angesichts der zu erwartenden Lärmimmissionen insbesondere während der lang andauernden Bauphase einer interkommunalen Abstimmung der beiden planerischen Konzepte.	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Die Planungsabsichten des Bebauungsplanes Rissen 11 und die Lärmsituation wurde bereits weiter oben angesprochen. Auf die dortigen Ausführungen (insbes. zu Punkt III „Lärmimmissionen“, siehe Stellungnahme Nr. A.3) wird verwiesen. Ein Erfordernis die Baulärmsituation bereits in Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung zu behandeln wird nicht gesehen. Inwieweit im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplanes ein Konzept der Baustellenorganisation bzw. des Bauablaufes in Hinsicht möglicher Geräuschvermeidungen auf die umliegenden Wohnbebauungen durch einen Gutachter geprüft wird, ist später im Zuge der Ausführungsplanung zu klären.
A.8.4	4. Verkehrsaufkommen Es wurde oben unter Ziffer IV. bereits dargelegt, dass das die Würdigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens in der streitbefangenen Planung höchst defizitär und die Problematik insgesamt ungelöst ist. Etwaige Mehrbelastungen, die sich auf das Gebiet der Freien und Hansestadt Hamburg erstrecken können, machen auch insoweit eine interkommunale Abstimmung erforderlich.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Wie oben dargelegt, berücksichtigt die Stadt Wedel bei der Bebauungsplan-Aufstellung das interkommunale Abstimmungsgebot. Auf Seiten der Stadt Wedel werden durch den geplanten verkehrsgerechten Ausbau der Knoten Tinsdaler Weg / Industriestraße und des Einmündungsbereiches Industriestraße / B 431 wesentliche Maßnahmen getroffen, den Verkehr über diese Straßen zu leiten und damit die verkehrlichen Auswirkungen insbesondere auf die angrenzenden Hamburger Wohngebiete möglichst gering zu halten.
A.8.5	5. Schutz zentraler Versorgungsbereiche Einer interkommunalen Abstimmung bedürfte im Falle der Fortführung der Planung auch die geplante Einzelhandelsfestsetzung. Es liegt auf der Hand, dass eine Einzelhandelsnutzung mit einer Verkaufsfläche von bis zu 2.000 m^2 sich sowohl auf die Einzelhandelsstruktur im Bereich der Stadt Wedel als auch auf die Einzelhandelsstruktur der Freien und Hansestadt Hamburg aus-	Wie oben zu Punkt VII. 2 (siehe Stellungnahme Nr. A.7) bereits dargelegt wurde, wurde in dem zwischenzeitlich weiterentwickelten Bebauungsplanentwurf von der Festsetzung eines Sondergebietes für Einzelhandel abgesehen und Einzelhandelsbetriebe nur ausnahmsweise zugelassen.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	wirken würde. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird auf die Ausführungen oben unter Ziffer VII.2 verwiesen.	
A.8.6	6. Pferdezucht und Pferdehaltung Völlig unberücksichtigt geblieben ist bisher auch, dass in der Nähe des strittigen Plangebietes Pferdezucht und Pferdehaltung betrieben wird. Wir weisen darauf hin, dass die Bauleitplanung in Rissen Baurechte für zwei Wirtschaftsgebäude (Reithalle und Stallgebäude) planungsrechtlich eröffnet. Auch insoweit fehlt es an jedweder Befassung mit dem Umstand, dass eine Haltung von Fluchttieren angesichts der während der Bauphase des BusinessParks zu erwartenden lang andauernden Lärmimmissionen und Bodenerschütterungen kaum sachgerecht möglich sein dürfte.	Kenntnisnahme. Der Umsetzung der planungsrechtlich vorgesehenen Baurechte auf Hamburger Gebiet steht der Wedeler Bebauungsplan Nr. 88 nicht entgegen. Es wird zudem darauf hingewiesen, dass schon heute Fahrzeuge auf dem Grenzweg verkehren. Gemäß Bebauungsplan Nr. 88 ist vielmehr ein Rückbau und eine Teilrenaturierung des Grenzweges vorgesehen. Geräusche mit ausreichend starken Geräuschimpulsen die die Tiere ggf. aufschrecken sind auch während der Bauphase auf dem Grenzweg nicht zu erwarten. Solche Geräusche sind nur auf der eigentlichen Baufläche bei besonderen Bauverfahren zu erwarten, wirken dann aber in einem etwas größeren Abstand zu den östlich an das Plangebiet grenzenden Freiflächen. In großen Abständen schwächen sich die Geräuschimpulse zunehmend ab und wirken damit auf Tiere nicht mehr bedrohlich (Beispiel ist eine entfernt betätigte Fahrzeughupe). Von zahlreichen Tierarten ist zudem bekannt, dass die Tiere nach kurzer Zeit solche wiederkehrenden Geräusche nicht mehr als Bedrohung wahrnehmen.
A.9	IX. Fazit Festzuhalten bleibt, dass bereits jetzt absehbar ist, dass der Plan nicht wirksam als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden kann. Wir beantragen daher namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft, den Aufstellungsbeschluss in dem obigen Bebauungsplanverfahren aufzuheben und das Planverfahren einzustellen.	Die nebenstehende Auffassung wird nicht geteilt. Einem wirksamen Beschluss des Bebauungsplanes stehen aus Sicht der Stadt Wedel keine grundlegenden Hindernisse entgegen. Das Aufstellungsverfahren wurde und wird auch weiterhin fortgeführt.
	Lediglich vorsorglich und für den Fall, dass das Vorhaben fortgeführt werden sollte, bitten wir um Mitteilung, ob bereits ein städtebaulicher Vertrag mit einem Investor für dieses Vorhaben geschlossen wurde. Gegebenenfalls bitten wir um dessen Zusendung. Weiterhin bitten wir im Falle der Fortführung des Vorhabens um Mitteilung, ob hinsichtlich der Bauleistungen bereits ein Vergabeverfahren durchgeführt wurde bzw. durchgeführt werden soll.	Kenntnisnahme. Die Frage, ob ein städtebaulicher Vertrag geschlossen wurde oder ein Vergabeverfahren durchgeführt wird, betrifft nicht das eigentliche Bebauungsplanaufstellungsverfahren.
	Zudem wären wir im Falle der Fortführung der Planung für eine Hergabe des Aufstellungsbeschlusses sowie der zugehörigen Sitzungsprotokolle dankbar. Bitte seien Sie auch so freundlich und leiten Sie uns eine Kopie Ihrer Hauptsatzung zu.	Kenntnisnahme. Die Unterlagen können über das Bürgerinformationssystem der Stadt Wedel abgerufen bzw. eingesehen werden.
	Schließlich bitten wir um Mitteilung, aus welchen Gründen der Belang des Hochwasserschutzes aus dem Verfahren bislang vollständig ausgeklammert wurde. Teilen Sie uns in diesem Zusam-	Aussagen zum Hochwasserschutz werden zum Entwurf ergänzt.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	menhang bitte ferner mit, ob das Plangebiet sich ganz oder teilweise in einem Überschwemmungsgebiet befindet.	
Anlage zu A	**Anlage 1** ***(Schalltechnische Stellungnahme Dipl.-Ing Zollmann, Büro Bork-Maire-Hoppmann GbR, vom 22.11.2012)*** Sehr geehrter Herr Dr. Fricke, ich beziehe mich auf Ihre Anfrage sowie auf die Beauftragung im Namen Ihrer Mandantschaft. Ich gehe zunächst davon aus, dass die Fachkollegen alle schalltechnischen Berechnungen korrekt durchgeführt haben. Von einer detaillierten Überprüfung der Rechenansätze und -ergebnisse habe ich absprachegemäß zunächst abgesehen. Folgende Fragen und Überlegungen ergaben sich beim Studium der vorliegenden Unterlagen: • Die Abwägung eines tatsächlich zu berücksichtigenden Schutzanspruches ist meines Erachtens eher nicht Gegenstand eines schalltechnischen Gutachtens. In diesem Sinne ist zu hinterfragen, ob dies mit den zuständigen Aufsichtsbehörden abgestimmt ist?! Besondere Zweifel sind im Hinblick auf diese Einstufung im Bereich des in der Auslegung befindlichen B-Planes Rissen 11 der Stadt Hamburg angebracht. Es ist nicht nachzuvollziehen, dass die dort in einem WR-Gebiet befindlichen Wohnnutzungen mit dem Hinweis auf eine Gemengelage auf den Schutzanspruch eines MI-Gebietes zurückgestuft werden. Den Intentionen der Stadt Hamburg kann dies ja wohl kaum entsprechen. Es ist ja ohnehin ausgesprochen fragwürdig hier eine Gemengelage zu konstruieren, die ja gegenwärtig mit den benachbarten Brachflächen überhaupt nicht gegeben ist. In diesem Sinne ist TA-Lärm 6.6 zu beachten: Zuordnung des Immissionsortes: Die Art der in Nummer 6.1 bezeichneten Gebiete und Einrichtungen ergibt sich aus den Festlegungen in den Bebauungsplänen.	Die Planungshoheit für den Bebauungsplan liegt bei der Stadt Wedel. Das LLUR wurde als Träger öffentlicher Belange an dem Aufstellungsverfahren beteiligt, eine Funktion als Aufsichtsbehörde hat sie in diesem Verfahren nicht. Es obliegt der Stadt eine entsprechende Abwägung vorzunehmen. Die Wohngebäude entlang des Leuchtfeuerstieges auf dem Stadtgebiet der Stadt Hamburg befinden sich schon seit vielen Jahrzenten in direkter Nachbarschaft zu gewerblicher Nutzung. Auch ohne zusätzliche Schallemissionen durch die Gewerbeflächen im B-Plan 88 „BusinessPark“ werden schon heute die Immissionsrichtwerte der TA Lärm (wie auch die Orientierungswerte der DIN 18005, welche in Hamburg jedoch nicht zur Anwendung kommt) für reine Wohngebiete deutlich überschritten. Aus Sicht des Schallimmissionsschutzes ist ein Schutzanspruch wie er für reine Wohngebiete gilt schon in der aktuellen Situation (ohne gewerbliche Aktivitäten im Geltungsbereich des B-Planes 88 „BusinessPark“) nicht gegeben. Hier ist zu berücksichtigen, dass der Geltungsbereich des B-Planes 88 „BusinessPark“ bis vor einigen Jahren zudem industriell mit entsprechenden Schallemissionen genutzt worden ist. Eine Nutzungsabfolge zur Vermeidung störender Umwelteinflüsse wie im §50 BImSchG angestrebt, existiert hier aus der Historie heraus nicht. Die Gemengelage ist vielmehr historisch gewachsen und wird somit nicht neu geschaffen oder konstruiert. Bei der historisch bedingten vorherrschenden Gemengelage ist ein geeigneter Zwischenwert, also Immissionsrichtwert, der aneinandergrenzenden Gebietskategorien zu bestimmen. Von dieser Regelung wird in der überarbeiteten Fassung

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		des schalltechnischen Gutachtens Gebrauch gemacht.
	• Zunächst sind die schalltechnischen Auswirkungen einer Bauleitplanung auf der Grundlage DIN 18005 zu beurteilen. Dabei ist es insbesondere sinnvoll auch die Regelungen der TA Lärm im Auge zu behalten, die bei späteren konkreten Planungen ebenfalls zu beachten sind. Gerade bei der Beurteilung der Sondergebiete wäre dies sinnvoll, da hier ja eine konkretere Betrachtung (Nutzungsbeispiel entsprechend Zweckbestimmung der Flächen, s.o.) erforderlich wäre. Da diese hier aber gar nicht erfolgte, erschließt sich um so weniger, weswegen hier ausschließlich eine Beurteilung nach TA Lärm erfolgte.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Die DIN 18005 sowie die TA Lärm zeigen einheitliche Bewertungskriterien hinsichtlich eines einzuhaltenden Wertes auf. Es wird darauf hingewiesen, dass in der Freien und Hansestadt Hamburg die DIN 18005 nicht eingeführt ist, Teile des Untersuchungsgebietes sich jedoch auf Hamburger Stadtgebiet erstrecken. Bei der DIN 18005 handelt es sich jedoch um Orientierungswerte, von denen nach unten aber auch nach oben abgewichen werden kann. Bei der TA Lärm handelt es sich um Richtwerte die durch die Rechtsprechung ein hohes verbindliches Maß erhalten haben. Zudem stellt die TA Lärm nach gutachterlicher Auffassung mehr den Stand der Technik bei der Anwendung dar als dies durch die DIN 18005 für Gewerbelärm der Fall ist. Die Berechnungen zur Kontingentbestimmung sind zudem nach der DIN 45691 durchzuführen.
	• Im Bezug auf den Verkehrslärm sind für die Bauleitplanung nicht die Immissionsgrenzwerte der 16.BlmSchV sondern die Orientierungswerte der DIN 18005 maßgeblich. Diese liegen: bei reinen Wohngebieten (WR), Wochenendhausgebieten, Ferienhausgebieten tags 50 dB(A) nachts 40 bzw. 35 dB(A). bei allgemeinen Wohngebieten (WA), Kleinsiedlungsgebieten (WS) und Campingplatzgebieten tags 55 dB(A) nachts 45 bzw. 40 dB(A). Der nachts höhere Wert gilt dabei für die Beurteilung von Verkehrslärm.	In der schalltechnischen Untersuchung ist der anlagenbezogene Verkehr bewertet worden. Dies ist ein Prüfkriterium der TA Lärm. Diese fordert den Bezug bei der Bewertung auf die Grenzwerte der 16. BImSchV (Kapitel 7.4 der TA Lärm).
	• Die ermittelten Emissionskontingente erscheinen zum Teil recht hoch. Typische Flächenschallleistungspegel für GE-Gebiete sind nachfolgend angegeben: tags nachts GE 63 – 68 48-53 GEe 57 - 63 *)- 48 In den möglicherweise für die Nutzung von Speditionen o.ä. vorgesehenen Flächen GE 1/GE 2/ GE 3 Nord sind so ggf. die nachts maßgeblichen Immissionsrichtwerte für das hier ausnahmsweise zulässige Wohnen nicht einzuhalten.	Ein uneingeschränktes Gewerbegebiet kann mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 60 dB(A) berücksichtigt werden (vgl. hierzu auch DIN 18005). Weniger als 60 dB(A)/m² stellt immer eine Einschränkung der gewerblichen Nutzungen dar. Die nächtlichen gewerblichen Nutzungen sind im Plangebiet auf allen Flächen deutlich eingeschränkt. Dies gilt besonders für die Flächen mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von weniger als 50 dB(A). Wohnnutzungen werden auf den Flächen des B-Plans 88 „BusinessPark“ ausgeschlossen, sind also auch nicht in den genannten Gewerbegebieten vorgesehen.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	• Bei den Ermittlungen der Emissionskontingente wurde ein Modell unter Berücksichtigung des Kohlekraftwerkes sowie eines unter Berücksichtigung des geplanten Gaskraftwerkes berechnet. Es wurde nicht beachtet, dass in einer Übergangszeit beide Kraftwerke laufen sollen. Auch in dieser Übergangszeit haben die betroffenen Nachbarn Anspruch darauf, dass die einwirkenden Geräusche im gesetzlich vorgeschriebenen Rahmen liegen. Es fehlt also eine Kontingentierung für diese Übergangszeit (falls solche temporären Festsetzungen überhaupt zulässig sind - wenn nicht stellt sich schon jetzt die Frage nach dem Sinn der beiden berechneten Modelle). • Das "Nicht-Relevanz-Kriterium" der TA Lärm ist nicht uneingeschränkt auf die Bauleitplanung übertragbar. Ggf. können auch eine weitergehende Einschränkungen für die Planflächen erforderlich werden (vergl. hierzu Ziffer 4.6 + 5 der DIN 45691).	Der Parallelbetrieb des GuD-Heizkraftwerks und des HKW verursacht voraussichtlich keine relevanten erhöhten Schallimmissionspegel in der Nachbarschaft, da nach bisherigen Berechnungen des Gutachterbüros Müller BBM das HKW deutlich lauter ist als das GuD-Heizkraftwerk und bei einer energetischen Addition zweier deutlich unterschiedlich lauter Quellen die lautere Quelle den Immissionspegel bestimmt. Eine Kontingentierung für die Übergangszeit ist somit nicht erforderlich. Während dieser Phase gelten gemäß textlicher Festsetzung die geringeren Kontingente bei Betrieb des Kohlekraftwerkes. Die Ermittlung der im Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 88 „Business-Park“ festgelegten Kontingente erfolgt unter Berücksichtigung der DIN 45691. Diese beschreibt das Verfahren zur Ermittlung der maximal möglichen Kontingente und dass diese im Rahmen der Genehmigung des ansiedlungswilligen Betriebes nachzuweisen sind. Es sind bei der Genehmigung also „nur“ die Kontingente nachzuweisen. Diese beziehen sich also direkt auf eine Genehmigung des Betriebes. Aus diesem Grund kann nach gutachterlicher Auffassung das Nicht-Relevanz-Kriterium der TA Lärm verwendet werden. Die Berücksichtigung des Nicht-Relevanz-Kriteriums führt eben zu keiner relevanten (akustisch wahrnehmbaren) Erhöhung des Beurteilungspegels bzw. des Immissionsrichtwertes.
	• Es ist unglücklich und unübersichtlich, wenn für die Verkehrslärmuntersuchung die Immissionsortnummerierungen innerhalb des Gutachtens ohne zusätzliche Kennzeichnung wechseln. • Es erschließt sich nicht, warum sich im Bereich der Immissionsorte IO 08 und IO 09 durch die Planung die Verkehrslärmbelastungen verringern. Entsprechende Verringerungen sind aus den Emissionspegeln nicht abzuleiten. Es ist davon auszugehen, dass die Planung Bautätigkeiten im erheblichen Umfange nach sich ziehen wird. Hier sollte zumindest ein Hinweis erfolgen, ob und wie - besonders in den durch geringe Abstände zum Plangebiet besonders betroffenen Bereichen - mit den daraus resultierenden Lärmbelastungen umgegangen werden soll.	Die Immissionsortnummerierung wurde überprüft. Bei der Verkehrslärmbetrachtung des Status Quo ist der Grenzweg mit berücksichtigt. Dieser wird in der Planung aufgegeben. Dadurch entstehen durch den Fortfall des heutigen Verkehrs auf dem Grenzweg keine Schallimmissionen mehr. Dadurch ergibt sich die hohe Pegelminderung. Baulärmbetrachtungen im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens entsprechen nicht der gängigen Praxis. Auch im vorliegenden Fall wird kein Erfordernis gesehen, den Baulärm, der nur vorübergehend auftritt und nicht die gemäß Festsetzungen geplante Flächennutzung selbst (hier Emissionen der zukünftigen Betriebe) betrifft im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zu prüfen. Dies wäre zudem nicht zuletzt daher problematisch, da zu diesem Zeitpunkt die genauen Baubläufe keine für eine Untersuchung ausreichende Planungstiefe besitzen.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	In den vorangestellten Überlegungen konnte ich zum Teil nicht völlig vermeiden Rechtsfragen zu tangieren. Selbstverständlich erfolgte dies grundsätzlich unter dem Vorbehalt Ihrer juristischen Fachprüfung.	
B	[redacted] **22559 Hamburg vom 22.11.2012** Als Eigentümer des in Hör- und Sichtweite des geplanten Business-Parks belegenen Grundstückes Am Leuchtturm 21 in 22559 Hamburg möchten wir gegen den geplanten B-Plan 88 Einwendungen erheben. Wir befürchten durch die geplante maximale gewerbliche Auslastung der Fläche Beeinträchtigungen durch Lärm, Verkehr und weiteren Immissionen; auch bereits in der Bauphase.	Die geäußerten Bedenken werden zur Kenntnis genommen. Die Schutzwürdigkeit der zum Plangebiet benachbarten Wohnbebauung entlang des Leuchtfeuerstieges wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 berücksichtigt. Die Auswirkungen auf die weiter entfernt liegende Wohnbebauung an der Straße Am Leuchtturm sind demgegenüber deutlich geringer. Die in dem Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzten Schallemissionskontingente besonders in direkter Nachbarschaft zur östlich angrenzenden Wohnbebauung in Hamburg sind in großem Umfang Nutzungseinschränkungen unterworfen. Die Baulärmbelastung im Rahmen des Bebauungsplan-Verfahrens zu prüfen wäre ungewöhnlich. Nicht zuletzt daher, da zu diesem Zeitpunkt die genauen Bauabläufe keine für eine Untersuchung ausreichenden Planungstiefe besitzen. Die zum Bebauungsplan erstellte Verkehrsuntersuchung zeigt auf, wie bzw. mit welchen Maßnahmen die Abwicklung der Verkehre möglich ist. Mit dem geplanten Ausbau des Knotenpunktes Tinsdaler Weg / Industriestraße und des Einmündungsbereiches Industriestraße / B 431 wird über diesen Straßen eine leistungsfähige Verbindung hergestellt, so dass davon ausgegangen wird, dass der überwiegende Teil des neu entstehenden Verkehrs über diese Strecke abgewickelt wird. Sofern ein Teil des Verkehrs über den Tinsdaler Weg /Schulauer Richtung Osten fließen wird, werden keine negativen Auswirkungen auf die weiter südlich gelegene Wohnbebauung an der Straße Am Leuchtturm erwartet.
	Wir können nicht nachvollziehen, wieso es für den Business-Park (und auch die geplante Kraftwerkserweiterung) keine länderübergreifende Planung gibt. Auf Hamburger Seite grenzt hier ein reines Wohngebiet (Rissen 11) und ein Naturschutzgebiet an. Bereits jetzt haben wir unter einem starken Durchgangsverkehr über den Tinsdaler Weg hin nach Hamburg zu leiden; auch gefährlich für den Schulweg unserer Tochter. Durch geplante 4000 Arbeitsplätze wird das Verkehrsaufkommen sicher noch steigen.	Kenntnisnahme. Das Gebot der interkommunalen Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 beachtet, eine gemeinsame Planung ist jedoch nicht vorgesehen. Bezüglich der Verkehrsplanungen im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens siehe oben. Fragen der Verkehrssicherheit und ggf. verkehrslenkender Maßnahmen innerhalb des Hamburger Straßennetzes liegen in der Zuständigkeit der Stadt Hamburg.
	Auch als Hamburger Bürger würden wir uns freuen, wenn es für die in Wedel geplanten Großprojekte eine viel bessere Informations- und Teilhabemöglichkeit geben würde. Von den Planungen zum Business-Park (und auch bereits für die Kraftwerkserweiterung) haben wir mehr	Kenntnisnahme. Die Beteiligung der Öffentlichkeit an dem Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 88 inklusive der Bekanntmachungen erfolgt nach den Vorschriften des BauGB. In diesem Rahmen war auch eine Äußerung von

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	oder weniger nur durch Zufall erfahren.	Hamburger Bürgern möglich (in der frühzeitigen Beteiligung, im Rahmen der öffentlichen Auslegung und der erneuten öffentlichen Auslegung).
	Wir hoffen, dass in dem endgültigen Bebauungsplan einiger unserer Bedenken berücksichtigt werden und möchten gern über den Fortgang der Planungen informiert werden. Vielen Dank im voraus.	Kenntnisnahme. Eine direkte Information einzelner Bürger ist nicht vorgesehen. Die weitere Beteiligung ist im Rahmen der Vorschriften des BauGB zur Öffentlichkeitsbeteiligung erfolgt.
C	[redacted] **22559 Hamburg vom 21.11.2012**	
	in Ihrer Bekanntmachung vom 31.10.2012 bitten Sie, Kenntnisse oder Vermutungen über Bodenverunreinigungen im o.g. Plangebiet mitzuteilen. Das möchte ich für die nachstehenden Ausführungen zum Anlass nehmen.	Die Ausführungen zu der früheren Nutzung durch die Raffinerie werden zur Kenntnis genommen.
	Seit 1959 bin ich im Leuchtturmweg in Rissen ansässig und habe über viele Jahrzehnte auch die Entwicklung dieses Areals verfolgen können. Nahezu täglich passierte ich dieses Gelände - zu Fuß am Elbhang oder am Tinsdaler Weg bzw. Grenzweg entlangfahrend.	
	Es war schon beeindruckend, in welchem Ausmaß dort die Raffinerie mit riesigen Tanks und Gleisanlagen voller Kesselwagen betrieben wurde. Außer der Lagerung von Rohöl wurden Schweröle und Schmierstoffe dort hergestellt, gelagert und in die Tankkessel-Wagons verfüllt sowie über den Gleisanschluss parallel zur Industriestraße transportiert. Das Rangieren erfolgte quer über den Tinsdaler Weg hinweg mit Verkehrsregelung durch Personen und Ampel. Es ist leicht nachzuvollziehen, dass nicht nur bereits in Vorkriegszeiten Kontaminierungen schlimmster Art stattgefunden haben, sondern bei sehr viel weiter ausgebauten Produktionsanlagen umso mehr in den 60er bis 80er Jahren.	
	Es verwundert daher auch nicht, dass in der Begründung zum B-Plan auf "künftige Ausgasungen" und "erhebliche Umweltgefährdungen während der Bau- und späterer Betriebszeiten" hingewiesen wird. Das ist zumindest ehrlich, aber leider folgenlos in der weiteren Ausführung. Als Schlussfolgerung sei eine „100%ige Sanierung nicht möglich" - damit ist aber nun nicht gesagt, ob überhaupt z.B. eine zumindest 40 oder 50%ige Sanierung erfolgen wird – vielleicht sogar nur 10%?	Kenntnisnahme. Die Erläuterungen zu den Altlasten und der Bodensanierung wurden gegenüber dem Stand des Vorentwurfes ergänzt. Aufgrund des bekannten Vorliegens schädlicher Bodenverunreinigung im Plangebiet wurden bereits etliche Jahre vor Einleitung des Bebauungsplanverfahrens Planungen und Maßnahmen zur Bodensanierung ergriffen. Es besteht ein vom Kreis Pinneberg mit Bescheid vom 30. November 2006 (Verbindlichkeitserklärung erst am 17.12.2010) abgestimmter/erarbeiteter Sanierungsplan der ARCADIS CONSULT GMBH vom 24. Mai 2006 mit Änderungsbescheiden vom 15. September 2008 und 08. April 2009. Darüber hinaus wurde ein Sanierungsrahmenplan vom 30. März 2007 und - unter Berücksichtigung der vorstehenden Sanierungspläne - ein Sanierungsplan mit Datum vom 02.10.2009 durch die Firma Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH erstellt. Diesem Sanie-

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		rungsplan liegt das Ziel des Vorhabenträgers Stadt Wedel zu Grunde, das Betriebsgelände des ehemaligen Mineralölwerks Wedel zu sanieren und einer gewerblichen / industriellen Nutzung zuzuführen. Der Sanierungsplan vom 02.10.2009 wurde durch den Kreis Pinneberg nach Prüfung und eventuell für erforderlich gehaltener Änderungen gemäß § 13 (6) BBodSchG mit Datum 17.12.2010 für verbindlich erklärt. Die Verbindlichkeitserklärung beinhaltete eine Beteiligung der Träger öffentlicher Belange. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Bodenbelastungen nach der Sanierung den gemäß Bebauungsplan beabsichtigten Nutzungen nicht entgegenstehen.
	Über die vielen Jahrzehnte hinweg, besonders in den letzten Jahren nach Abbruch der alten, baulichen Versiegelungen (Gebäude, Bunker), konnten die Niederschlagswasser in das Erdreich ungehindert gelangen, bis tief in in die Grundwasserzone - ob nicht bereits die 2.GWL durchdrungen ist, wird nicht erwähnt. Zumindest muß dies künftig verhindert, aber keinesfalls noch weiter gefördert werden.	Kenntnisnahme, der Hinweis betrifft die Sanierungsplanung. Das Sanierungsziel für den ersten Grundwasserleiter ist die Verhinderung fortgesetzter Verfrachtung von Schadstoffen aus dem Sanierungsplangebiet über den Wirkungspfad Grundwasser. Zur Vermeidung von Schadstoffausträgen wurde als eine geeignete Maßnahme entsprechend der Verbindlichkeitserklärung für den Sanierungsplan zur Sanierung des Mineralölwerks Wedel durch den Kreis Pinneberg vom 30. November 2006 in Verbindung mit dem 1. Änderungsbescheid vom 15. September 2008 und dem 2. Änderungsbescheid vom 08. April 2009 die Reinigung des in einer Begrenzungsdränage im Nordwesten des Hauptgeländes gefassten Grundwassers des ersten Grundwasserleiters vorgesehen. Für die Einleitung von gereinigtem Dränagewasser / Grundwasser in die Elbe wurden in dieser Verbindlichkeitserklärung Überwachungswerte festgelegt, deren Einhaltung in einem Monitoring überprüft wird. Für den zweiten Grundwasserleiter wird im vom Kreis Pinneberg für verbindlich erklärten Sanierungsplan die weitere Vorgehensweise beschrieben. Aufgrund der Komplexität der wasserwirtschaftlichen, chemischen und biologischen Wechselwirkungen und den Zwangspunkten aus einer zukünftigen Wiedernutzbarmachung des Geländes für eine gewerbliche / industrielle Nachnutzung ist nur ein in der Umsetzung abgestuftes Sanierungs- und Sicherungskonzept für den zweiten Grundwasserleiter geeignet, die Zielvorstellungen aus der Sicht der Sanierung und der Nutzbarmachung unter Beachtung der wirtschaftlichen Randbedingungen bestmöglich umzusetzen. Die für den zweiten Grundwasserleiter möglichen Elemente der Sanierung sind in der Umsetzung abhängig von den im Zusammenhang mit den übrigen Sanierungsschritten eingetretenen Veränderungen der hydrologischen Bedingungen und Schadstoffparameter. Aus diesem Grund wur-

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		de ein Monitoring und eine intensive Erkundung zur Ermittlung hydraulischer Kennwerte des zweiten Grundwasserleiters als unverzichtbares Element der gesamten Sanierungsstrategie vorgegeben. Die Festlegung von Sanierungszielen und -maßnahmen für den zweiten Grundwasserleiter befindet sich zurzeit (Stand August 2015) in Abstimmung mit den zuständigen Behörden.
	Es ist deshalb in keiner Weise zu vertreten, dass dort nun enorme Gründungen für 4-, 8- und sogar 13- geschossige Großbauten erfolgen sollen - ganz gleich, ob durch bohren, rammen, rütteln oder pressen. In jedem Fall müssten großflächig (ausgewiesen sind 86% der Fläche) die 1. und 2. Mergelschicht wie ein Sieb durchstoßen werden. Unverantwortlich.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das BBodSchG sieht eine Gleichwertigkeit von Sicherungs- und Dekontaminationsmaßnahmen vor, womit der Sanierungsplan der ARCADIS CONSULT GMBH vom 24. Mai 2006 im Sinne dieses Gesetzes eine geeignete Maßnahme zur Sanierung des Geländes darstellt. Aufgrund des hohen Flächenverbrauchs in der Bundesrepublik Deutschland ist vorgesehen, die Wiedernutzung von industriellen Brachen zu fördern. Diese Zielsetzung hat sich auch das Land Schleswig-Holstein mit einem landesspezifischen Flächenrecyclingprogramm zu Eigen gemacht. Vor diesem Hintergrund ist eine Wiedernutzung des Geländes im Sinne des Flächenrecyclings auch aus Sicht des Landes Schleswig-Holstein anzustreben. Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine Durchdringung von Schichten, auf denen bislang schon gegründet wurde (Sperrschicht für den zweiten Grundwasserleiter), erfolgen sollte. Die geäußerte Befürchtung wird daher nicht geteilt.
	Es kann dabei wohl auch nicht bedacht worden sein, dass sich unmittelbar hier angrenzend der Grüngürtel Hamburgs befindet. Hier und weiter nordöstlich ist ein Wasserschutzgebiet ausgewiesen. Bekanntlich lässt sich ja der Weg des Grundwassers nicht durch Landesgrenzen versperren. Die Wassergewinnung aus diesem Bereich kann nicht außer Acht gelassen werden. Ob und inwieweit Hamburger Behörden hier einbezogen sind, ist nicht erkennbar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Im Rahmen der Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplans vom 02.10.2009 versus 17.12.2010 s.o. wurde die Freie und Hansestadt Hamburg – Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt- durch den Kreis Pinneberg über das Bezirksamt Altona beteiligt. Besorgnisse in Bezug auf das Hamburger Wasserschutzgebiet wurden nicht geäußert. Auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt mit Datum vom 05.11.2012 eine Stellungnahme abgegeben, in der sie sich zum Grundwasserschutz wie folgt geäußert hat *„Hinsichtlich des Grundwasserschutzes ist anzumerken, dass die an der Landesgrenze befindlichen Grundwassermessstellen keinerlei Auffälligkeiten in der Grundwasserbeschaffenheit zeigen. Die Grundwasserfließrichtung ist gen Südwesten gerichtet, d.h. eventuell schadstoffhaltiges Grundwasser fließt nicht von der Industriebrache in Richtung Hamburg*.“ Die nebenstehenden Befürchtungen bzgl. des Grundwassers auf Hamburger Gebiet werden somit nicht geteilt.

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	Als Fazit kann man nur zu der Anregung kommen, dieses Gift-Areal vor weiterem Niederschlagswasser zu schützen bzw. lückenlos zu versiegeln und mit der jetzt wohl bald gereinigten Deckschicht zu begrünen oder eben auch nur so zu überbauen, dass keine Tiefgründungen erforderlich werden.	Kenntnisnahme, der Hinweis betrifft die Sanierungsplanung Dies wurde bereits im Rahmen des Verfahrens zur Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplans geprüft. Bezüglich der darin letztlich festgelegten Sanierungsziele für das Grundwasser wird auf die Ausführungen zu dieser Stellungnahme weiter oben verwiesen.
	Der Bezug auf die Bebauung an der Industriestraße ist nicht folgerichtig: dort wurde auf unbelasteten, ehemaligen Weide- und Gehölzflächen gebaut und das auch nur in Einzelfällen über 3 Geschosse hinaus.	Kenntnisnahme. Es wird darauf hingewiesen, dass nicht nachvollzogen werden kann inwiefern ein Bezug auf die Bebauung an der Industriestraße erfolgt sein soll.
	In die Prognose sollte auch ein vernünftiges Maß an Skepsis einfließen - welches Unternehmen wollte sich denn wirklich auf einem Grundstück niederlassen, unter dessen dünner Deckschicht sich ein nicht sanierbarer, dauerhaft höchst krebserregende Gifte ausgasender Untergrund befindet? -und wie Sie ja selbst ausführen, zum Wohnen ungeeignet. Dieses Projekt kann nur für Entwickler, Bauunternehmen, Gutachter oder Anwälte einen guten Profit versprechen. Die Stadt aber sollte für ihre Bürger vordringlich die auf sie zukommenden Risiken und Kosten sehen. Ein Nutzen für die Stadt ist bei dieser Projektierung so nicht in Sicht.	Kenntnisnahme. Diese Auffassung wird nicht geteilt. Das Sanierungskonzept stellt auf eine gewerblich/industrielle Nachnutzung ab. Für das Hauptgelände sieht der Sanierungsplan eine flächendeckende Bodensanierung bis 1,80 m unter zukünftiger Nutzungsebene vor. Mit der durch die Stadt Wedel angestrebten Nachnutzung erfolgt ein Flächenrecycling, das im Sinne eines sparsamen Umgangs mit Grund und Boden sinnvoll ist. Unabhängig hiervon werden für die Stadt Wedel durch die Umsetzung des Bebauungsplanes positive Wirkungen durch die Stärkung als Wirtschafts- und Arbeitsplatzstandort erwartet.
	Nur noch kurz soll hier erwähnt sein, dass bei Lärm- und Geruchsemissionen nicht nur formal auf bis zu 500 m Umkreis formal abgestellt werden kann. Es sind auch die reinen Wohngebiete darüber hinaus zu berücksichtigen, die z. B. bei den meist vorherrschenden West- und Südwestwinden betroffen sind - ebenso wie die westlich belegenen Wohnlagen bei Ostwinden.	Bei der schalltechnischen Untersuchung zu den Geräuschauswirkungen werden die maßgeblichen Immissionsorte in einem räumlich unbegrenzten Umfeld geprüft. Kommt es hier zu einer Überschreitung, sind Maßnahmen zu treffen bzw. die planerische Zulässigkeit von Schallemissionen soweit zu reduzieren, dass es nicht zu unverträglichen Belastungen kommt. Bei den Berechnungen wird zudem entsprechend der verwendeten Ausbreitungsberechnungsvorschrift eine Mit-Wind-Wetterlage berücksichtigt. Die Einschränkung des Untersuchungsraumes auf 500 m gilt nur für den anlagenbezogenen Verkehr nach TA Lärm auf öffentlichen Straßen, nicht für die Prognose der Schallimmissionen ausgehend von der gewerblichen Vorbelastung und der Planungen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „Business-Park“.
	Die Verkehrssituation wurde in der verkehrstechnischen Stellungnahme - vorsichtig ausgedrückt - offenkundig sehr auftrags- und zielorientiert dargestellt. Es entspricht natürlich keineswegs einer seriösen Erhebung, wenn nur an einem einzigen Tag (14.8.2012) das Verkehrsaufkommen erfasst wird - und das auch noch Mitte August, dem stärksten Urlaubs- und Betriebsferienmonat des Jahres. Daraus lassen sich nun wirklich keine repräsentativen, verlässlichen Verkehrsreser-	Der Aussage wird widersprochen. Die Stadt Wedel hat für die Beurteilung der Sachzusammenhänge ein Interesse an neutralen Fachgutachten und nicht auf bestimmte Ergebnisse der verkehrstechnischen Stellungnahme – wie in der nebenstehenden Stellungnahme unterstellt wird – hingewirkt. Die Zählung kann als repräsentativ angesehen werden, da außerhalb von Ferien-

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
	ven für die Industriestraße ableiten. Ein deutlicher Zuwachs ist dort überhaupt nicht mehr realisierbar. Ein zusätzliches Verkehrsaufkommen über die Wohnstraßen in Rissen ist ebenso unmöglich, darauf wird aber nicht eingegangen.	und Feiertagseinflüssen gezählt und zu diesem Zeitpunkt keine verkehrsbeeinflussenden Baumaßnahmen im Umfeld durchgeführt wurden.
	Es ist völlig unverständlich, dass in unmittelbarer Nähe zu den dicht besiedelten, reinen Wohngebieten in Wedel und Hamburg ein solches Vorhaben erstellt werden soll. Vor allem aber liegt hier auch ein umfangreiches Landschafts- und Naturschutzgebiet, das Elbhochufer und die Wittenbergener Heide.	Kenntnisnahme. Bezüglich der Nähe zu der vorhandenen Wohnbebauung wird darauf hingewiesen, dass es sich um eine historisch gewachsene Gemengelage handelt. Das Plangebiet wurde bereits vor der Aufstellung des Bebauungsplanes über einen sehr langen Zeitraum bis zur Stilllegung des Mineralölwerks industriell genutzt, wurde dann insbesondere aufgrund der Altlastensituation und der erforderlichen Sanierung nicht genutzt und soll nunmehr für eine vorwiegend gewerbliche Nutzung vorbereitet werden. Zudem wird darauf hingewiesen, dass nördlich und westlich des Plangebietes keine Wohngebiete, sondern Gewerbe- bzw. industriell genutzte Gebiete angrenzen.
	Zu deren Schutz soll bekanntlich derzeit ein neuer B-Plan (Rissen 11) verabschiedet werden. Alle Grundstücke dieses Wohngebiets sind unmittelbar betroffen sowie insbesondere die Natur mit ihren zahlreichen Wildtieren, für die die Auswirkungen gar nicht absehbar sind. Der hervorgehobene Zweck dieses B-Plans nach der Begründung vom 25.4.12 ist "der Schutz vor städtebaulichen Fehlentwicklungen durch eine gebietsuntypische Bebauung".	Kenntnisnahme. Der Stadt Wedel ist bekannt, dass etwa zeitgleich zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 88 die Beteiligungen zum Bebauungsplan Rissen 11 (Aufstellungsbeschluss 11.12.1998) durchgeführt wurden. Die Auswirkungen auf Natur und Landschaft wurden im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 geprüft. Erhebliche Auswirkungen auf die Fauna in den östlich angrenzenden Bereichen sind nicht ersichtlich.
	Hier muss man das "Gebiet" als größere Einheit verstehen, die nicht wegen einer formalen Landesgrenze mit völlig unvereinbaren Einflüssen auf die Natur gänzlich zerstört werden darf. Die Auswirkungen des geplanten Industrieparks sind überhaupt nicht mit der bestehenden Situation z.B. des Kohlekraftwerks und der vergifteten Brache zu vergleichen. Das Kraftwerk sollte ursprünglich stillgelegt werden und die Kontaminationsfläche umweltverträglich saniert und genutzt werden.	Kenntnisnahme. Die Einschätzung, dass durch das Planungsvorhaben des Bebauungsplanes Nr. 88 unvereinbare Einflüsse auf die Natur entstehen wird nicht geteilt. Die gesetzlichen Vorgaben werden beachtet.
	Wie man auch hier sieht, gibt es offenbar wohl keine Abstimmungen zwischen Hamburg und Wedel - oder aber Irreführungen, um vollkommen entgegen gesetzte Planungsvorhaben auf der jeweiligen Landesseite durchzubringen. Das kann nun wirklich nicht auf dem Rücken der dort lebenden Menschen und der Natur ausgetragen werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Das Gebot der interkommunalen Abstimmung gemäß § 2 (2) BauGB wird bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 beachtet. Dem widerspricht auch nicht, dass für die Flächen auf Wedeler Gebiet und Hamburger Gebiet mit den übergeordneten Zielen der Entwicklung eines Gewerbegebietes bzw. Erhalt eines Landschaftsraumes und der vorhandenen Wohnnutzung unterschiedliche Nutzungen angestrebt werden. Hierbei ist zu berücksichtigen, dass die Planungen in einem Agglomerationsraum stattfinden, an den vielfältige Nutzungsanforderungen gestellt werden und sich dies vielfach in einer engmaschigen Gliederung unterschiedlicher Nutzung widerspiegelt. Hierzu gehören vielfach auch sogenannte „harte“ Siedlungskanten, wie sie be-

Nr.	Anregungen und Hinweise	Abwägungsvorschlag
		reits heute an der Grenze zwischen der Stadt Wedel und der Stadt Hamburg bestehen. Auch das Plangebiet des Bebauungsplanes Nr. 88 selbst wurde bis vor einige Jahre industriell durch eine Raffinerie genutzt, so dass keine grundlegend neue Situation geschaffen wird. Dies spiegelt sich auch in dem Flächennutzungsplan der Stadt Wedel wieder, der für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen vorsieht.
	Auch wird in der B-Plan-Begründung Rissen 11 auf die "erhöhten Abrutschgefahren des Elbhangs" hingewiesen (Gutachten bereits aus 1983), weil sich an dieser Situation eben auch nichts geändert hat. Insbesondere der geplante Hochhausbau ist vor diesem Hintergrund gem. Abschnitt "Schutzgut Boden", Ziff. 4.2.3 überhaupt nicht zu genehmigen.	Kenntnisnahme. Der Hinweis betrifft die spätere Baugenehmigungsplanung. Die Befürchtungen, dass die geplanten Vorhaben aufgrund des Elbhanges nicht umsetzbar sind, werden nicht geteilt.
	Da auch die Wirtschaftlichkeit dieses Planvorhabens nicht gegeben sein kann, sind dessen Belastungen und Auswirkungen für Mensch und Umwelt unangemessen und nicht vertretbar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die geäußerte Befürchtung bzw. Beurteilung wird nicht geteilt. Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans erfolgt eine Abwägung der Belange, die auch die Auswirkungen auf Mensch und Umwelt beinhaltet. Unverhältnismäßige Auswirkungen auf diese Schutzgüter sind nicht ersichtlich.

Wedel
Stadt mit frischem Wind

Bebauungsplan Nr. 88
"BusinessPark Elbufer Wedel“

Abwägung der Stellungnahmen
der öffentlichen Auslegung
(§ 3 Abs. 2 BauGB, durchgeführt Januar / Februar 2014)

Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“, Stadt Wedel

Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Auslegung (§ 3 Abs. 2 BauGB, durchgeführt Januar / Februar 2014)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
A.0	**Rechtanwalt Dr. Fricke & Collegen in Vollmacht mehrerer Bürger vom 27.02.2014**	
	Hinweis der Verwaltung: Die Stellungnahme wurde als anwaltliche Vertretung für 53 Personen eingereicht.	
	Namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft nehmen wir hiermit im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung zum vorbezeichneten Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:	
	Wir weisen zunächst darauf hin, dass unsere Mandantschaft die in Rede stehende Planung auch mit dem Inhalt des derzeitigen Planungsstadiums nicht hinnehmen wird. Wie wir nachstehend darlegen werden, ist es insbesondere nicht akzeptabel, dass die schutzwürdigen Belange unserer Mandantschaft unter dem Gesichtspunkt der Lärm- und der Verkehrsbelastung nicht mit der ihnen gebührenden Gewichtung berücksichtigt werden.	Kenntnisnahme. Zu den im Einzelnen geäußerten Bedenken und Hinweise siehe weiter unten.
	Unsere Mandantschaft behält sich deshalb für den Fall, dass das Verfahren fortgeführt und hinsichtlich der Ausgestaltung der Planung keine einvernehmliche Lösung gefunden werden sollte, weiterhin ausdrücklich vor, die Unwirksamkeit des Bebauungsplans unter allen in Betracht kommenden - auch objektivrechtlichen - Gesichtspunkten im Rahmen einer gerichtlichen Normenkontrolle gemäß § 47 VwGO geltend zu machen.	Kenntnisnahme.
	Die bisherigen, insbesondere im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung geltend gemachten Einwendungen (unser Schreiben vom 23. November 2012) gelten fort, soweit sie nicht infolge zwischenzeitlicher Änderungen des Planentwurfs gegenstandslos geworden sind. Im Umfang ihrer Fortgeltung sind sie Bestandteil auch dieser Stellungnahme und gelten somit auch namens und in Vollmacht der seit dem Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung neu hinzugekommenen Mandanten als abgegeben. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit zunächst auf unser Schreiben vom 23. November 2012 Bezug genommen.	Der Verweis auf die frühere Stellungnahme wurde beachtet. Die genannte Stellungnahme wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft und abgewogen (siehe Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung).
	Zudem weisen wir darauf hin, dass sich diese Ausführungen als Ergänzung zu etwaigen weiteren Stellungnahmen verstehen, die von einzelnen Mandanten im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung oder in einem früheren Verfahrensstadium abgegeben worden sind.	Kenntnisnahme. Soweit gesonderte Stellungnahmen einzelner Mandanten abgegeben werden, wurden sie ebenfalls in die Abwägung eingestellt.
	Dies vorausgeschickt nehmen wir ergänzend und im Einzelnen zu dem in Rede stehenden Planentwurf wie folgt Stellung:	Zu den im Einzelnen geäußerten Bedenken und Hinweise siehe weiter unten.
	I. Fehlerhafte Bekanntmachung	
	II. Unvollständige Auslegung der Planungsunterlagen	
	III. Vollzugsunfähigkeit der Planung	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	1. Rückbau des Kohlekraftwerks nicht zu erwarten 2. Altlastenproblematik 3. Hafenanlage IV. Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot V. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot VI. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz VII. Unzureichende Abwägungsgrundlage im Hinblick auf die von der Planung betroffenen Belang 1. Verkehrssituation a) Unzureichend ermittelter Stellplatzbedarf b) Ausbau Knotenpunkt B 431/Industriestraße nicht gesichert c) Verkehrsbelastung durch Erschließungsstraße Rissen 2. Lärmbelastung a) Gewerbelärm aa) Unzulässige Mittelwertbildung bb) Unzulässige Festsetzung von Emissionskontingenten b) Verkehrslärm 3. Einzelhandelsansiedlung 4. Fehlerhafte Abwägung der Umweltbelange a) Schutzgut Boden b) Schutzgut Klima c) Schutzgut Landschaftsbild d) Fehlerhafte Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes VIII. Fazit.	
A.1	**I. Fehlerhafte Bekanntmachung** Der Bebauungsplan Nr. 88 leidet bereits jetzt an einem beachtlichen Formfehler. Eine ordnungsgemäße Bekanntmachung der öffentlichen Auslegung ist nicht erfolgt. Sollte keine erneute Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 Abs. 2 BauGB erfolgen, so bleibt eine Geltendmachung dieses Formfehlers im Rahmen eines etwaigen Normenkontrollverfahrens ausdrücklich vorbehalten.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Die Bekanntmachung und Durchführung der öffentlichen Auslegung nach § 3 (2) BauGB ist entsprechend der Vorschriften der Bekanntmachungsverordnung des Landes Schleswig-Holstein, des BauGB und der Hauptsatzung der Stadt Wedel erfolgt.
	Der Bekanntmachungstext weist zunächst auf die Auslegungsfrist sowie auf Art (öffentliche Auslegung zur Einsichtnahme) und Ort (Dienstgebäude der Stadtverwaltung im Fachbereich Bauen und Umwelt) der öffentlichen Auslegung hin. Auf Seite 2 des	Die Ausführungen zu der Bekanntmachung über das Internet werden zur Kenntnis genommen. Das Auffinden der Pläne mag etwas umständlich gewesen sein, war aber möglich. Für künftige Veröffentlichungen wird dieser Hinweis beachtet. Unabhängig

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Bekanntmachungstextes heißt es sodann: *„Gleichzeitig stehen die Informationen unter www.wedel.de, Rathaus & Politik, zur Verfügung*." Ruft man die benannte Seite im Internet auf, so stellt sich die Situation wie folgt dar: Unter dem Reiter „Rathaus & Politik" findet sich bei „Bürgerservice"/„Bekanntmachungen und Ausschreibungen" ein Hinweis auf die Bekanntmachung des Bebauungsplans Nr. 88. Auf der Folgeseite, die man über den direkt am Text platzierten Link „weiter" erreicht, findet sich der Satz: „*Hier finden Sie den Bebauungsplan Nr. 88 "BusinessPark Elbufer Wedel hier: öffentliche Auslegung*". Sämtliche Wörter nach „Hier finden Sie den" sind wiederum als Link ausgestaltet, über den man allerdings lediglich zum dreiseitigen Bekanntmachungstext, nicht aber zu den B-Plan-Unterlagen selbst geleitet wird. Diese Unterlagen sind lediglich über das Ratsinformationssystem auffindbar. Dieses ist zwar ebenfalls unter dem Reiter „Rathaus & Politik" verortet. Allerdings wird an keiner Stelle ein Hinweis gegeben, dass die Planunterlagen lediglich über das Ratsinformationssystem auf der Homepage eingestellt sind. Hinzu kommt, dass man zur Auffindbarkeit im Ratsinformationssystem entweder das Datum der Sitzung des Planungsausschusses, in der unter anderem der Beschluss über die Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 2 BauGB gefasst wurde, kennen oder aber die Suchfunktion bemühen muss. Diese Situation war jedenfalls am 28. Januar (Tag 2 der Auslegung) sowie am 31. Januar (Tag 5 der Auslegung) 2014 gegeben. Entsprechende Bildschirmfotos von der Homepage der Stadt Wedel, die den oben beschriebenen Pfad für beide Tage nachzeichnen, sind diesem Schreiben als **Anlagenkonvolut 1** beigefügt.	hiervon ist eine erneute öffentliche Auslegung aufgrund von Änderungen des Entwurfes erfolgt.
	Diese Form der öffentlichen Auslegung und Bekanntmachung wird den gesetzlichen Anforderungen nicht gerecht. Auszugehen ist hierbei von § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB, wonach bei der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung ergänzend elektronische Informationstechnologien genutzt werden können. Der Gesetzeswortlaut („ergänzend") lässt zwar keinen Zweifel daran, dass die überkommene öffentliche Auslegung zur Einsichtnahme durch die Nutzung der elektronischen Informationstechnologien nicht ersetzt werden kann. Jedoch ist auch die Regelung des § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB im Gesamtkontext und vor dem Hintergrund von Sinn und Zweck des Beteiligungsverfahrens zu sehen. Maßgeblich zu beachten ist daher die so genannte Anstoßfunktion. Diese besagt, dass dem an der Bauleitplanung interessierten Bürger sein Interesse an Information und Beteiligung durch Anregungen und Bedenken bewusst zu machen und	Diese Auffassung wird nicht geteilt. Die Nutzung der elektronischen Medien nach § 4 a Abs. 4 BauGB ersetzt nicht das förmliche Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nach § 3 BauGB. § 4 a Abs. 4 BauGB verpflichtet die Gemeinde auch nicht dazu, die Entwürfe der Bauleitpläne ins Internet zu stellen (Battis in BauGB Kommentar Battis/Krautzberger/Löhr, 12. Auflage, Rd. 6 zu § 4a). Auch der Auffassung einer unzureichenden Anstoßwirkung wird widersprochen. Die öffentliche Auslegung wurde durch Aushang, in zwei amtlichen Veröffentlichungsblättern und ergänzend elektronisch angekündigt. Die gesetzlich geforderte Anstoßwirkung war durch die Bekanntmachungen der Plan-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	dadurch eine gemeindliche Öffentlichkeit herzustellen ist. Stellungnahmen sollen hierdurch „geradezu herausgefordert" werden, vgl. insoweit *Schrödter* in ders., BauGB, 7. Auflage 2006, § 3, Rn. 37c. Dieser Gedanke ist hier nicht hinreichend beachtet. Bei alledem ist der Hintergrund der Einführung des § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB zu bedenken. Die Vorschrift setzt die so genannte Aarhus-Konvention (Art. 5 Abs. 3) und die entsprechende Bestimmung der auf EU-Ebene erlassenen Richtlinie 2003/35/EG des Europäischen Parlaments und des Rates vom 26. Mai 2003 um. Die amtliche Begründung der Aarhus-Konvention fordert unter anderem, „dass Informationen über die Umwelt zunehmend in elektronischen Datenbanken, die der Öffentlichkeit über die öffentlichen Telekommunikationsnetze leicht zugänglich sind, zur Verfügung stehen" (zitiert nach *Schrödter* in ders„ BauGB, 7. Auflage 2006, § 4a, Rn. 12). Die Rechtsprechung hat diesen Gedanken wie folgt aufgenommen und präzisiert: *„§ 4a Abs. 4 BauGB zeigt: Der Bundes- sowie der europäische Gesetzgeber hat die Möglichkeiten sehr wohl erkannt, welche das Internet bietet. Diese bestehen unter anderem in der erhöhten Transparenz und der Chance, Planaufstellungsunterlagen in einem Umfang vollständig dem Internet-Nutzer zur Verfügung zu stellen, wie dies bei Einsichtnahme in den Diensträumen kaum möglich ist*." (OVG Lüneburg, Beschluss vom 04. Mai 2012 - 1 MN 218/11 -, juris) Gemessen hieran ist festzustellen, dass mit der Einführung des § 4a Abs. 4 S. 1 BauGB vor allem der zeitgenössischen Art der Informationsgewinnung und den hiermit einhergehenden Erleichterungen Rechnung getragen werden sollte. Die Eröffnung dieser Möglichkeiten schafft einen bequemeren Informationszugang (insbesondere im direkten Vergleich zur überkommenen persönlichen Einsichtnahme in die Planunterlagen) und hat insoweit auch einen deutlich maßstabbildenden Charakter. Diese maßstabprägende Wirkung wiederum ist von zentraler Relevanz für die Frage, ob die gesetzlich vorgesehene Anstoßfunktion im obigen Sinne erreicht werden kann. In einem Sachverhalt wie dem hiesigen, in dem eine Offenlegung im Internet in einer bestimmten dortigen Sektion angekündigt wird, die Planunterlagen sodann jedoch in dem vorrangig (aus Sicht der Mehrheit der Nutzer wohl auch einzig) in Betracht kommenden Unterbereich der Homepage („Bekanntmachungen") nicht auffindbar sind, steht zu befürchten, dass viele Nutzer gerade auf Grund der Enttäuschung ihrer (berechtigten) Erwartungshaltung von weiteren Bemühungen zur Informationsgewinnung, insbesondere einem Gang zu den Dienstgebäuden zur persönlichen Einsichtnahme, absehen werden. Damit wird die Anstoßfunktion nicht in hinreichendem Maße gewähr-	entwürfe mit Skizze in den beiden Zeitungen eine Woche vor der Auslegung gegeben. Im Bekanntmachungstext war der Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfassend dargelegt. Die Anstoßwirkung ist auch durch das Öffnen lediglich des Bekanntmachungstextes mit Skizze und umfassend dargelegten Geltungsbereich des Bebauungsplanes erreicht.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	leistet. Mehr noch: Die im Falle einer alleinigen öffentlichen Auslegung zur persönlichen Einsichtnahme gegebene Anstoßfunktion wird durch das Angebot eines weiteren und ungleich bequemeren, allerdings funktionslos erscheinenden Informationskanals in erheblichem Maße wieder geschmälert.	
	Es steht der hier getroffenen Wertung auch nicht entgegen, dass es im gemeindlichen Ermessen steht, ob elektronische Informationstechnologien neben der überkommenen Auslegung zur persönlichen Einsichtnahme genutzt werden. Denn wenn sich die Gemeinde zu einer Nutzung entschließt, muss sie auch für ein ordnungsgemäßes Funktionieren dieses zusätzlichen Informationskanals Sorge tragen. Hierzu gehört auch, dass die berechtigten Erwartungen, die im Allgemeinen an diesen spezifischen Kommunikationskanal gestellt werden, nicht unterlaufen werden dürfen. Genau dies geschieht aber, wenn sich hinter einem Link, der seiner textlichen Einbettung entsprechend direkt auf die Planunterlagen hinführen soll, lediglich wiederum der dreiseitige Bekanntmachungstext verbirgt.	Die Hauptsatzung der Stadt Wedel schreibt im § 16 vor:
	Dass im Übrigen ein denkbarer Verweis auf immerhin einen funktionierenden Informationskanal (hier: öffentliche Auslegung zur persönlichen Einsichtnahme vor Ort) nicht helfen würde, zeigt die Rechtsprechung des OVG Münster. Dort heißt es:	(1) Örtliche Bekanntmachungen und Verkündungen der Stadt erfolgen durch die Bereitstellung im Internet unter der Internetadresse www.wedel.de, soweit gesetzlich nichts anderes bestimmt ist. Auf die Bekanntmachungen und Verkündungen, die Rechtsetzungsvorhaben betreffen, ist innerhalb eines Zeitraumes von bis zu 3 Tagen vor dem Tag der Bereitstellung unter Angabe der Internetadresse im Wedel-Schulauer-Tageblatt und der Pinneberger Zeitung hinzuweisen.
	„Sieht die Hauptsatzung einer Gemeinde vor, dass amtliche Bekanntmachungen (hier: Auslegung eines Bebauungsplanentwurfs) neben einem Anschlag an der Bekanntmachungstafel gleichzeitig ein entsprechender Hinweis auf die Bekanntmachung im Internet und in bestimmten Tageszeitungen zu erfolgen hat, so beginnt die ordnungsgemäße Bekanntmachung erst mit der tatsächlichen Veröffentlichung des Hinweises in allen in der Satzung benannten Medien."	Soweit gesetzlich etwas anderes bestimmt ist, erfolgen Bekanntmachungen und Verkündungen durch Abdruck in den Zeitungen „Wedel-Schulauer-Tageblatt“ und „Pinneberger Zeitung“.
	(Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 12. Februar 2009- 7 D 19/08.NE-, juris)	Die örtlichen Bekanntmachungen über Zeit, Ort und Tagesordnung der Sitzungen des Rates sind im Wedel-Schulauer- Tageblatt und in der Pinneberger Zeitung zu veröffentlichen.
	Die Eröffnung weiterer Informationskanäle durch die Gemeinde geht also mit der Notwendigkeit einher, für das Funktionieren jedes einzelnen Informationskanals unter Beachtung der jeweiligen erwartbaren Nutzungsgepflogenheiten und berechtigten Erwartungshaltungen Sorge zu tragen.	(2) Auf die gesetzlich vorgeschriebene Auslegung von Plänen, Karten und Verzeichnissen einschließlich der dazugehörigen Ergänzungen ist in der Form des Absatzes 1 hinzuweisen. Die Auslegungsfrist beträgt 1 Monat, soweit nicht gesetzlich etwas anderes bestimmt ist. Auf dem ausgelegten Exemplar sind Beginn und Ende der Auslegung mit Unterschrift zu vermerken.
		Da elektronische Informationstechnologien nur ergänzend genutzt werden dürfen erfolgte der Abdruck in den beiden Zeitungen am 17.01.2014. Das sind 10 Tage vor Beginn der Auslegung. Somit war die Frist gewahrt.
	Da die Anstoßfunktion der Bekanntmachung somit verfehlt wurde, behalten wir uns für den Fall, dass das Verfahren fortgeführt und eine erneute öffentliche Beteiligung unterbleiben sollte, allein aus diesem Gesichtspunkt eine richterliche Überprüfung im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens vor.	Der Anstoßfunktion war genüge getan. Siehe hierzu vorstehende Ausführungen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
A.2	**II. Unvollständige Auslegung der Planungsunterlagen** Ein Großteil des Plangebietes liegt im Geltungsbereich des durch die Verbindlichkeitserklärung vom 17. Dezember 2010 genehmigten Sanierungsplans „Mineralölwerk Wedel" vom 2. Oktober 2009. Dieser Sanierungsplan wurde im Zuge des Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ausgelegt. Hierin liegt ein beachtlicher Verfahrensfehler, dessen Rüge im Rahmen eines etwaigen Normenkontrollverfahrens vorbehalten bleibt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Aussage wird widersprochen, der genehmigte Sanierungsplan vom 02.10.2009 hat mit öffentlich ausgelegen.
	Gemäß § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB sind von der Auslegungspflicht die nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen umfasst. Hierzu gehört auch der Sanierungsplan. Gerade durch den Raum, der dessen Feststellungen im Rahmen des Umweltberichtsentwurfs gegeben wird (s. ebenda Seite 55 ff.), hat die Stadt Wedel deutlich zu erkennen gegeben, dass sie den Sanierungsplan für wesentlich im Sinne des § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB hält. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass auch mit dem im Zuge des EAG Bau neu eingeführten § 3 Abs. 2 S. 1 BauGB gemäß amtlicher Begründung die Aarhus-Konvention umgesetzt wurde. Diese fordert in Artikel 6 Abs. 6f., dass im Zeitpunkt des Verfahrens der Öffentlichkeitsbeteiligung „die wichtigsten Berichte und Empfehlungen, die an die Behörde zu dem Zeitpunkt gerichtet wurden", zur Einsicht bereit liegen (BT-Drucks. 15/2250 s. 43 f, zitiert nach *Schrödter* in ders„ BauGB, 7. Auflage 2006, § 3, Rn. 37a). Dass der nahezu das gesamte Plangebiet umfassende Sanierungsplan hierzu zu zählen ist, dürfte nicht ernsthaft zu bezweifeln sein. Insbesondere muss es sich bei den auszulegenden Stellungnahmen nicht um solche handeln, die die planende Gemeinde im Verfahren der Bauleitplanung selbst erreicht haben, sondern der Gemeinde in einem anderen Zusammenhang zugegangen sind. Dies zeigt schon der Einbezug auch solcher Stellungnahmen der Öffentlichkeit in die Auslegungspflicht, die außerhalb des Verfahrens nach § 3 Abs. 1 BauGB eingegangen sind, s. *Schrödter* in ders„ BauGB, 7_ Auflage 2006, § 3, Rn. 37a: *Krautzberger* in Erns/Zinkahn/Bielenberg/ders., BauGB, Kommentar, Loseblatt, Stand 1. April 2013, § 3, Rn. 35.	Kenntnisnahme. Auch nach Auffassung der Stadt Wedel stellt der Sanierungsplan vom 02.10.2009 eine für das Plangebiet relevante umweltbezogene Stellungnahme im Sinne des § 3 (2) Satz 1 BauGB dar. Er hat daher mit öffentlich ausgelegen.
A.3	**III. Vollzugsunfähigkeit der Planung** Der Plan ist - gemessen am jetzigen Entwurfsstadium - weiterhin nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB. Denn er stellt sich immer noch (nach den seit dem Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung eingetretenen tatsächlichen Entwicklungen: erst recht) als nicht vollzugsfähig dar.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Siehe hierzu auch nachfolgende Abwägung.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
A.3.1	**1. Rückbau des Kohlekraftwerks nicht zu erwarten**	
	Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zunächst auf unsere Ausführungen im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen. Hiernach ist mit einem Rückbau des Kohlekraftwerks - und damit auch des Ammoniaklagers - auf dem westlich gelegenen Nachbargrundstück schon aus rechtlichen Gründen nicht zu rechnen. Wegen des erfolgreichen Volksentscheids in Hamburg über den Rückkauf der Energienetze durch die öffentliche Hand steht nach dem gegenwärtigen Stand der Dinge umso weniger zu erwarten, dass es - wie von dem Planungsentwurf angenommen - zu einem Rückbau des Bestandskraftwerks noch in diesem Jahrzehnt kommen wird. Der Erste Bürgermeister von Hamburg hat insoweit deutlich zu verstehen gegeben, dass der Neubau eines Gas- und Dampfturbinenkraftwerks gegebenenfalls unterbleiben wird und Alternativen, zu denen auch die Ertüchtigung und der Weiterbetrieb des Kohlekraftwerks gehören, in Betracht gezogen werden. Damit ist auch von einem Rückbau des Ammoniaklagers nicht sicher auszugehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Bestandssituation mit dem vorhandenen Kohleheizkraftwerk und ist damit auch dann umsetzbar, wenn das geplante Gas- und Dampfturbinenheizkraftwerk nicht oder erst später realisiert werden sollte. In dem Bebauungsplan wurde das geplante und zwischenzeitlich bereits genehmigte Gas- und Dampfheizkraftwerk dabei durch die Aufnahme bedingter Festsetzungen berücksichtigt. Bezüglich der im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung abgegebenen Stellungnahme wird auf die hierzu erfolgte Abwägung verwiesen (s. siehe Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung).
	Wegen des zum Ammoniaklager zu wahrenden angemessenen Abstandes steht der Ansiedlung von Gewerbebetrieben jedenfalls innerhalb der Abstandsfläche (dies betrifft die festzulegenden Gewerbegebiete GE 3 und GE 4 jeweils fast vollständig) ein rechtliches Hindernis entgegen. In diesem Zusammenhang ist auf die weiter unten stehenden ausführlichen Darlegungen zur Verletzung des Trennungsgrundsatzes des § 50 BImSchG zu verweisen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Aus der Lage eines Areals innerhalb des angemessenen Abstands nach Art. 12 Seveso-II-RL folgt keinesfalls, dass dieses Areal Planungen und Nutzungen nicht (mehr) zugänglich wäre. Vielmehr sind bei der Bauleitplanung die aus der Lage innerhalb des angemessenen Abstands resultierenden Konflikte in der Abwägung gebührend zu würdigen. Dies erfolgt, indem die zulässigen Nutzungen auf im Sinne des Art. 12 nicht oder wenig schutzbedürftige beschränkt werden. (s.a. Abwägung Nr. A.6 zu Abschnitt VI der Stellungnahme)
A.3.2	**2. Altlastenproblematik**	
	Die Planung erweist sich aus einem weiteren Grund als nicht vollzugsfähig. Wie schon angemerkt, liegt ein Großteil des Plangebietes im Geltungsbereich des durch die Verbindlichkeitserklärung vom 17. Dezember 2010 genehmigten Sanierungsplans „Mineralölwerk Wedel" vom 2. Oktober 2009. Unterhalb von 1,80 m unter Nutzeroberfläche ist dort mit erheblichen Bodenverunreinigungen zu rechnen (s. Seite 69 des Entwurfs des Umweltberichts). Die Sanierungsmaßnahmen sind noch nicht abgeschlossen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Auffassung, dass die Planung aufgrund der Altlastensituation nicht vollzugsfähig ist, wird nicht geteilt, auch wenn die Sanierung nicht in allen Teilen abgeschlossen ist. Siehe hierzu auch folgende Abwägung.
	Es muss davon ausgegangen werden, dass das Gelände nach wie vor in einer erheblichen - und der Fortführung des Bebauungsplanverfahrens entgegenstehenden - Weise belastet ist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die nach der Sanierung verbleibenden Belastungen stehen der durch den Bebauungsplan vorbereiteten Nutzung nicht entgegen. Der Sanierungsplan vom 02.10.2009 (für verbindlich erklärt am 17.12.2010), wurde bereits mit dem Ziel konzipiert, das Betriebsgelände des ehemaligen Mineralölwerks Wedel nach der Sanierung einer gewerb-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
		lichen / industriellen Nutzung zuzuführen. Die Bodensanierung des Hauptgeländes ist zwischenzeitlich (Stand August 2015) abgeschlossen.
	Anzumerken ist zum einen, dass der genaue Stand der Sanierungsarbeiten weder aus dem Entwurf des Umweltberichts noch aus den ansonsten ausgelegten Planungsunter· lagen ersichtlich ist. Es wird vor diesem Hintergrund gerügt, dass der genaue Stand der Arbeiten nicht offengelegt wurde.	Kenntnisnahme. Der geäußerten Rüge wird insofern widersprochen, dass die Sanierung auf Grundlage des am 17.12.2010 für verbindlich erklärten Sanierungsplan erfolgte bzw. erfolgt und somit ein von dem Bebauungsplan unabhängiges Verfahren darstellt, das nicht im Detail in den Planungsunterlagen des Bebauungsplanes dargestellt werden muss, zumal der genaue Stand der Umsetzung des Sanierungsplanes laufenden Veränderungen unterliegt. Im Rahmen des Bebauungsplanes ist eine zusammenfassende Darstellung der Altlasten- und Sanierungssituation ausreichend.
	Die Unklarheiten betreffen insbesondere den Umgang mit dem zweiten Grundwasserleiter. Auf Seite 56 des Umweltberichtsentwurfs wird insoweit lediglich ein Sanierungsziel wiedergegeben, das in einer „Sicherung bzw. Sanierung des zweiten Grundwasserleiters mit Abstrom zur Elbe" besteht. Weitere Darlegungen finden sich auf Seite 61 des Umweltberichtsentwurfs, die jedoch ebenfalls keinerlei Rückschlüsse auf den insoweit gegebenen Stand der Sanierungsarbeiten, deren Erfolgsaussichten sowie deren voraussichtliche Dauer zulassen. Dort heißt es lediglich: *„Im Zuge der Sanierung der Flächen wurde ein Grundwassermonitoring eingerichtet. Der Sanierungsplan beschreibt das Sanierungsziel für den zweiten GWL: Die Wege des Eintrags von Schadstoffen in den zweiten Grundwasserleiter sind noch nicht abschließend geklärt. Auch wenn die Migration von CKW und PAK durch den oberen Geschiebemergel theoretisch möglich ist, sind auch andere Wege wie beispielsweise nicht fachgerecht ausgeführte Grundwassermessstellen oder ehemalige Betriebsbrunnen denkbar. Nachdem durch die bereits abgeschlossene Sanierung der Schadensherde für CIS und PAK das Schadstoffpotential über dem oberen Geschiebemergel entfernt, respektive deutlich reduziert wurde, ist unklar, inwieweit sich die Schadstoffausbreitung über den zweiten Grundwasserleiter noch in nennenswerten Größenordnungen fortsetzt.* *Inzwischen wurde deutlich, dass beim 2. Grundwasserleiter im Rahmen einer Sanierungsuntersuchung von Testfeldern (aerob und anaerob), weitere Planungsgrundlagen geliefert wurden:* *• Bestimmung des Ausmaßes des vollständigen Schadstoffabbaus* *• Bestimmung von Parametern (z.B. Einflussradius von Injektionen) als Vorbereitung auf die Abstromsicherung des Geländes* *• Ermittlung von eventuellen Durchlässigkeitsproblemen durch Fällungsreaktionen*	Die Stellungnahme wurde insofern berücksichtigt, dass die Aussagen im Umweltbericht bzgl. der Altlasten- und Sanierungssituation überprüft und zur Klarstellung überarbeitet wurden.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	oder hohe Gassättigungen *• Bestimmung des Sauerstoffbedarfs durch Feststoffzehrung* *• Bestimmung der geochemischen Begleitreaktionen: Versauerung durch Pyritoxidation, Eisenoxidation, Carbonatfällung*." Die wiedergegebenen Darlegungen lassen vermuten, dass der noch anstehende Sanierungsaufwand und dessen Erfolg auch derzeit als nicht absehbar bezeichnet werden müssen. Insbesondere der zu erwartende andauernde Schadstoffeintrag wird in seinem zeitlichen Element offenbar noch nicht überblickt. Andernfalls wäre die Ausgestaltung der Festsetzung einer Fläche für die Pflanzenkläranlage als bedingte Festsetzung im Sinne des § 9 Abs. 2 BauGB nicht erklärbar.	Kenntnisnahme. Für den Bebauungsplan und dessen Umsetzung ist es nicht erforderlich, dass die Entwicklung der Schadstoffkonzentrationen und das Erfordernis einzelner Sanierungsmaßnahmen, wie z.B. die Grundwasserreinigungsanlage oder biologische Pflanzenkläranlage, genau vorhergesagt werden kann. Dies gilt auch für die Sanierung des 2. Grundwasserleiters, für die bereits im Sanierungsplan berücksichtigt ist, dass hierzu weitere Untersuchungen und Konkretisierungen bezüglich der Sanierungsmaßnahmen erforderlich werden. Mit dem für verbindlich erklärten Sanierungsplan und dessen in wesentlichen Teilen bereits erfolgte Umsetzung ist sichergestellt, dass für die geplanten Nutzungen keine Gefährdungen bestehen bzw. ggf. die erforderlichen Maßnahmen (insbes. Arbeitsschutz bei baulichen Eingriffen in Tiefen größer 1,80 m unter zukünftiger Nutzungsoberfläche) ergriffen werden. Dass die Sanierungsarbeiten in wesentlichen Teilen bereits erfolgreich durchgeführt wurden und der geplanten gewerblichen Nutzung aus bodenschutzrechtlicher Sicht keine Hindernisse entgegen stehen, hat auch die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg in ihrer Stellungnahme vom 15.04.14 mitgeteilt: *„Durch die Bodensanierung wurden oberflächliche Verunreinigungen in der ungesättigten Bodenzone bis zu einer nutzungsverträglichen Sanierungsebene erheblich reduziert. Einzelne Hot-Spots mit erheblichen Schadstoffverunreinigungen bis in den 1. Grundwasserleiter konnten erfolgreich dekontaminiert werden, sodass die Gefährdung insbesondere für den 1. Grundwasserleiter minimiert wurde. Als langfristige Auswirkung wird dadurch auch eine Minimierung der Schadstofffracht im 1. Grundwasserleiter erwartet.* *Durch den erfolgreichen Abschluss der Bodensanierung zur Herstellung eines gefahrlos nutzbaren Bodenhorizontes für eine gewerblich-industrielle Nutzung kann das Vorhaben zum Flächenrecycling einer innerstädtischen Industriebrachfläche begonnen werden.*“ Es ist der Stadt dabei bewusst, dass für die weitere Sanierung und Verhinderung von Schadstoffausbreitungen über das Grundwasser langfristig Maßnahmen erforderlich sein werden, zu denen sie sich als Sanierungspflichtige (und derzeitige Grundstückseigentümerin) vertraglich verpflichtet hat. Die für die weitere Umsetzung der Sanierung

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
		erforderlichen Flächen befinden sich somit im Eigentum der Stadt. Dabei werden im Bebauungsplan die für die längerfristigen Sanierungsmaßnahmen erforderlichen Flächen durch entsprechende Festsetzung gesichert oder bei Lage in auch zukünftig öffentlichen Flächen z.T. gekennzeichnet. Die beiden bisher noch mit relevanten Schadstoffmengen belasteten Bereiche im ehemaligen Hafen werden im Bebauungsplan gekennzeichnet, so dass ersichtlich wird, dass hier noch Maßnahmen erforderlich sind. Zu ihrer Umsetzung ist die Stadt ebenfalls verpflichtet. Die Planungen für die Sanierungsmaßnahmen im Hafenbereich werden in Abstimmung mit der unteren Bodenschutzbehörde erstellt. Aus fachgutachterlicher Sicht ist nach Durchführung eine Nutzung entsprechend der Bebauungsplan-Festsetzungen (öffentliche Grünfläche, Regenklärbecken) gefahrlos möglich.
	Hinzu kommt, dass auch nach Abschluss der Sanierungsarbeiten ein offenbar immer noch massives Gefahrenpotenzial gesehen wird. So wird mit Blick auf die beabsichtigte Nachnutzung des Geländes auf Seite 56 des Umweltberichtsentwurfs der Sanierungsplan wie folgt wiedergegeben: *„Eine Wohnbebauung als auch eine Nutzung zu Schlaf- und Wohnzwecken ist nicht zulässig, ausgenommen sind Betriebswohnungen ab dem 1. Obergeschoss.“* Nur am Rande sei bemerkt, dass die Ausweisung des Hochpunktes SüdOst als potenzieller Hotelstandort hiermit unverträglich ist.	Die Stellungnahme wurde teilweise berücksichtigt. Die Auffassung, dass ein massives Gefahrenpotenzial besteht wird nicht geteilt; siehe hierzu Ausführungen zuvor. Die zitierte Formulierung im Umweltbericht ist missverständlich. Der Umweltbericht wurde diesbezüglich geändert. Das Zitat stammt nicht aus dem Sanierungsplan. Bodenschutzrechtlich kann in allen Gewerbegebieten des Bebauungsplanes ein Hotel gebaut werden. Der Sanierungsplan berücksichtigt lediglich, dass keine wohnbauliche Folgenutzung erfolgen soll. Dies wird mit den vorgesehenen Festsetzungen des Bebauungsplans berücksichtigt.
	Anzumerken ist des Weiteren, dass die ausgelegten Planungsunterlagen zur Altlastenproblematik in Teilen widersprüchlich sind. So wird zunächst auf Seite 61 des Umweltberichtsentwurfs eine „geringe Empfindlichkeit des Grundwasserleiters" konstatiert (s. das Fazit in der tabellarischen Darstellung), weiter unten heißt es sodann, dass die Wege des Eintrags von Schadstoffen „nicht abschließend geklärt" seien. Die Notwendigkeit einer abschließenden Klärung impliziert jedoch, dass die Empfindlichkeit des Grundwasserleiters jedenfalls keine zu vernachlässigende Größe sein kann.	Die Stellungnahme wurde insofern berücksichtigt, dass die Aussagen im Umweltbericht bzgl. der Altlasten- und Sanierungssituation zur Klarstellung überarbeitet wurden. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass der Grundwasserschutz und ein langfristiges Grundwassermonitoring bereits Teil des Sanierungsplanes sind. Zusätzliche Untersuchungen im Rahmen des Bebauungsplanes sind nicht erforderlich.
	Auch die Abwägungsgrundlage stellt sich - gerade mit Blick auf die Altlastenproblematik - als inkonsistent dar. So heißt es auf Seite 68 des Umweltberichtsentwurfs, dass eine „Grundwasserneubildung aufgrund der Altlastenproblematik nicht angestrebt" werde. Weiter unten wird zum Schutzgut Boden festgestellt, dass eine negative Folge der im Zuge der Planverwirklichung zu erwartenden Bodenversiegelung die „verminderte Grundwasserneubildung" sei). Es hat den Anschein, dass der Komplex „Altlasten" in der bisherigen Planung nicht mit der ihm gebührenden Gewichtung behandelt	Die Aussagen im Umweltbericht bzgl. der Altlasten- und Sanierungssituation und des Grundwassers wurden überprüft und zur Klarstellung überarbeitet.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	wurde.	
	Die vorstehenden Ausführungen zeigen, dass bezüglich der Altlastensanierung derzeit noch vielfältige und erhebliche Unklarheiten bestehen, die Art und Dauer der Sanierungsmaßnahmen, deren Erfolgsaussichten sowie deren Gewichtung in der planerischen Abwägung betreffen und die der Festsetzung einer baulichen Nutzung des Plangebietes daher entgegenstehen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Altlastensituation wurde im Rahmen der Sanierungsplanung für das Gebiet umfassend untersucht. Bei der Aufstellung des Bebauungsplanes und der hierzu erfolgten Abwägung wurde die Altlastensituation berücksichtigt. Unklarheiten bezüglich der Altlastensituation, die den Planfestsetzungen entgegenstehen, bestehen nicht.
	Insoweit wird ergänzend darauf hingewiesen, dass die Vorgaben des BBodSchG nach der Subsidiaritätsklausel des § 3 Abs. 1 Nr. 9 BBodSchG für das Städtebaurecht anzuwenden sind, soweit das BauGB keine Regelungen zum Schutz des Bodens enthält. Das sich hieraus ergebende Prüfprogramm ist in der einschlägigen Kommentarliteratur hinlänglich dargestellt (s. etwa nur die Aufbereitung bei *Schrödter* in ders„ BauGB, 7. Auflage 2006, § 2, Rn. 128 ff.). Hierauf wird verwiesen. Wir behalten uns vor, auch diesen Gesichtspunkt, sollte der Plan ohne eine ordnungsgemäße Abarbeitung des bodenschutzrechtlichen Prüfprogramms beschlossen werden, einer richterlichen Überprüfung zuzuführen.	Kenntnisnahme. Der für verbindlich erklärte Sanierungsplan wurde auf Grundlage des BBodSchG erstellt.
	Nach alledem kann auch mit Blick auf die Altlastenproblematik und das offenbar nicht hinreichend sorgfältig abgeschätzte Gefahrenpotenzial von einer städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung derzeit nicht ausgegangen werden. Denn eine Vollzugsunfähigkeit der Planung ist jedenfalls dann gegeben, wenn im Geltungsbereich des Planes Bodenbelastungen bestehen, die von den Investoren nicht oder nur unter unverhältnismäßigen Aufwendungen beseitigt werden können. Ein derartiger Plan kann keine Rechtswirksamkeit erlangen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Altlastensituation wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes durchaus berücksichtigt. Die Bodenbelastungen wurden durch die erfolgten Bodensanierungen bereits erheblich reduziert und lassen eine gewerblich-industrielle Nutzung zu. Die verbliebenen Bodenbelastungen stehen dem Vollzug des Bebauungsplanes nicht entgegen. Für die zukünftigen Investoren wird zudem jeweils grundstücksbezogen ein Pflichtenheft erstellt, aus dem die Handlungsanforderungen hervorgehen, die in Bezug auf die Altlastensituation zu beachten sind. Ein hieraus ggf. resultierender Mehraufwand ist somit für potentielle Investoren kalkulierbar.
	Im derzeitigen Planungsstadium muss zudem davon ausgegangen werden, dass der abwägungserhebliche Belang der allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse und die Sicherheit der Arbeitsbevölkerung (§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB) nicht mit der ihm gebührenden Gewichtung berücksichtigt wurde. Weiterer Vortrag hierzu bleibt auch im Zuge eines etwaigen Normenkontrollverfahrens - vorbehalten.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Auffassung wird aus o.g. Gründen nicht geteilt.
A.3.3	**3. Hafenanlage**	
	Der Umgang mit dem Gelände des ehemaligen Werkhafens („Schnalles Hafen") ist derzeit unklar. Die gegenwärtige Situation, wie sie etwa in der Mitteilungsvorlage MV/2014/012 der Stadt Wedel vom 5. Februar 2014 (Betreff: „Aktuelle Planungen zum alten Werkhafen am BusinessPark Elbufer") zusammengefasst dargestellt wird,	Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	wird als bekannt vorausgesetzt. Von einer Wiedergabe im Einzelnen wird daher abgesehen.	
	Festzustellen ist hierzu, dass es sich bei der Aus- und Umgestaltung des Hafengeländes um ein Kernstück der Planung handelt, das gleichermaßen Belangen des Natur- und Landschaftsschutzes als auch solchen der Naherholung Rechnung tragen soll.	Die Planfestsetzungen wurden im Entwurf zur erneuten Auslegung in diesem Bereich auch aus Gründen der wirtschaftlichen Realisierbarkeit / Haushaltsmittel geändert. Die Grünfläche wurde gegenüber dem Stand des Bebauungsplanentwurfes zur Auslegung reduziert und die Wasserfläche entsprechend dem Bestand und der zwischenzeitlich vorliegenden Konzeption zur Hafensanierung festgesetzt. Ein Ausgleichserfordernis für Wasserflächen besteht somit nicht.
	Da im Falle einer Verfüllung des Hafenbeckens zu Zwecken des naturschutzfachlichen Ausgleichs eine gleich große Wasserfläche andernorts zur Verfügung gestellt werden muss, diese jedoch nach derzeitigem Planungsstand offenbar nicht ersichtlich ist, erweist sich die Planung als insoweit vollzugsunfähig. In diesem Umfang ist demensprechend keine städtebauliche Erforderlichkeit für die Planung gegeben.	
	Gleiches gilt, soweit die Planung aus tatsächlichen Gründen keine Aussicht auf Verwirklichung hat,	Die Auffassung wird nicht geteilt. Die Realisierbarkeit der Festsetzungen ist als Ziel des Bebauungsplanes zu verstehen und finanziell zumindest mittelfristig möglich. Insofern ist eine Vollzugsfähigkeit gegeben.
	s. *Söfker* in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Kommentar, Loseblatt, Stand 1. April 2013, § 1, Rn. 37 m.w.N.	
	Hierzu zählt auch die aus finanziellen Gründen fehlende Möglichkeit der Verwirklichung. Angesichts der mit einer Sanierung des Hafenbeckens einhergehenden Kosten von geschätzt 4, 7 bis 5,8 Millionen € dürfte die Verwirklichung der Planung tatsächlich ausgeschlossen sein, soweit sie eine Sanierung des Beckens vorsehen sollte. In diese Richtung weist jedenfalls die vorstehend in Bezug genommene Mitteilungsvorlage, soweit es dort am Ende heißt:	
	„Eine vollständige Verfüllung des Hafenbeckens und dem damit verbundenen vollständigen Verlust der Wasserfläche sollte aus Sicht der Verwaltung daher keine Option mehr sein. Andere Überlegungen zur Umgestaltung, die eine etwa gleich große Wasserfläche entstehen lassen würden, sind aber noch detailliert zu prüfen, da allein die Instandsetzung der bisherigen Anlage wie geschildert zwischen 5 und 6 Millionen Euro kosten würde. Die Verwaltung wird vor dem Hintergrund der neuen Situation, aber auch in Anbetracht der derzeitigen Haushaltslage, in Kürze den Gremien neue Vorschläge unterbreiten."	
	Sollte an einer Planung festgehalten werden, der zufolge das Hafenbecken entweder zu verfüllen oder zu sanieren ist, so bleibt im Rahmen eines etwaigen Normenkontrollverfahrens ein entsprechend zu vertiefender Vortrag zur Vollzugsunfähigkeit der Planung vorbehalten. Diese dürfte angesichts der zentralen Bedeutung des Hafengeländes für die Gesamtplanung nicht nur auf den unmittelbar angrenzenden Bereich beschränkt sein, sondern darüber hinaus große Teile des gesamten Plangebietes betreffen.	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
A.4	**IV. Verstoß gegen das Bestimmtheitsgebot** Die textliche Festsetzung unter Ziffer 1.5 verstößt gegen das Bestimmtheitsgebot, soweit dort für den Rückbau der Pflanzenkläranlage auf einen Zeitpunkt abgestellt wird, zu dem diese „nicht mehr erforderlich" ist. Der Entwurf des Umweltberichts gibt insoweit keinen weiteren Aufschluss, da er sich nur dazu verhält, wann die Pflanzenkläranlage die im Bestand noch vorhandene Reinigungsanlage für das in der Begrenzungsdrainage aufgenommene Grundwasser ersetzen soll (s. Seite 58 f. des Umweltberichtsentwurfs). Die Bezugnahme auf den Sanierungsplan hilft insoweit nicht - dieser hat im Verfahren der Öffentlichkeitsbeteiligung nicht ausgelegen. Es wird auf die obigen Ausführungen unter Ziffer II. verwiesen.	Der Hinweis wurde berücksichtigt. Die Formulierung der textlichen Festsetzung wurde dahingehend geändert, dass die in der Planzeichnung im Teil A2 getroffenen Festsetzungen bis zur Außerbetriebnahme der Grundwasserreinigungsanlage und pflanzenbiologischen Reinigungsanlage gelten.
A.5	**V. Verstoß gegen das Entwicklungsgebot** In der Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wurde bereits ausführlich dargestellt, weshalb die Planung gegen das Entwicklungsgebot im Sinne des § 8 Abs. 2 S. 1 BauGB verstößt. Hierauf wird zur Vermeidung von Wiederholungen Bezug genommen. Ein weiterer Grund tritt hinzu. In den textlichen Festsetzungen wird die Pflanzenkläranlage als Versorgungsanlage im Sinne des § 9 Abs. 1 Nr. 12 BauGB ausgewiesen (richtigerweise unterfallen Kläranlagen den Abwasserbeseitigungsanlagen gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB). Sowohl Flächen für Versorgungsanlagen als auch Flächen für die Abwasserbeseitigung sind gemäß § 5 Abs. 2 Nr. 4 BauGB im Flächennutzungsplan darzustellen. Im Übrigen machen wir darauf aufmerksam, dass auch bedingte Festsetzungen nach § 9 Abs. 2 BauGB dem Entwicklungsgebot unterliegen, *Schrödter* in ders,, BauGB, 7. Auflage 2006, § 9, Rn. 171 d. Damit verstößt die Planung im derzeitigen Stadium gegen das Entwicklungsgebot.	Die Stellungnahme ist gegenstandslos geworden. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 erfolgt für das Plangebiet eine Änderung des Flächennutzungsplanes. Der abschließende Beschluss durch den Rat der Stadt Wedel hierzu ist für September 2015 vorgesehen. Der Hinweis wurde berücksichtigt. Im Entwurf zur erneuten Auslegung erfolgt eine Festsetzung als Fläche für die Abwasserbeseitigung gemäß § 9 Abs. 2 Nr. 14 BauGB. Der Ansicht wird widersprochen. Der Flächennutzungsplan hat als vorbereitender Bauleitplan einen geringeren Detailierungsgrad als ein Bebauungsplan. Die vorhandene Grundwasserreinigungsanlage und eine ggf. spätere pflanzenbiologische Reinigungsanlage sowie das Regenklärbecken sind als infrastrukturelle Folgemaßnahmen von im FNP-Maßstab geringer Ausdehnung anzusehen. Eine Darstellung im FNP ist daher nicht sinnvoll. Der Bebauungsplan Nr. 88 entspricht unter Berücksichtigung der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes, der im Parallelverfahren geändert wird, dem Entwicklungsgebot.
A.6	**VI. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz** Die Planung verstößt auch im vorliegenden Entwurfsstadium gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BImSchG sowie gegen die Vorgaben der Seveso-11-Richtlinie. Ergänzend zu unseren Äußerungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung, die weiterhin ausdrücklich fortgelten, ist hierzu das Nachfolgende anzumerken.	Die Auffassung, dass gegen den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG und die Vorgaben der Seveso-II-RL verstoßen wird, wird nicht geteilt. Aus der Lage innerhalb des angemessenen Abstands resultiert keine Notwendigkeit auf einen Planungs- und Nutzungsverzicht, sondern nur auf eine Würdigung der Konfliktsituation im Rahmen der Abwägung. Der gemäß Gutachten ermittelte angemessene Abstand wurde im Rahmen der Abwägung berücksichtigt. Es wurden in diesem Bereich Nutzungsausschlüsse

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
		festgesetzt und Hinweise in der Begründung gegeben. Die Festsetzung Nr. 1.4 wurde zudem zur Klarstellung der mit der Festsetzung beabsichtigten Nutzungseinschränkungen im Entwurf zur erneuten Auslegung um weitere konkrete Nutzungsarten ergänzt und in der Begründung verdeutlicht. Zu der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahme wird auf die hierzu erfolgte Abwägung verwiesen.
	Wegen des auf dem in westlicher Richtung auf dem Kraftwerksgelände befindlichen Ammoniaktanklagers ist durch den TÜV Nord (Fall „mit Detailkenntnissen") ein einzuhaltender angemessener Abstand von 350 m ermittelt worden. Große Teile des Plangebietes im Südwesten (namentlich - jeweils fast vollständig - die Gewerbeflächen GE 3 und GE 4) liegen innerhalb dieser Abstandsfläche.	Kenntnisnahme.
	Die Planung versucht diesem Umstand Rechnung zu tragen, indem sie im betreffenden Bereich die Ansiedlung eines Gastronomiebetriebes zumindest vorläufig ebenso ausschließt wie solche Nutzungsarten, die mit erhöhtem Publikumsverkehr einhergehen und zu einer längeren Verweildauer einladen. Darüber hinaus wird in der Entwurfsbegründung eine Unterscheidung zwischen „ortsunkundigen" und „regelmäßig anwesenden" Personen getroffen. Auf Seite 18 der Entwurfsbegründung heißt es insoweit: *„Neben diesen im gesamten Gebiet geltenden Nutzungseinschränkungen wird für die in dem angemessenen Abstand liegenden Bereiche textlich festgesetzt, dass gastronomische Betriebe sowie sonstige Vorhaben mit hohem Publikumsverkehr, wie z.B. öffentliche Verwaltungen, Anlagen für sportliche Zwecke, Hotels oder größere Einzelhandelsbetriebe bis zur Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers unzulässig sind. Damit wird sicher gestellt, dass keine Vorhaben entstehen, aufgrund derer sich in größerem Umfang ortsunkundige Personen für längere Zeit innerhalb des Abstandsbereiches aufhalten. Im Unterschied zu diesen können regelmäßig anwesende Personen, wie z.B. die Mitarbeiter von ansässigen Betrieben im Rahmen von betrieblichen Handlungsanweisungen u.ä. über das Verhalten im Falle eines Störfalls informiert werden und im Bedarfsfall angemessen reagieren.“*	Kenntnisnahme. Im Entwurf zur erneuten Auslegung wurden zur Klarstellung weitere im angemessenen Abstandsbereich ausgeschlossene Nutzungsarten in die Festsetzung 1.4 aufgenommen.
	Die Planung wirft hiermit eine Vielzahl von Problemen auf, ohne sie zugleich eigenständig zu lösen.	Diese Auffassung wird nicht geteilt. (s.a. übrige Abwägung zu diesem Abschnitt)
	Zum einen wird planerisch zugelassen, dass regelmäßig anwesende Personen, insbesondere Mitarbeiter in den ansässigen Betrieben, sich durchaus längerfristig im Abstandsbereich aufhalten können. Mit Blick auf die täglichen Arbeitszeiten ergibt sich, was die Grundstücksnutzung durch den Aufenthalt von Personen anbetrifft, abgesehen	Der Einwand beruht auf einer Fehlinterpretation des Ansatzes und wird deshalb zurückgewiesen. In der Stellungnahme wird in fachlich unzulässiger Weise ausschließlich das Kriterium der „Ortskundigkeit“ als maßgeblich zur Beurteilung der Schutzbedürftigkeit herangezogen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	von der Nachtzeit somit kein nennenswerter Unterschied zur Wohnnutzung. Gerade diese von Störfallbetrieben im Sinne der Seveso-11-Richtlinie fernzuhalten, ist jedoch das Hauptanliegen des § 50 BImSchG. Auf die übrigen, von § 50 BImSchG beispielhaft genannten Nutzungsunverträglichkeiten wird verwiesen.	Aus fachlicher Sicht ist das Kriterium der „Ortskundigkeit“ eines aus einem Kriterienkatalog, welches bei der qualitativen Bestimmung der Schutzbedürftigkeit bedeutsam ist. In einer Gesamtbetrachtung über den Katalog ergeben sich je nach Ausprägung der anderen Kriterien andere Ergebnisse. So ist beispielsweise eine Wohnnutzung trotz „Ortskundigkeit“ i. d. R. schutzbedürftig, da hier andere für eine Schutzbedürftigkeit sprechende Kriterien (u. a. Anwesenheit auch von besonders empfindlichen Personengruppen [Alten, Kranken, Kindern, …], sehr lange Anwesenheitszeiten, Schlaf- und Ruhephasen, besonderer Schutzanspruch des privaten Raums) durchschlagen. Umgekehrt ist eine gewerbliche Nutzung – selbst bei einem Anteil ortsunkundiger Personen – weniger schutzbedürftig, da hier die gegen eine Schutzbedürftigkeit sprechenden Kriterien (u. a. nur gesunde, mobile Personen, nur Wachphasen) überwiegen.
	Zudem wird das Vorhalten von „betrieblichen Handlungsanweisungen u.ä." in den anzusiedelnden Gewerbebetrieben für den Fall einer Havarie des Ammoniaklagers unterstellt Dies ändert nichts daran, dass die Planung einen gegen den Trennungsgrundsatz gemäß § 50 BImSchG verstoßenden Zustand in Kauf nimmt. Zugleich wird dieser Nutzungskonflikt im Bebauungsplanverfahren keiner Lösung zugeführt. Stattdessen wird auf (noch nicht existente) betriebliche Handlungsanweisungen verwiesen, ohne dass die Ausführungen erkennen lassen, ob und inwieweit sich mit den Auswirkungen einer potenziellen Havarie des Ammoniaklagers überhaupt befasst wurde. Dies wäre aber jedenfalls für die innerhalb des Abstandsbereiches anzusiedelnden Gewerbebetriebe erforderlich gewesen. Insbesondere hätte es weiterer Untersuchungen bedurft, wie sich druckverflüssigter Ammoniak bei einer Leckage insbesondere im Nahbereich verhält. Nur auf Grund einer solchen Ermittlungsbasis könnte die Einschätzung, dass bei etwaigen Störfällen ein Schutz der betroffenen Personen mit „betrieblichen Handlungsanweisungen" wirksam gewährleistet werden kann, überhaupt Geltung beanspruchen. Zur Frage, wie den zu erwartenden Gesundheitsschäden im Falle einer Leckage oder sonstigen Beschädigung des Ammoniaklagers entgegengewirkt werden soll, verhält sich die Entwurfsplanung an keiner Stelle. Auch das vorgelegte Gutachten des TÜV Nord enthält hierzu keine Aussage.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Auf Ebene des Bebauungsplanes wird dem erkannten Nutzungskonflikt im ermittelten angemessenen Abstandsbereich mit umfangreichen Einschränkungen der ansonsten in uneingeschränkten Gewerbegebieten zulässigen und ausnahmsweise zulässigen Nutzungen, die i.S. des § 50 BImSchG als schutzbedürftig beurteilt werden können, begegnet. Bezüglich der „Handlungsanweisungen“ wird darauf hingewiesen, dass wie auch bei anderen potentiellen Gefahrensituationen (beispielsweise Brand, Überflutung) die entsprechenden „Handlungsanweisungen“ – mangels der Möglichkeit, den konkreten Ablauf eines Schadensereignisses vorherzusehen – grundsätzlich allgemeiner Art sind. Eine vorab erfolgende Konkretisierung ist weder möglich noch sinnvoll. In der Praxis enthalten die entsprechenden Handlungsanweisungen – auf das jeweilige Objekt (Haus, Betrieb) angepasste – generelle Vorgaben, meist die zum Aufsuchen von Gebäuden, Schließen von Fenstern/Türen, Abstellen von Lüftungen, Abwarten, etc. Eine Integration des Themas „Verhalten bei Ereignissen …“ in die ohnehin für Unternehmen generell gebotene Anweisung und Unterweisung zu „Verhalten im Brandfall, Fluchtwege, Notfallmaßnahmen usw.“ bietet sich an (u. a. BGV A 1 § v22 i. V. mit § 10 ArbSchG). In diesem Zusammenhang wird darauf hingewiesen, dass die ab Mitte 2015 gültige Seveso-III-Richtlinie (Richtlinie 2012/18/EU) Vorschriften zur Unterrichtung der Öffentlichkeit enthält (vgl. Artikel 14), nach der der jeweilige Störfallbetrieb auch Informationen über das entsprechende Verhalten bei einem schweren Unfall zu geben hat (vgl. Anhang V der Richtlinie). D.h. es kann davon ausgegangen werden, dass die zukünftig im angemessenen Abstand befindlichen Betriebe Kenntnis über die möglichen Gefahren und richtigen Verhaltensweisen bei einem Störfall haben werden. In die Begründung (Kapitel 3.3.2) wird ein Hinweis entsprechend der vorstehenden

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
		Erläuterung aufgenommen.
	Insbesondere betriebliche Evakuierungspläne dürften den gesetzlich intendierten Schutz nicht gewährleisten. Dies verdeutlicht ein Blick auf den von § 50 BImSchG gleichsam „prototypisch" aufgeführten Nutzungskonflikt zwischen einem Störfallbetrieb und angrenzender Wohnnutzung: Die bloße Schaffung und Erhaltung von Fluchtmöglichkeiten wäre nämlich ohne Weiteres auch - und gerade - im Falle einer Wohnnutzung denkbar. Diese zeichnet sich in erster Linie durch den Aufenthalt ortskundiger Personen aus, die im Evakuierungsfalle gegenüber ortsfremden Personen im Vorteil sind. Dass § 50 BImSchG eine an einen Störfallbetrieb angrenzende Wohnnutzung aber als Hauptkonfliktfall ansieht, verdeutlicht, dass dem Kriterium der Ortskenntnis der aufhältigen Personen vom Gesetzgeber offenbar keinerlei Relevanz beigemessen wird, um die von dieser Vorschrift in den Blick genommenen Nutzungskonflikte zu lösen. Damit ist die Ortskenntnis als Differenzierungskriterium für die planerische Abwägung auch im vorliegenden Fall schlechterdings untauglich.	Eine Evakuierung ist für die hier unterstellten, hypothetischen Gefahrensituationen aus fachgutachterlicher Sicht kein geeignetes Mittel. Auf die obenstehenden Ausführungen zur „Ortskundigkeit“ wird verwiesen. Tatsächlich ist die Ortskenntnis als alleiniges Differenzierungskriterium untauglich; in einer Gesamtbetrachtung, bei der - wie bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 erfolgt - auch andere Kriterien berücksichtigt werden, ist sie gleichwohl bedeutsam.
	Ergänzend ist in diesem Zusammenhang darauf hinzuweisen, dass bereits eine Verlagerung von aufgeworfenen Nutzungskonflikten vom Bebauungsplanverfahren in ein späteres behördliches Genehmigungsverfahren nicht ohne weiteres möglich ist, sondern gemäß höchstrichterlicher Rechtsprechung eine Konfliktlösung auf der Genehmigungsebene „sichergestellt" sein muss (s. weitere Ausführungen hierzu unten bei Ziffer VII.1.a). Diese limitierte Möglichkeit der Konfliktverlagerung muss indes noch engeren Grenzen unterliegen, wo nicht bloß - aber immerhin auf ein nachfolgendes behördliches Genehmigungsverfahren verwiesen, sondern (zudem in reichlich diffuser Weise) auf die spätere Erstellung „betrieblicher Handlungsanweisungen" vertraut wird, die in Gänze in der Verantwortung von Privatpersonen läge. Dass dieses Vertrauen eine planerische Konfliktbewältigung nicht ersetzen kann, dürfte auf der Hand liegen.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Wie weiter oben ausgeführt, wird dem erkannten Nutzungskonflikt durch die bedingten und im Entwurf zur erneuten Auslegung weiter konkretisierten Nutzungsausschlüsse sehr wohl begegnet. Für die zulässigen, weniger schutzbedürftigen Nutzungen wird es im Rahmen der Abwägung als vertretbar angesehen, dass diese den potentiellen Gefahren bei einem unwahrscheinlichen aber nicht vollständig auszuschließendem sog. „Dennoch-Störfall“ durch entsprechende betriebliche Handlungsanweisungen begegnen können. In dem Bebauungsplan werden durch die Kennzeichnung des angemessenen Abstandes in der Planzeichnung und den Erläuterungen in der Begründung deutliche Hinweise auf die benachbarte Lage zu einem Störfallbetrieb gegeben, die auch für die Genehmigungsbehörde und die sich ansiedelnden Betriebe ersichtlich sind. Zudem wird nochmals darauf hingewiesen, dass die Informationspflichten durch den Störfallbetrieb selbst mit der Einführung der Seveso-III-Richtlinie erweitert werden.
	Im Hinblick auf den Trennungsgrundsatz ist des Weiteren problematisch, dass die Planung unbestimmte Festsetzungen enthält und damit nicht gewährleistet ist, dass der Nutzungskonflikt überhaupt zutreffend erfasst wurde. Insoweit verstößt die Planung gegen den verfassungsrechtlichen Bestimmtheitsgrundsatz, wenn im Rahmen der bedingten Festsetzungen von einer Unzulässigkeit solcher Vorhaben gesprochen wird, die mit „hohem Publikumsverkehr" (s. Ziffer 1.4 der textlichen Festsetzungen) einhergehen. In der einschlägigen Kommentarliteratur heißt es hierzu: *„Alle Festsetzungen eines Bplanes müssen so konkret sein, dass sie die jewei-*	Der Hinweis wurde berücksichtigt und die Festsetzung Nr. 1.4 konkretisiert. Hoher Publikumsverkehr im Sinne des Leitfadens KAS 18 ist aus fachgutachterlicher Sicht dadurch gekennzeichnet, dass sich das Publikum (der Besucher) nicht in der „Obhut“ des Besuchten befindet und im Ereignisfall damit nicht unmittelbar, zügig und durch direkte Ansprache zu richtigem Verhalten durch den Ortskundigen (den besuchten) angehalten werden kann (siehe Leitfaden KAS 18, Seite 6, Punkt b, 2. Anstrich). Eine solche Situation „hohen Publikumsverkehrs“ ist ein relevantes Kriterium, das für eine Schutzbedürftigkeit im Sinne des Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie spricht.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	lige Nutzung der im Plangebiet liegenden Grundstücke erkennen lassen (grundlegend BVerwG 16.2.1973 E 42, 5; 11.3.1988 DVBI. 1988, 845; 24.1.1995 DVBI. 1995, 518). Dieser Grundsatz der Planklarheit und Planbestimmtheit beruht letztlich auf dem Rechtsstaatsgebot, da der Plan die Grundlage vielfältiger Eingriffe in das Eigentum bildet, die für den Betroffenen erkennbar und voraussehbar sein müssen." *Schrödter* in ders„ BauGB Kommentar, 7. Auflage 2006, § 9, Rn. 13.	Die Festsetzung Nr. 1.4 wird daher geändert bzw. weiter konkretisiert, indem die bis zu einer Außerbetriebnahme des Ammoniaklagers im Bereich des angemessenen Abstandes unzulässigen Nutzungen um weitere Nutzungsarten ergänzt bzw. konkretisiert werden, die i.d.R. mit einem hohem Publikumsverkehr einhergehen und/oder besonders zu schützenden Personengruppen dienen. Sonstige Vorhaben mit hohem Publikumsverkehr bleiben dabei weiterhin ausgeschlossen. Die Begründung wird entsprechend der obigen Erläuterung um Angaben ergänzt, um zu verdeutlichen was unter „hohem Publikumsverkehr“ zu verstehen ist.
	Diesem Bestimmtheitsgebot wird die benannte Festsetzung nicht gerecht. Anhand welcher Parameter und Maßstäbe die Frage beantwortet werden soll, ob ein Vorhaben mit einem hohen Publikumsverkehr im Sinne der Festsetzung einhergeht (ab welcher Personenanzahl gilt ein Publikumsverkehr als „hoch"? Besteht eine Relation zu einer bestimmten Zeitspanne? Wenn ja, zu welcher? Welche Rolle spielt die individuelle Aufenthaltsdauer? Wie ist mit tageszeitspezifischen Unterschieden, insbesondere „Ballungszeiträumen" umzugehen? Versteht sich die Personendichte auch in Relation zu einer bestimmten Fläche? Ist Kundenverkehr zum und vom Hotelstandort im Südosten in die Betrachtung einzubeziehen?), bleibt in Gänze unklar. Ob demgemäß etwa ein Gewerbebetrieb mit angeschlossenem Werksverkauf das Tatbestandsmerkmal eines hohen Publikumsverkehrs erfüllen wird, lässt sich vor dem Hintergrund der Vorgaben des Bebauungsplans nicht mit der erforderlichen Sicherheit abschätzen. Die Festsetzung erweist sich vor diesem Hintergrund insgesamt als ungeeignet, die planerischen Ziele zu erreichen. Der Bebauungsplan verfehlt insoweit die ihm zugedachte städtebauliche Ordnungsfunktion.	Als Indiz für einen „hohen Publikumsverkehr“ kann hier ein Verhältnis von mehr als 3 „Besuchern“ je „Besuchtem“ herangezogen werden. Die letztendliche Beurteilung der Schutzbedürftigkeit ist darüber hinaus allerdings noch von weiteren, nur im konkreten Fall bekannten Kriterien abhängig. Zu nennen wäre hier u.a. die typische Nutzungssituation (Je unruhiger desto schutzbedürftiger), die absolute Personenzahl (je mehr desto schutzbedürftiger) die Aufenthaltsdauer (je länger desto schutzbedürftiger) die Personendichte (je höher desto schutzbedürftiger) oder der Anteil besonders empfindlicher Personengruppen (je mehr desto schutzbedürftiger) sowie die baulichen Schutzmöglichkeiten (im Gebäude weniger schutzbedürftig als im Freien).
	Darüber hinaus bleibt unklar, wie der Aufenthalt von Personen im Abstandsbereich unter dem Gesichtspunkt der Verkehrsführung gesteuert werden soll. Auch insoweit ist die von § 50 BImSchG geregelte Konfliktlage nicht hinreichend erfasst. In diesem Zusammenhang ist durchaus denkbar, dass insbesondere der Hochpunkt SüdOst, der als potenzieller Hotelstandort ausgewiesen ist (s. Seite 22 der Entwurfsbegründung), im Rahmen des Individualverkehrs auch über die westliche Nord-Süd-Ader des Loop angefahren werden wird. Auch im Zuge dieses Durchgangsverkehrs kann eine gewisse - wenn auch im Einzelfall kurzfristige - Aufenthaltsdichte kaum wirksam gesteuert werden. Dies gilt auch und erst recht mit Blick auf den im Zuge der Einzelhandelsansiedlung sowie des zu gestattenden Werksverkaufs zu erwartenden Kundenverkehr. Zum Durchgangsverkehr sei schließlich ergänzend angemerkt, dass auch einige der Bushaltestellen, die von der Firma Argus Stadt- und Verkehrsplanung im Zuge der Erschließung des BusinessParks durch den ÖPNV vorgeschlagen werden, innerhalb des Abstandsradius lägen (s. etwa die auf den Seiten 26, 31, 32, 36 und 39 vorgeschla-	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Verkehrswege und notwendigerweise die diesen damit zuzuordnenden Einrichtungen wie Parkbuchten oder Haltestellen sind ausweislich der Auslegung der Europäischen Kommission unterhalb einer gewissen Verkehrsbelastung (bei Straßen: 10.000 Pkw/d) nicht als wichtige Verkehrswege anzusehen und unterfallen damit nicht Art. 12 der Seveso-II-RL.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	genen Alternativen in der verkehrstechnischen Stellungnahme vom 12. November 2013). Auch bei einer kurzzeitigen Taktung der Buslinien wäre eine gewisse Wartezeit niemals auszuschließen. Auf einen Bus wartende ÖPNV-Nutzer hätten sich daher regelmäßig über den ganzen Tag verteilt für jeweils mehrere Minuten innerhalb des Abstandsbereiches im Freien aufzuhalten. Auch dieses Gefahrenpotenzial, das in den ausgelegten Planungsunterlagen soweit ersichtlich an keiner Stelle thematisiert wird, erscheint kaum tragbar.	
	Des Weiteren bleibt die Frage unbeantwortet, wie gerade ortsunkundige Personen vom Abstandsbereich ferngehalten werden sollen oder zumindest deren längerer Verweildauer entgegengewirkt werden soll. Insoweit ist unklar, wie einer Differenzierung nach ortskundigen und ortsunkundigen Personen eine wirksame, Bewegungen und Aufenthalte von Personen steuernde Wirkung im Rahmen planerischer Festsetzungen zukommen können soll. Diese Problematik verschärft sich, wenn man den Naherholungstourismus in die Betrachtung einbezieht, dem insbesondere die Gestaltung des südlichen Plangebiets (Rückbau von Schnalles Hafen, Festsetzung öffentlicher Grünflächen am Elbufer) Rechnung tragen soll. Nach alledem kann gerade nicht die Rede davon sein, dass im Zuge der Planung - so die Aussage auf Seite 18 des Begründungsentwurfs - „die potenziellen Folgen bei einem Unfall entsprechend des Trennungsgrundsatzes in die Abwägung eingestellt und soweit wie möglich vermieden" worden sind.	Der Einwand wird zurückgewiesen. Art. 12 der Seveso-II-RL fordert nur und ausschließlich die Berücksichtigung der hier in Rede stehenden Thematik im Rahmen der Flächenausweisung/-planung und deren Umsetzung. Eine Forderung zur Verhaltenssteuerung von einzelnen Personen oder Personengruppen lässt sich daraus in keiner Weise ableiten. Durch den Ausschluss von gastronomischen Betrieben auch im angemessenen Abstand an der Elbe sowie die Gestaltungsbeschränkungen der elbenahen Grünflächen (s. S. 26 der Begründung des Bebauungsplan-Entwurfes) wird planerisch angemessen auf die bestehende Konfliktsituation eingegangen. Unter diesen Maßgaben verbleibt der Elbegrünzug im angemessenen Abstand ohne besondere Aufenthaltsqualitäten, der – ähnlich einer anderweitigen, gering frequentierten öffentlichen Wege-/Straßenverbindung (s.o.) – nicht als schutzbedürftig anzusehen ist.
	Mit Blick auf die soeben in Bezug genommene Festsetzung öffentlicher Grünflächen tut sich im Übrigen ein weiterer Nutzungskonflikt auf. Denn die Wirkung von Ammoniak auf empfindliche Ökosysteme, deren Schutz sich die hier in Rede stehende Planung verschrieben hat, wird an keiner Stelle im Begründungsentwurf thematisiert. Das Gutachten des TÜV Nord stellt auf Seite 16 selbst ausdrücklich klar, dass es lediglich für mögliche Beeinträchtigungen des Schutzgutes Mensch Geltung beansprucht. Auch insofern ist das für die Planung erhebliche Abwägungsmaterial nicht in ausreichendem Maße ermittelt. Dies erscheint unverständlich, zumal § 50 BImSchG auch den Schutz von unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvollen oder besonders empfindlichen Gebieten bezweckt.	Der Hinweis wird nicht berücksichtigt. Er ist für die vorliegende Situation nicht relevant, da die in Rede stehenden Ökosysteme bereits existieren und weder neu geschaffen noch durch ein neu hinzutretendes Gefahrenpotential einer der Seveso-II-RL unterfallenden Anlage zusätzlich „gefährdet“ werden. Insoweit stehen die Planungen auch diesbezüglich im Einklang mit Art. 12 der Seveso-II-Richtlinie, da die Situation bezüglich dieser Gebiete nicht verändert wird.
	Nur der Vollständigkeit halber sei auf zwei weitere Unwägbarkeiten hingewiesen, auf Grund derer keine taugliche Abwägungsgrundlage für eine rechtswirksame Planung gegeben ist. Die Rede ist zum einen von den Ungenauigkeiten, die mit der Bestimmung eines angemessenen Abstandes im Sinne der Seveso-11-Richtlinie einhergehen. Das Gutachten des TÜV Nord weist an verschiedenen Stellen (so etwa Seite 10, 14 und passim) selbst auf diese Ungenauigkeiten hin. Ein Nachvollzug der rechnerischen Ab-	Der Einwand wird zur Kenntnis genommen. Den tatsächlich bestehenden, auch aus den aus fachgutachterlicher Sicht nicht immer im gewünschten Maße genauen Vorgaben des Leitfadens KAS 18 folgenden Ungenauigkeiten wird im Zweifelsfalle durch eine insgesamt konservative / pessimistische / obere Abschätzung Rechnung getragen. Damit ist der ermittelte Wert für den angemessenen Abstand eher als „zu groß“ anzusehen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	standsermittlung ist darüber hinaus nicht möglich, zumal auf eine zahlenmäßige Benennung der hier einschlägigen Parameter zur Ermittlung des „Falls mit Detailkenntnissen" aus Rücksicht auf die Betriebsgeheimnisse der Kraftwerksbetreiberin gänzlich verzichtet wird. Zum zweiten legt die Planung ein Szenario zu Grunde, wonach ein Rückbau des Kraftwerks noch in diesem Jahrzehnt zu erwarten ist. Diese Prognose ist nach dem erfolgreichen Volksentscheid über den Rückkauf der Energienetze Hamburgs durch die öffentliche Hand so nicht mehr haltbar. Vielmehr ist - wie oben bereits angesprochen - mit einem Weiterbetrieb des Steinkohlekraftwerks (gegebenenfalls mit Ertüchtigung) auch über das Jahr 2020 hinaus durchaus zu rechnen. Insoweit spiegelt die planerische Abwägung, soweit sie auf einen späteren Rückbau des Kohlekraftwerks spekuliert, nicht den aktuellen Sachstand wider. Es muss vielmehr bis auf weiteres von einem Erhalt auch des Ammoniaklagers ausgegangen werden.	Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass das nach Leitfaden KAS 18 für die Abstandsermittlung zugrunde zu legende Szenario kein real zu erwartendes Ereignis darstellt, sondern eine „normierte“ Betriebsstörung („Dennoch-Störfall“ i. S. des Leitfadens SFK-GS-26, Nr. 9.2.6.2.3 der Vollzugshilfe zur StörfallV, BMU, Bonn 2004), die größere Auswirkungen hervorruft als die weitaus meisten vorstellbaren Ereignisse. Dem geäußerten Einwand wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan berücksichtigt die Bestandssituation mit dem vorhandenen Kohleheizkraftwerk einschließlich dem vorhandenen Ammoniaklager und ist damit auch dann umsetzbar, wenn das geplante Gas- und Dampfturbinenheizkraftwerk nicht oder erst später realisiert werden sollte. In dem Bebauungsplan wurde das geplante und zwischenzeitlich bereits genehmigte Gas- und Dampfheizkraftwerk dabei durch die Aufnahme bedingter Festsetzungen berücksichtigt.
A.7	**VII. Unzureichende Abwägungsgrundlage im Hinblick auf die von der Planung betroffenen Belange**	
A.7.1	**1. Verkehrssituation** **a) Unzureichend ermittelter Stellplatzbedarf** Es bestehen deutliche Anhaltspunkte dafür, dass der mit der Ansiedlung des BusinessParks einhergehende Stellplatzbedarf nur unzureichend ermittelt wurde. Vorab ist in diesem Zusammenhang auf das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung hinzuweisen. Hiernach muss ein Nutzungskonflikt, der durch die Planung aufgeworfen wird, nach Möglichkeit bereits im Zuge dieses Planungsverfahrens einer Lösung zugeführt werden. Eine Verlagerung etwa auf nachfolgende Genehmigungsverfahren kommt nur unter engen Voraussetzungen in Betracht. Hierzu heißt es in der höchstrichterlichen Rechtsprechung: *„Das Gebot der Konfliktbewältigung besagt, dass grundsätzlich die vom Plan aufgeworfenen Konflikte auch vom Plan selbst zu lösen sind. Die Planung darf nicht dazu führen, dass Konflikte, die durch sie hervorgerufen werden, zu Lasten betroffener Belange letztlich ungelöst bleiben. Das schließt eine Verlagerung von Problemlösungen aus dem Bauleitplanverfahren auf nachfolgendes Verwaltungshandeln freilich nicht zwingend aus. Von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan darf die Gemeinde Abstand nehmen, wenn die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der*	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Auffassung, dass eine unzulässige Verlagerung eines planerischen Konfliktes auf ein nachfolgendes Verfahren erfolgt, wird widersprochen. Die Errichtung von baulichen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, ist bereits gemäß Landesbauordnung an die Herstellung von ausreichenden Stellplätzen gebunden (vgl. § 50 LBO vom 22.01.2009). D.h. der Nachweis der erforderlichen (privaten) Stellplätze ist im Rahmen der jeweiligen Einzelvorhaben zu erbringen. Der Bebauungsplan Nr. 88 stellt zudem einen Angebotsbebauungsplan mit Ausweisung von Gewerbegebieten dar, in denen die Stellplatzanforderungen der jeweiligen Betriebe sehr unterschiedlich sein können. Es wird daher weder als erforderlich noch als sinnvoll angesehen, im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung zu versuchen, den Umfang an erforderlichen Stellplätzen abzuschätzen oder im Bebauungsplan weitreichende Vorgaben bezüglich der Unterbringung der Stellplätze auf den Grundstücken zu treffen. Geringe Einschränkungen aus freiraumgestalterischen und städtebaulichen Gründen erfolgen daher lediglich in den direkt an die Planstraße „Loop“ angrenzenden vorderen Grundstücksbereichen. Diese lassen den Betrieben viel Spielraum für den Nachweis der erforderlichen Stellplätze im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Verwirklichung der Planung sichergestellt ist." (BVeiwG, Beschluss vom 20. April 2010-4 BN 17/10-, juris)	
	Mit Blick auf den zu erwartenden Stellplatzbedarf wirft die Planung erhebliche Konflikte auf, ohne dass von einer im obigen Sinne „sichergestellten" Konfliktlösung außerhalb des Planungsverfahrens ausgegangen werden kann.	
	In der verkehrstechnischen Stellungnahme der Firma Argus Stadt- und Verkehrsplanung wird in einer „verkehrsintensiven" und einer „verkehrsreduzierten" Variante ein Verkehrsaufkommen von gerundet 8.500 bzw. 6.200 Fahrten pro Tag durch Beschäftigte, Kunden und Lieferverkehre prognostiziert (s. Seite 15 der Stellungnahme). In der morgendlichen Spitzenstunde (7:00 bis 8:00 Uhr) wird insoweit von einem Verkehrsaufkommen von rund 1.160 bzw. 815 zusätzlichen Fahrten ausgegangen (s. Seite 15 f. der Stellungnahme).	Kenntnisnahme.
	Tatsächlich muss davon ausgegangen werden, dass diese Werte bei Durchführung der Planung noch höher ausfallen. Hier spielt zum einen eine Rolle, dass für die Erhebung des Verkehrsaufkommens mit den Monaten Juli und August ein Zeitraum gewählt wurde, in dem das Verkehrsaufkommen ferienbedingt erfahrungsgemäß geringer ausfällt als im restlichen Jahr. Zudem legt die verkehrstechnische Stellungnahme für die Verkehrsprognose die maximal möglichen Flächenausweisungen nach dem in Aufstellung befindlichen Bebauungsplan zu Grunde (S. 13 der Stellungnahme), ohne allerdings den Besonderheiten gerade des aktuellen Planungsstandes hinreichend Rechnung zu tragen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Befürchtung, dass das Verkehrsaufkommen höher ausfällt als in der „verkehrsintensiven Variante“, wird nicht geteilt. Die Zählung kann als repräsentativ angesehen werden, da außerhalb von Ferien- und Feiertagseinflüssen gezählt wurde und zu diesem Zeitpunkt keine verkehrsbeeinflussenden Baumaßnahmen im Umfeld durchgeführt wurden. Das in der verkehrstechnischen Stellungnahme ermittelte Verkehrsaufkommen wurde auf Grundlage der zu erwartenden Bebauung in den Gewerbegebieten ermittelt, wobei anders als in klassischen Gewerbegebieten für Teilbereiche von einer reinen Bürobebauung ausgegangen wurde. Dieses Vorgehen wird auch weiterhin für das vorliegende Planvorhaben als richtig erachtet. Unabhängig hiervon wird darauf hingewiesen dass die zugrunde gelegten Flächen gemäß Abbildung 7 der verkehrstechnischen Stellungnahme vom 12.11.2013 entsprechend eines Planungsstandes aus Juni 2013 ermittelt wurden. Sie weisen daher einen älteren Stand auf, in dem die zwischenzeitlich erfolgten etwas veränderten Flächenausweisungen und Gebietsbezeichnungen noch nicht enthalten sind. Eine Überprüfung der Flächenermittlung unter Berücksichtigung der aktuellen Flächenausweisungen hat ergeben, dass gegenüber dem in der verkehrstechnischen Stellungnahme berücksichtigten Stand für die Büros von einer rund 4.000 qm geringeren Bruttogeschossfläche auszugehen ist. Es würde sich somit ein etwas geringeres Fahrtenaufkommen ergeben, so dass die Ergebnisse der verkehrstechnischen Stellungnahme auf der sicheren Seite liegen und weiterhin Bestand haben. Die aktualisierte Flächenermittlung wurde in einem Nachtrag zu der verkehrstechnischen Stellungnahme vom 12.11.2013 dargelegtund als Anlage der Begründung beigefügt.
	Denn soweit die zu Grunde gelegte Nutzung der jeweiligen Teilflächen des Plangebie-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Bebauungsplan Nr. 88 wird als Angebots-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	tes im Rahmen der tabellarischen Darstellung auf Seite 14 lediglich mit „Büro" und „GE" eingestellt wird (s. auch Seite 23 der Stellungnahme: „reine Büro- und Gewerbenutzung"), bleibt der im Zuge der Einzelhandelsansiedlung sowie der Ermöglichung von Werkverkauf zu erwartende (zusätzliche) Kunden- und Lieferverkehr außer Ansatz. Dementsprechend werden denn auch keinerlei Bezugsgrößen angegeben. Diese zu ermitteln hätte eine weitere Befassung insbesondere mit dem vom Einzelhandel jeweils vorzuhaltenden Warensortiment und der zu erwartenden Umleitung von Verkehrsströmen gegenüber dem status quo erforderlich gemacht. Gleiches gilt für die Art des jeweils anzusiedelnden produzierenden Gewerbes und der von dort angebotenen Produktpalette. An einer derartigen Darstellung fehlt es jedoch. Zuzugeben ist dabei, dass noch nicht absehbar ist, welche Produkte im Werksverkauf angeboten werden sollen und ob diese gegebenenfalls einen weiten Einzugsbereich haben werden (wie beispielsweise hochwertige Textilien oder Lederwaren). Dann aber büßt die verkehrstechnische Untersuchung auch erheblich an Aussagekraft ein und erweist sich zur Abschätzung insbesondere des zu erwartenden Kundenverkehrs als untauglich.	bebauungsplan aufgestellt, bei denen die zukünftigen Vorhaben im Plangebiet üblicherweise noch nicht feststehen. Im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung ist das Verkehrsaufkommen daher auf Basis plausibler Annahmen abzuschätzen. Dies ist mit der verkehrstechnischen Untersuchung erfolgt. Die Abschätzung der Verkehrserzeugung erfolgte anhand von Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte sowie anhand der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens nach Gebietstypen“ (FGSV) und den „Berechnungsgrundlagen der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (Bosserhoff), Heft 42“. Die hierfür verwendeten Richt- und Erfahrungswerte basieren gemäß dem HSVV-Vorgehen (Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung) auf den im HSVV-Heft 42 genannten Quellen (von der HSVV oder Dritten durchgeführten Verkehrserhebungen, Erhebungen zu baulichen Nutzung, Raumordnungsgutachten, Untersuchungen der Einzelhandels- und Marktforschung, anderen Forschungsarbeiten sowie studentischen Arbeiten). Unter der Betrachtung aller Verkehrsmittel wird auf dieser Grundlage, in einem integrierten Verfahren über die baugebietsspezifischen Kennwerte (wie Bruttogeschossfläche (BGF)) aus den unterschiedlichen Nutzungen, das Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Zu den Ergebnissen dieses Vorgehens gehören u.a. die Anzahl der täglichen Wege/Fahrten, die durch das Bauvorhaben erzeugt werden (Kunden-, Liefer- und Beschäftigtenverkehre) sowie das Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden des Quell- bzw. Zielverkehrs. Die hierbei verwendete Methodik basiert auf dem Vorgehen der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und ist folglich als allgemein anerkanntes Verfahren einzustufen. Ergänzend sei darauf hingewiesen, dass auch Einzelhandelsbetriebe zu Gewerbebetrieben zählen und gemäß § 8 BauNVO auch in Gewerbegebieten zulässig sind. Hiervon unabhängig wird im Plangebiet kaum Verkehr durch Einzelhandel erzeugt werden, da dieser zum Entwurf zur erneuten Auslegung weiter eingeschränkt wurde und damit nur in sehr geringem Umfang möglich ist.
	Darüber hinaus wird der durch Naherholungsuchende verursachte Ziel- und Quellverkehr nicht berücksichtigt. Dass dieser nicht vernachlässigbar ist, zeigt schon die Tatsache, dass die Gestaltung des Elbuferbereichs gerade auf eine Anziehung von Naherholungsuchenden hin ausgerichtet werden soll. Vor diesem Hintergrund ist es nicht sachgerecht, den in diesem Zuge zu erwartenden Mehrverkehr aus der Betrachtung schlichtweg auszuklammern.	Der Aussage wird insoweit widersprochen, als dass bereits heute Naherholungssuchende den Bereich aufsuchen und dieses Verkehrsaufkommen in den Zählungen enthalten ist. Unabhängig hiervon ist davon auszugehen, dass Naherholungssuchende das Gebiet vor allem am Wochenende und feiertags aufsuchen, also in Zeiten, in denen das durch die gewerblichen Nutzungen verursachte Verkehrsaufkommen gering ist. Ein nennenswertes Verkehrsaufkommen durch Naherholungssuchende in den für die Verkehrsabwicklung wichtigen Spitzenstunden am Abend und Morgen ist nicht zu erwarten.
	Schließlich wird der Hochpunkt SüdOst in der Entwurfsbegründung (s. ebendort Seite 22) als potenzieller Hotelstandort ausgewiesen. Auch insoweit ist von einer erhebli-	Es erfolgt eine Ausweisung von Gewerbegebieten als Angebotsflächen, in denen unterschiedliche Nutzungen möglich sind, zu denen auch Hotels gehören können. Sie sind

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	chen Zunahme von Pendel- (Hotelpersonal), Kunden- und nicht zuletzt Lieferverkehr (Anlieferung von Lebensmitteln und Bedarfsgegenständen, möglicherweise Auslagerung der Wäscherei, Abfallentsorgung) auszugehen. Diese wird in der verkehrstechnischen Stellungnahme außer Betracht gelassen.	somit wie oben dargelegt durch die allgemeinen in der verkehrstechnischen Stellungnahme gewählten Ansätze mit abgedeckt.
	Recht zu geben ist der verkehrstechnischen Stellungnahme allerdings insoweit, als nicht sicher davon ausgegangen werden kann, dass es bei einer Optimierung des ÖPNV zur verkehrlichen Erschließung des BusinessParks zu einer Verringerung des individualmotorisierten Verkehrs kommen wird (s. Seite 14 der verkehrstechnischen Stellungnahme). Hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auch darauf, dass eine Anbindung des BusinessParks an das ÖPNV-Netz lediglich über verschiedene Varianten einer Buslinienführung erwogen wird, diese allerdings als deutlich weniger attraktiv erachtet wird als eine Anbindung über eine (S- oder U-) Bahnlinie (s. Seite 44, 57 der verkehrstechnischen Stellungnahme). Auch vor diesem Hintergrund kann nicht davon ausgegangen werden, dass eine Erschließung des Gebiets über den ÖPNV den Kfz-Verkehr in nennenswertem Maße eindämmen kann.	Kenntnisnahme. Es wird darauf hingewiesen, dass in dem Verkehrsgutachten in mehreren Varianten untersucht wurde, welche Möglichkeiten generell bestehen, um den ÖPNV bzw. die vorhandenen Buslinienführungen für den Businesspark attraktiver zu gestalten. Die erstellten Kapazitätsnachweise und vorgeschlagenen Maßnahmen für die Verkehrsknotenpunkte wurden nicht nur für die verkehrsreduzierte Variante, sondern auch für die verkehrsintensive Variante durchgeführt, so dass das Gutachten seine Gültigkeit unabhängig von den Planungen zum ÖPNV-Ausbau hat.
	In diesem Zusammenhang fehlt es wiederum zumindest an einer zureichenden Ermittlung des Abwägungsmaterials. Der Begründungsentwurf selbst verhält sich auf Seite 32 zu dieser Problematik wie folgt: *„Welche Veränderungen in den Buslinienführungen und Fahrplänen erfolgen sollen, ist abschließend mit den Verkehrsträgern in einem gesonderten Abstimmungsverfahren unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu klären*." Die Verlagerung der Frage eines Ausbaus des ÖPNV-Netzes in ein gesondertes Abstimmungsverfahren führt dazu, dass etwaige Wechselwirkungen zwischen ÖPNV-Erschließung und individualmotorisiertem Verkehr jedenfalls nicht in der Bauleitplanung berücksichtigt werden können. Dieser Befund erscheint umso gravierender, als die Firma Argus Stadt- und Verkehrsplanung im Rahmen einer öffentlichen Vorstellung ihrer Stellungnahme am 13. Februar 2014 zu verstehen gegeben hat, dass die Neuordnung des ÖPNV-Konzepts für den BusinessPark erheblich entschiedener vorangetrieben werden müsse. Damit ist implizit zugestanden, dass die derzeit vorliegenden Verkehrsdaten nicht den letzten Erkenntnisstand darstellen und somit eine dem Gebot der planerischen Konfliktbewältigung gerecht werdende Abwägung der Verkehrsproblematik (noch) nicht zulassen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie zuvor dargelegt, wurden die Kapazitätsnachweise unabhängig von einer möglichen Reduzierung des motorisierten Individualverkehres aufgrund einer verbesserten ÖPNV-Anbindung erstellt. Insofern erfolgt weder eine unzureichende Ermittlung des Abwägungsmaterials noch eine für die Funktionsfähigkeit des Bebauungsplanes relevante Verlagerung in ein anderes Abstimmungsverfahren. Das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung wurde somit bereits im Rahmen der Bebauungsplanaufstellung beachtet. Es wird darauf hingewiesen, dass der Bebauungsplan zudem Verkehrsflächen ausweist, die für eine eventuelle spätere Buslinienführung durch das Plangebiet ausreichend dimensioniert sind.
	Nach alledem zeichnen sich erhebliche bodenrechtliche Spannungen ab. Denn die Planung verhält sich im derzeitigen Entwurfsstadium nicht dazu, wie das (mit großer Wahrscheinlichkeit noch deutlich zu gering ermittelte) Kraftfahrzeugaufkommen ins-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Ausschluss von Stellplätzen und Garagen betrifft lediglich kleine Teilbereiche entlang der Planstraße „Loop“ (5 m auf der Innenseite, 20 m auf der Außenseite), so dass ausreichend Spielraum für die Unterbringung auf den übrigen Grundstücksflächen oder z.B. auch innerhalb der Gebäude bestehen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	besondere unter dem Gesichtspunkt des Stellplatzbedarfs bewältigt werden soll. Der Begründungsentwurf enthält zur Stellplatzproblematik vorrangig einschränkende Regelungen, die der ästhetischen Gestaltung des repräsentativ anzulegenden BusinessParks Rechnung tragen sollen, den tatsächlichen Stellplatzbedarf aber nicht annähernd abbilden dürften. Planerisch gesichert sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt lediglich 250 Pkw- und 30 Lkw-Stellplätze entlang der Planstraße „Loop", und auch dies nur „in Abhängigkeit von der späteren Ausführungsplanung" (s. Seite 31 des Begründungsentwurfs). Darüber hinaus heißt es unter Ziffer 3.1 der textlichen Festsetzungen: *„Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Carports und Einfriedungen sind in den Bereichen unzulässig, die in der Planzeichnung als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).*" Unter Ziffer 6.1 der textlichen Festsetzungen heißt es: *„In den Gewerbegebieten GE 4, GE 6 Nord und GE 6 Süd sowie GE 7 sind Stellplätze und Garagen bis zu einer Grundstückstiefe von 20 m, gemessen von der Straßenbegrenzungslinie der Planstraße “Loop“, unzulässig.*" Die Stellplatzanlagen sollen insoweit lediglich hinter den so genannten Adressgebäuden angelegt werden, wodurch das Raumangebot für Stellplätze weiter reduziert wird.	Zur Klarstellung wird darauf hingewiesen, dass es sich bei den genannten rund 250 Pkw und 30 Lkw-Parkplätzen nicht um erforderliche (private) Stellplätze für die zukünftigen Betriebe, sondern um öffentliche und damit der Allgemeinheit bzw. Besuchern dienende Parkplätze handelt.
	Hinzuweisen ist auch darauf, dass der im südlichen Bereich des Plangebietes gelegene, derzeit auch ohne Ansiedlung von Gewerbe und Einzelhandel durchaus in Anspruch genommene Bestandsparkplatz künftig wegfallen soll (s. Seite 31 des Begründungsentwurfs).	Kenntnisnahme. Es ist richtig, dass der bisherige Parkplatz im Süden des Plangebietes entfallen soll. Durch die Herstellung von öffentlichen Parkplätzen entlang der Planstraße „Loop“ werden auch zukünftig Parkplätze für Besucher bereitgestellt.
	Hinzu kommt, dass im Falle der Errichtung eines gastronomischen Betriebes am Elbufer eine Stellplatzanlage innerhalb der Grünfläche unterbleiben soll. Vielmehr sollen die „hierfür erforderlichen Stellplätze auf Flächen innerhalb der festgesetzten Gewerbegebiete, durch entsprechende privatrechtliche Regelungen, nachzuweisen" sein (s. Seite 31 der Entwurfsbegründung). Neben dem Umstand, dass das Flächenangebot für die Anlage von Stellplätzen hierdurch noch weiter geschmälert wird, ist zu beachten, dass eine Verlagerung der Stellplatzproblematik in der Privatautonomie Dritter unterliegende „privatrechtliche Regelungen" wiederum gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung verstoßen dürfte.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es erfolgt kein Verstoß gegen das Gebot der planerischen Konfliktbewältigung. Bei dem Bebauungsplan Nr. 88 handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, bei dem die erforderlichen Stellplätze im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren der jeweiligen Vorhaben nachzuweisen sind. Dies gilt auch für einen potentiellen gastronomischen Betrieb innerhalb der öffentlichen Grünfläche. Im Rahmen der Abwägung ist diesbezüglich zu berücksichtigen, dass es sich hierbei lediglich um eine zusätzliche Nutzungsoption in der öffentlichen Grünfläche handelt und dass die Gesamterscheinung der öffentlichen Grünfläche nicht durch die Unterbringung von Stellplätzen beeinträchtigt werden soll. Gleichzeitig ist davon auszugehen, dass in den benachbarten Gewerbegebieten verschiedene Grundstücke und damit verschiedene Optionen für privatrechtliche Regelungen zum Nachweis erforderlicher Stellplätze bestehen werden. Ob es zu einer Ansiedlung eines gastronomischen

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
		Betriebes kommen wird und welche Anzahl an Stellplätzen für diesen genauer benötigt wird, wird sich dabei erst im Laufe der Bebauungsplanrealisierung zeigen. Aufgrund der Begrenzung auf einen Betrieb mit einer maximalen Grundfläche von 300qm ist dabei nicht von einer im Vergleich zu den Gewerbegebietsflächen hohen Anzahl auszugehen. Vor diesem Hintergrund wird es auch im Sinne einer planerischen Zurückhaltung nicht als notwendig oder sinnvoll angesehen, für diesen Sonderfall im Rahmen des Bebauungsplanes verbindliche Festsetzungen zu treffen.
	Vor dem Hintergrund dieser weiteren Beschränkungen ist nicht ersichtlich, wie das zu erwartende Verkehrsaufkommen insbesondere unter dem Gesichtspunkt des Park- und Parksuchverkehrs bewältigt werden soll. Hinzuweisen ist darauf, dass eine Anlage von Tiefgaragen wegen der unterhalb einer Bodentiefe von 1,80 m erwarteten erheblichen Bodenverunreinigungen (vgl. Seite 57 des Umweltberichtsentwurfs) mit einem erheblichen finanziellen Mehraufwand einhergehen und für potenzielle Investoren daher von nur geringem Interesse sein dürfte. In zunehmender Nähe zum Elbufer ist ohnehin fraglich, ob eine Tiefgaragenanlage mit wirtschaftlich zumutbarem Aufwand errichtet werden könnte.	Wie oben dargelegt ist der Nachweis der erforderlichen (privaten) Stellplätze im Rahmen der jeweiligen Einzelvorhaben zu erbringen. Eine Verpflichtung zum Bau von Tiefgaragen besteht nicht. Sofern nach Auffassung der zukünftigen Investoren der finanzielle Aufwand für den Bau von Tiefgaragen zu hoch sein sollte, haben diese somit die Möglichkeit die Stellplätze auch an anderer Stelle auf dem Grundstück, z.B. ebenerdig, als Parkhaus oder in Obergeschossen der Gebäude, unterzubringen. Zusätzlich zu den privaten Stellplätzen werden entlang der Planstraße „Loop“ rund 250 öffentliche Pkw- und 30 Lkw-Parkplätze entstehen. Probleme hinsichtlich eines Park- und Parksuchverkehrs werden vor dem zuvor dargelegten Hintergrund nicht befürchtet.
	Die Planbegründung macht all diese Gesichtspunkte nicht zum Thema. Sie stellt vorrangig darauf ab, dass es zu einer Entzerrung der Verkehre dahingehend kommen wird, dass unter der Woche vorrangig Pendler-, Liefer- und Kundenverkehr, am Wochenende hingegen der Verkehr für die Naherholung anfallen wird (s. Seite 31 des Begründungsentwurfs). Dass diese Erwägung aber gerade nicht hinreicht, um eine ordnungsgemäße Abwägung des Stellplatzbedarfs als abwägungserheblicher Belang sicherzustellen, dürfte auf der Hand liegen. Auch die verkehrstechnische Untersuchung verhält sich zur Stellplatzproblematik nicht.	Es wird auf die vorangehenden Abwägungserläuterungen verwiesen. Ein Änderungs- und Ergänzungsbedarf für die Begründung ergibt sich demnach nicht. Klarstellend wird darauf hingewiesen, dass sich die in der Begründung angesprochene Entzerrung lediglich auf den Bedarf an öffentlichen Parkplätzen für Naherholungssuchende und nicht auf die privaten Stellplätze bezieht.
	Die zu erwartende Zunahme von Pendel-, Liefer- und Kundenverkehr (Arbeitsstätten, produzierendes Gewerbe, Einzelhandel, Werksverkauf, Hotelstandort) sowie von Ziel- und Quellverkehr für die Naherholung lässt nach alledem befürchten, dass es zu einem erheblichen Park- und Parksuchverkehr auch außerhalb des BusinessParks kommen wird. Dabei kann schon angesichts der prognostizierten Menge an Kraftfahrten nicht ausgeschlossen werden, dass auch die Wohnstraßen unserer Mandantschaft in Anspruch genommen werden und die Erreichbarkeit der jeweiligen Wohngrundstücke unserer Mandantschaft im Rahmen des individualmotorisierten Verkehrs in erheblicher Weise erschwert werden wird. Bei der verkehrstechnischen Erreichbarkeit umliegender Wohngrundstücke handelt es sich um einen insbesondere nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 und 9 BauGB abwägungserheblichen Belang, der im Zuge der Planung nicht außer Betracht gelassen werden darf.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die geäußerten Bedenken, dass nicht genügend Abstellmöglichkeiten für den ruhenden Verkehr zur Verfügung stehen werden und es hierdurch zu einem erheblichen Park- und Parksuchverkehr kommen wird, wird aus vorgenannten Gründen nicht geteilt. Die umliegenden Wohngrundstücke werden auch zukünftig durch öffentliche Straßen angebunden und sind damit erreichbar. Eine Nicht-Erreichbarkeit aufgrund eines erheblichen Park- und Parksuchverkehr wird wie dargelegt nicht befürchtet.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Es entsteht der Eindruck, dass es in der bisherigen Planung an einem Bewusstsein für diese Problematik vollständig fehlt. So wird gar nicht erst der Versuch unternommen, die Lösung des aufgeworfenen Konflikts in die nachgelagerten Baugenehmigungsverfahren zu verlagern. Dieser Versuch würde vor dem Hintergrund der vom BVerwG geforderten „Sicherstellung" einer späteren Konfliktlösung aller Voraussicht nach aber ohnehin scheitern. Denn im Zuge der Erteilung etwaiger Baugenehmigungen können insbesondere diejenigen Festsetzungen des Bebauungsplans, die die Errichtung von Stellplätzen einschränken, ihrerseits nicht ignoriert werden	Der Auffassung wird widersprochen. Es ist der Stadt durchaus bewusst, dass ein Gewerbegebiet Verkehr erzeugt. Dies ist durch das Verkehrsgutachten näher untersucht worden. Bezüglich des Nachweises der privaten Stellplätze wird wie üblich und wie weiter oben dargelegt auf die Baugenehmigungsebene verwiesen, auf deren Ebene Regelungen zu den Stellplätzen bestehen. Es ist richtig, dass die Festsetzungen zu beachten sind. Dies steht der Unterbringung von Stellplätzen jedoch nicht entgegen.
A.7.1 Forts.	**b) Ausbau Knotenpunkt B 431/Industriestraße nicht gesichert** Einen Fall der unzulässigen Konfliktverlagerung in ein nachfolgendes Verfahren stellt der Ausbau des Verkehrsknotenpunkts B 431/Industriestraße dar. Im Rahmen der verkehrstechnischen Stellungnahme wird dargelegt, dass es - abgesehen von der so genannten „Vermarktungsphase" des BusinessParks - an dem benannten Knotenpunkt der Anlage zweier Linksabbiegerspuren in die Industriestraße bedürfe, um das zu erwartende Verkehrsaufkommen aus nördlicher Richtung bewältigen zu können. Ein solcher Ausbau unterliegt der Planfeststellungspflicht.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Eine unzulässige Konfliktverlagerung erfolgt nicht. Es ist richtig, dass im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 festgestellt wurde, dass ein Ausbau des Einmündungsbereichs B 431/Industriestraße erforderlich wird. Hieraufhin wurde bereits parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 mit den erforderlichen Planungen und Abstimmungen für die Ausbaumaßnahme begonnen.
	Der Begründungsentwurf weist auf Seite 29 zu Recht auf die Notwendigkeit eines Planfeststellungsverfahrens hin und führt aus: *„Für den Ausbau ist ein gesondertes Planfeststellungsverfahren erforderlich, bei dem aufgrund der Lage unmittelbar an der Landesgrenze zwischen Hamburg und Schleswig-Holstein die Straßenbaubehörden beider Bundesländer beteiligt sind. Wesentliche Abstimmungen zur Einleitung des formalen Verfahrens sind bereits erfolgt. Entsprechende Vereinbarungen zwischen Schleswig-Holstein und Hamburg werden gegenwärtig vorbereitet.* *Aus den bisherigen Abstimmungen mit dem LBV S-H und der BSU der FHH ergeben sich keine Hinweise oder Befürchtungen, die den Ausgang des Planfeststellungsverfahrens im Sinne der angestrebten Zielsetzung, also dem Ausbau des Knotens, fraglich erscheinen lassen.*"	Kenntnisnahme. Die nebenstehenden Aussagen der Entwurfsbegründung entsprechen nicht mehr dem aktuellen Sachstand. Sie wurden im Entwurf zur erneuten Auslegung entsprechend aktualisiert. (s. hierzu auch Abwägung weiter unten)
	Die Planbegründung ist an dieser Stelle nach unserem Kenntnisstand sachlich unzutreffend. Hiernach hat die Stadt Hamburg ihre Straßenausbauprojekte aus finanziellen Gründen priorisiert und beabsichtigt, andere Projekte als das hier in Rede stehende vorrangig zu bedienen. Darüber hinaus müsste nach hiesigem Kenntnisstand die Stadt Hamburg, um den beabsichtigten Ausbau des Knotenpunktes zu ermöglichen, eigene Grundstücksflächen zur Verfügung stellen, die derzeit der Versuchsanstalt für Wasserbau zugeordnet sind. Dies ist jedoch - soweit hier bekannt - nicht beabsichtigt. Auch	Für die für den Straßenumbau erforderlichen Flächen auf Hamburger Gebiet an der Wedeler Landstraße existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für den Bereich auf Wedeler Seite wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Da es sich bei dem Ausbau der Einmündung um eine länderübergreifende Baumaßnahme handelt, ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Wedel und der Freien und Hansestadt Hamburg in Vorbereitung. Aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen auf der Grundlage der mit den Fachverwaltun-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	insoweit bleibt eine richterliche Überprüfung vorbehalten, zumal die bereits aus den vorstehend genannten Gründen offensichtlich nicht gegebene Planreife des Planfeststellungsverfahrens einer zulässigen Konfliktverlagerung in ebendieses Verfahren entgegenstehen dürfte. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass gemäß § 73 VwVfG auch im Planfeststellungsverfahren umfängliche Beteiligungen sowohl der Öffentlichkeit als auch derjenigen Behörden, deren Aufgabenbereich durch das Vorhaben berührt wird, vorgesehen sind. Vorliegend hat eine Beteiligung in diesem Sinne noch nicht stattgefunden. Vielmehr ist selbst ein entsprechendes Verfahren nach hiesigem Kenntnisstand noch nicht eingeleitet worden. Vor diesem Hintergrund muss im derzeitigen frühen Stadium, das offenbar noch auf der Arbeitsebene zu verorten und über diffuse „Abstimmungen" noch nicht hinausgelangt ist, von einer völligen Offenheit des Verfahrensergebnisses sowie von einer fehlenden Bewältigung der von der Planung aufgeworfenen Verkehrskonflikte ausgegangen werden.	gen abgestimmten Vorgehensweise kann darauf vertraut werden, dass für noch nicht abschließend geklärte Fragen im Zusammenhang mit dem Ausbau des Einmündungsbereiches sachgerechte Lösungen entwickelt werden können. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen darf, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist.
	In genereller Weise ist anzumerken, dass die Firma Argus Stadt- und Verkehrsplanung anlässlich der oben genannten Vorstellung ihrer Stellungnahme deutlich zu verstehen gegeben hat, dass an den Anschlussstellen direkt am BusinessPark sowie an weiteren Anschlussstellen mit Blick auf Leistungsfähigkeit und Qualität des Verkehrsablaufs von den Qualitätsstufen A bis F gemäß Handbuch für die Bemessung von Straßenverkehrsanlagen die schlechteste Qualitätsstufe (F) zu erwarten sei. Die Möglichkeiten, diese Qualitätsstufe zu vermeiden, seien gering. Schon dieser Hinweis deutet darauf hin, dass es dringend weiterer Ermittlungen bedürfte, um das Abwägungsmaterial vollständig zusammenzustellen, sollte das Verfahren fortgeführt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wurden zunächst Kapazitätsnachweise unter Zugrundelegung des vorhandenen Ausbauzustandes durchgeführt. In den Fällen, in denen Qualitätsstufen berechnet wurden, die keine leistungsgerechte Abwicklung darstellen, wurden in der verkehrstechnischen Stellungnahme entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, die zu einer leistungsgerechten Abwicklung an dem jeweiligen Knotenpunkt führen. Diese Nachweise wurden ebenfalls im Gutachten dargelegt. Die Ergebnisse der verkehrstechnischen Stellungnahme werden durch die Festsetzung entsprechender Verkehrsflächen für die Anschlusspunkte des BusinessParkes an den Tinsdaler Weg sowie durch die eingeleiteten Ausbauplanungen für den Einmündungsbereich Industriestraße / B 431 berücksichtigt. Ergänzende Untersuchungen sind nicht erforderlich.
	Auch die bislang angestellte Ermittlung des Verkehrsaufkommens sowie seiner Verteilung ist nach hiesigem Kenntnisstand überarbeitungsbedürftig. Die von der Firma Argus ihrer Betrachtung zu Grunde gelegte Verteilung der Kraftfahrzeugströme trägt bislang vorrangig dem Umstand Rechnung, dass eine Routenführung über die B 431 häufig von Navigationsgeräten vorgeschlagen und diesem Vorschlag seitens der Verkehrsteilnehmer sodann auch gefolgt wird. Angesichts der bereits bestehenden und künftig noch intensiver zu erwartenden Verkehrsverdichtungen auch und gerade an der B 431 ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere ortskundige Kfz-Fahrer eine Ausweichroute über weniger frequentierte Straßen bevorzugen werden. Damit wird es vermutlich zu einer weitaus stärkeren Befahrung insbesondere des Tinsdaler Kirchenwegs sowie des Tinsdaler Heidewegs kommen. Vor diesem Hintergrund steht zu be-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die erste Erhebung des Durchgangsverkehrs ergab, dass der Anteil des Durchgangsverkehrs am Gesamtverkehrsaufkommen zwischen 5% und 10% beträgt. Dementsprechend wurden die Verteilungsansätze gewählt. In einer vertiefenden Untersuchung zum Durchgangsverkehr, die im Zuge der Entwurfs-Erarbeitung des Bebauungsplanes 2013 durchgeführt wurde, konnte ein stärkerer Anteil des Durchgangsverkehrs nachgewiesen werden. Diese Untersuchung kann als deutlich belastbarer angesehen werden, da alle relevanten Routen des Durchgangsverkehrs untersucht wurden. Daher wurden die Verteilungsansätze im aktuellen Gutachten angepasst und ein entsprechend höherer Anteil über den Schulauer Weg gelegt. Die Verteilung des Neuverkehrs spiegelt nicht 1:1 die Verteilung des heutigen Bestandsverkehrs wieder. Die Ansätze für die Verteilung der Ziel- und Quellverkehre aus bzw.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	fürchten, dass der gesamte Verkehr erheblich in die umliegende Elbchaussee „gedrückt" wird. Von dem zu erwartenden Ausweichverhalten der individualmotorisierten Verkehrsteilnehmer werden daher voraussichtlich auch die Hamburger Stadtteile Blankenese und Othmarschen betroffen sein. Dem trägt die bisherige Verkehrsplanung in keiner Weise Rechnung.	in östlicher Richtung, mit maßgeblichem Verlauf über die Wedeler Landstraße, sind hinsichtlich der nachzuweisenden Knotenpunkte als ungünstigster Fall gewählt worden. Ggf. verläuft ein höherer Anteil über den Schulauer Weg Richtung Hamburg bzw. Richtung Wedel. Abschließend wird darauf hingewiesen, dass eine Nutzung von Verkehrsverbindungen über den Schulauer Weg, Tinsdaler Kirchenweg und Tinsdaler Heideweg durch die Stadt Wedel nicht verhindert werden kann. Mit dem geplanten Ausbau des Einmündungsbereiches B 431 / Industriestraße und der Herstellung eines signalisierten Knotenpunktes Tinsdaler Weg / Industriestraße / Businesspark trägt die Stadt Wedel dafür Sorge, dass für diese Wegeverbindung eine leistungsfähige und damit attraktive Verkehrsanbindung erfolgt. Es besteht im Zuge der späteren Straßenplanung ergänzend die Möglichkeit, die östliche Anbindung als eine abknickende Vorfahrt Richtung Westen auszubilden, um eine gewisse Verkehrslenkung Richtung Industriestraße zu erzielen (weiche Maßnahme). Weitere verkehrslenkende Maßnahmen sind zudem auch auf Hamburger Hoheitsgebiet möglich und nach Kenntnisstand der Stadt Wedel auch geplant (u.a. Busschleuse im Schulauer Weg). Deren Planung und Umsetzung liegt jedoch in der Zuständigkeit der Stadt Hamburg und nicht in der der Stadt Wedel.
	Die Freie und Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Altona - weist in ihrer Stellungnahme im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange zudem darauf hin, dass die Aussage, wonach der Hauptanteil des zu erwartenden Verkehrs über die Industriestraße Richtung Norden abgewickelt werden soll, nicht ausreichend ist. Es heißt in der Stellungnahme weiter: *„Schon jetzt wird der Schulauer Weg (trotz Verbotes) durch LKW-Verkehr aus dem Wedeler Gebiet in Richtung Hamburger Wohngebiete befahren. Es ist daher sicherzustellen und in die Begründung mit aufzunehmen, dass (ggf. durch bauliche Maßnahmen) der LKW-Verkehr in den Schulauer Weg unterbunden wird. Der ÖPNV sollte dabei weiter gewährleistet sein."* Auch zur Problematik der Inanspruchnahme des Schulauer Weges durch LKW-Verkehr verhält sich die verkehrstechnische Stellungnahme nicht.	Kenntnisnahme. Es wird zunächst darauf hingewiesen, dass das Bezirksamt Altona im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange keine Stellungnahme an die Stadt Wedel abgegeben hat. Unabhängig hiervon wird darauf hingewiesen, dass die Untersuchung des Durchgangsverkehrs ergeben hat, dass die Anzahl der Lkw, die trotz Verbot den Schulauer Weg nutzen, gering ist. Der Schwerverkehrsanteil am Zählquerschnitt Schulauer Weg betrug 5 %. Ohne Betrachtung von Bussen sinkt dieser Anteil auf 2 %. Im Durchgangsverkehr konnten nur 13 Schwerverkehrsfahrzeuge registriert werden, was einem Anteil von 0,6 % am Durchgangsverkehr entspricht. Verstöße gegen das Durchfahrverbot betreffen nicht das Bebauungsplanverfahren.
	Die hier in Rede stehende Bauleitplanung wirft mit dem zu erwartenden Verkehrsaufkommen - welches noch dazu vermutlich deutlich zu niedrig ermittelt wurde - einen Konflikt auf, der im Rahmen des Planungsverfahrens selbst nicht gelöst wird und wegen der Planfeststellungspflicht des Knotenausbaus auch nicht gelöst werden kann. Dieses Vorgehen wäre zulässig, wenn das Planfeststellungsverfahren bereits so weit gediehen wäre, dass mit einem Verfahrensausgang, der die aufgeworfene Problematik	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie oben dargelegt wurde das Verkehrsaufkommen unter Berücksichtigung einer gewerblichen und in Teilen reinen Büronutzungen ermittelt und wird als geeignete Planungsgrundlage angesehen. Das Verkehrsgutachten kommt zu dem Ergebnis, dass mit der geplanten Knotenpunktgestaltung bzw. Ausbau des Einmündungsbereiches eine leistungsfähige Verkehrsabwicklung möglich ist. Wie weiter oben bereits dargelegt, ist das – zu einem früheren

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	einer Lösung zuführt, gerechnet werden kann. Dies ist hier aber wie gezeigt mangels hinreichender Verfahrensreife nicht der Fall. Die Lösung des Konflikts ist damit nicht sichergestellt im Sinne der oben zitierten Rechtsprechung des BVerwG.	Zeitpunkt – diskutierte Planfeststellungs- oder -genehmigungsverfahren nicht mehr vorgesehen und ist angesichts des bereits erreichten Abstimmungs- und Planungsstandes davon auszugehen, dass ein rechtzeitiger Ausbau des Einmündungsbereiches erfolgen wird. Eine nicht erfolgte planerische Konfliktlösung bzw. unzulässige Verlagerung in nachgelagerte Verfahren erfolgt somit aus Sicht der Stadt Wedel nicht.
	Zudem erweist sich die bislang betriebene Ermittlung des Abwägungsmaterials als defizitär. Insbesondere die Auswirkungen des BusinessParks - sollte dieser verwirklicht werden - auch auf weiter entfernte Stadtteile auf Wedeler und vor allem Hamburger Gebiet sind bislang unzureichend ermittelt. Eine Fortführung der Planung auf dieser Grundlage erscheint ausgeschlossen.	Nähere Untersuchungen verkehrlicher Auswirkungen auf weiter entfernte Bereiche, die über das bisherige Maß hinausgehen, sind aus Sicht der Stadt Wedel nicht erforderlich und angesichts der Vermischung mit zahlreichen weiteren Ziel- und Quellverkehren und sonstigen Einflussfaktoren nicht zielführend.
A.7.1 Forts.	**c) Verkehrsbelastung durch Erschließungsstraße Rissen**	
	Die Verkehrsplanung erweist sich aus einem weiteren Grund als defizitär. Der Grenzweg, der das zu überplanende Gebiet nach Osten hin begrenzt und im Bestand Kfz-Verkehr aufnimmt, soll im Zuge der Planungsdurchführung nach den vorliegenden Unterlagen (Seite 24 des Begründungsentwurfs) zu einem Rad- und Fußwanderweg zurückgebaut werden. Er wäre somit nicht mehr geeignet, seine derzeitige Funktion, das auf Hamburger Gebiet (Tinsdaler Feldmark/Rissen) angrenzende Wohngebiet für den Kfz-Verkehr zu erschließen. Die Planungsunterlagen äußern sich an keiner Stelle dazu, wie der Wegfall dieser Erschließungsstraße für ein gesamtes Wohngebiet kompensiert werden soll.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Aussage, dass die Anbindung des Hamburger Wohngebietes an der Straße Leuchtfeuerstieg nicht berücksichtigt wurde, ist nicht richtig. Eine Erläuterung hierzu ist auf S. 30 der Begründung zum Stand des Entwurfs des Bebauungsplanes Nr. 88 erfolgt. In der Planzeichnung erfolgt die Festsetzung einer öffentlichen Verkehrsfläche, die eine Verbindung zwischen der Planstraße „Loop“ der Straße Leuchtfeuerstieg herstellt.
	Nach hiesiger Kenntnis soll jedoch aktuellen Abstimmungsgesprächen zwischen der Stadt Wedel und der Stadt Hamburg zufolge die westliche Anbindung der Straße Leuchtfeuerstieg dadurch sichergestellt werden, dass im Süden ein Abschnitt des Grenzweges für den Kraftfahrzeugverkehr entgegen den ausgelegten Planunterlagen nun doch erhalten bleiben soll. Eine Weiterführung des Verkehrs in westlicher Richtung soll sodann über den „Loop" erfolgen.	Dies ist in den Planungsunterlagen zum Entwurf des Bebauungsplanes Nr. 88 bereits berücksichtigt.
	Bislang fehlt es augenscheinlich an Untersuchungen und Darlegungen, wie sich diese beizubehaltende Wegeverbindung insbesondere auf das Wohngebiet Rissen auswirken wird. Neben der von westlicher Richtung aus aufrechtzuerhaltenden verkehrlichen Erschließung ist als Negativeffekt zu erwarten, dass es nicht nur zu einem Abfluss von Anwohner-, sondern darüber hinaus auch von Kunden-, Pendel- und Lieferverkehr aus dem BusinessPark über den beizubehaltenden Abschnitt des Grenzwegs in das Rissener Wohngebiet kommen wird. Diese Annahme liegt deshalb nahe, weil die verkehrstechnische Erschließung des BusinessParks nach Norden hin wie gezeigt nur schwer zu bewältigen sein und es vor diesem Hintergrund voraussichtlich zu Ausweichverkehr	Eine nähere Untersuchung ist hierzu nicht erforderlich. Die Straße Leuchtfeuerstieg endet im Osten auf Hamburger Hoheitsgebiet als Sackgasse. Ausweichverkehre in/aus diese/r Richtung sind somit nicht zu erwarten.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	auch in südöstlicher Richtung kommen wird. Auch mit einer Ansteuerung des BusinessParks über das Gebiet der Tinsdaler Feldmark muss daher gerechnet werden. Eine verstärkte Verkehrsbelastung des Wohngebietes Rissen wäre die Folge. Unsere Mandantschaft ist, soweit sie auf Rissener Gebiet ihre Wohnungen unterhält, nicht bereit, derartige Mehrbelastungen hinzunehmen.	
A.7.2 Forts	**2. Lärmbelastung** Auch nach der Überarbeitung der Schalltechnischen Untersuchung der Firma Lärmkontor ist ein planerischer Ausgleich, der die schutzwürdigen Individualinteressen unserer Mandantschaft unter dem Gesichtspunkt der von dem Projekt zu erwartenden Lärmbelastung hinreichend beachtet, nicht gegeben.	Diese Auffassung wird nicht geteilt. Siehe hierzu folgende Ausführungen.
	Zur Vermeidung von Wiederholungen wird zunächst vollumfänglich auf unsere Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen, die Bestandteil auch dieser Stellungnahme ist. Im Übrigen gilt folgendes:	Siehe zu der früheren Stellungnahme Abwägungstabelle zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen**.**
A.7.2 Forts.	**a) Gewerbelärm** In allgemeiner Weise ist zunächst auf die Rechtsfolge eines entsprechenden Abwägungsmangels hinzuweisen. In der Rechtsprechung heißt es hierzu: *„Festsetzungen in einem Bebauungsplan, mit denen die mit einer festgesetzten baulichen Nutzung (typischerweise) verbundenen Lärmwirkungen so weit vermieden werden sollen, dass sie nicht zu einer Überschreitung der Immissionsrichtwerte der TA Lärm führen, können nicht im Wege einer "Nachsteuerung" im Baugenehmigungsverfahren nachgebessert oder korrigiert werden, wenn sich herausstellt, dass sie - aufgrund unrealistischer Prämissen - hierzu nicht ausreichend waren. Ein sich daraus ergebender (nicht unbeachtlicher) Abwägungsmangel führt vielmehr zur Unwirksamkeit der entsprechenden Festsetzungen bzw. des gesamten Bebauungsplans (im Anschluss an BVerwG, Beschl. v. 06.03.1989 - 4 NB 8.89 -, Buchholz 406. 11 § 30 BbauG/BauGB Nr. 27).*" *(Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 24. Januar 2013 - 5 S 913/11 -, juris)* Die zitierte Rechtsprechung ist insbesondere mit Blick auf die hier unzulässige Mittelwertbildung zu beachten (dazu nachfolgend aa).	Der Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Nach Auffassung der Stadt Wedel besteht kein Abwägungsmangel. Die Festsetzung der maximal zulässigen Emissionskontingente in den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 88 erfolgt unter Berücksichtigung benachbarter schutzwürdiger Nutzungen. Eine Nachsteuerung in den Baugenehmigungsverfahren ist somit nicht erforderlich. Hierzu wird auch auf die unten stehenden Ausführungen zu aa) verwiesen.
	Fehlerhaft ist auch, dass vorliegend mit der Festsetzung von Lärmemissionskontingenten nach DIN 45691 gearbeitet wurde, deren Sinn es auch ist, die Genehmigungsbehörden in den nachfolgenden Verfahren zur bauaufsichtlichen Zulassung von Einzelvorhaben zu entlasten. Denn die Festsetzung der Emissionskontingente ist ihrer-	Dieser Auffassung wird widersprochen. Hierzu wird auf die unten stehenden Ausführungen zu bb) verwiesen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	seits fehlerhaft und nicht nachvollziehbar (dazu nachfolgend bb).	
A.7.2 Forts	**aa) Unzulässige Mittelwertbildung** Wie schon in unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt ist es insbesondere unzulässig, unter Rückgriff auf eine Gemengelage im Sinne der Ziffer 6.7 der TA Lärm den Schutzanspruch des im Zuge des Bebauungsplans Rissen 11 der Freien und Hansestadt Hamburg zu überplanenden Wohngebiets um gleich zwei Kategorien auf denjenigen eines Mischgebietes herabzustufen. Dieses Wohngebiet ist seit 1955 nach Baupolizeiverordnung im Baustufenplan Rissen als „Besonders geschütztes Wohngebiet" ausgewiesen. Im Zuge des in Aufstellung befindlichen Bebauungsplans „Rissen 11" soll im Zuge einer planerischen Absicherung des Istzustandes eine Ausweisung als reines Wohngebiet erfolgen. Für eine Mittelwertbildung ist zunächst von den Immissionsrichtwerten der Ziffer 6.1 der TA Lärm auszugehen. Diese betragen für ein Gewerbegebiet 65 dB(A) für die Tages- und 50 dB(A) für die Nachtzeit, für ein reines Wohngebiet 50 dB(A) tagsüber und 35 dB(A) nachts. Die aktualisierte Schalltechnische Untersuchung der Firma Lärmkontor vom 4. November 2013 gelangt zu einer Einhaltung der zu Gunsten unserer Mandantschaft zu berücksichtigenden Immissionsrichtwerte (und auch dies nicht durchgängig) nur dadurch, dass sie für verschiedene Immissionsorte (IO 5, IO 10 und IO 11 , jeweils für beide Varianten (HKW-Bestand und GuD-Planung)), im Zuge einer Mittelwertbildung die Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet veranschlagt. Diese betragen 60 dB(A) für tagsüber und 45 dB(A) für die Nachtzeit. Vorab ist darauf hinzuweisen, dass diese Werte den Immissionsrichtwerten der Ziffer 6.1 der TA Lärm für ein Gewerbegebiet deutlich näher liegen als denjenigen für ein Reines Wohngebiet. Damit soll nicht verkannt werden , dass die Mittelwertbildung nicht als arithmetisches Mittel erfolgt, zumal die Lärmberechnung ihrerseits auf logarithmischen Vorgaben beruht. Hinzu kommt, dass die Mittelwertbildung, auch wenn sie gemäß Ziffer 6.7 Abs. 1 S. 2 TA Lärm nach oben nur dahingehend begrenzt wird, dass Immissionsrichtwerte für Kern-, Dorf- und Mischgebiete nicht überschritten werden sollen, die Vorgaben der Ziffer 6.7 Abs. 2 S. 2 TA Lärm zu beachten hat. Hiernach ist ein wesentliches Kriterium für die Ermittlung der konkreten Schutzbedürftigkeit des betroffenen Gebiets unter anderem die Frage, welche der unverträglichen Nutzungen zuerst verwirklicht wurde. Die in Abs. 2 S. 2 benannten Kriterien sind im Rahmen einer Einzelfallbetrachtung heranzuziehen, die nach der obergerichtlichen Rechtsprechung bei der Prüfung der	Die Anregung wurde teilweise berücksichtigt. Hierzu wird zunächst darauf hingewiesen, dass die Auffassung vertreten wird, dass durchaus eine Gemengelage und eine Nachwirkung der früheren industriellen Nutzung besteht und damit die Bildung eines Zwischenwertes gemäß TA Lärm für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit richtig ist. Das auf dem Plangebiet in der Vergangenheit bestehende Mineralölwerk war ein Industrieunternehmen. Entsprechend war diese Fläche im Flächennutzungsplan von 1967 der Stadt Wedel dargestellt. Nach Stilllegung des Betriebes hat die Stadt Wedel auch für die weitere Nutzung eine gewerblich-industrielle Nutzung beabsichtigt. Dies spiegelt sich auch in dem wirksamen Flächennutzungsplan aus dem Jahr 2010 wieder, in dem das ehemalige ExxonMobil-Areal im Wesentlichen als gewerbliche Baufläche dargestellt ist. Da die Fläche (zunächst) nicht vom Eigentümer an die Stadt veräußert wurde und aufgrund von Bodenkontaminationen zudem Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erforderlich wurden, konnte die Stadt hier jedoch nach der Schließung des Mineralölwerkes im Jahr 1997 nicht unmittelbar mit einer Planung zur Nutzungsfortführung der Fläche beginnen. Erst nach dem Verkauf der Fläche konnte hier eine Organisation einer Neunutzung in Angriff genommen werden. Dies erforderte jedoch über den bis dahin erfolgten Umfang hinaus weitergehende Sanierungsmaßnahmen mit einem umfänglichen und zeitintensiven Bodenaustausch im Plangebiet. Parallel begannen die Planungen zum B-Plan BusinessPark Wedel Nr. 88. Die zeitlich lange Nichtnutzung der Fläche kann damit nicht einfach zur Begründung eines Sachverhaltes zur Rangfolge der Rücksichtnahme angewendet werden. Hinzu kommt eine im Wesentlichen durch das westlich des Plangebietes bestehende Heizkraftwerk vorhandene gewerbliche schalltechnische Vorbelastung des Umfeldes des Plangebietes. Durch diese Vorbelastung werden die Richtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete im Bereich Rissen 11 deutlich überschritten. Der Richtwert für allgemeine Wohngebiete wird rechnerisch gerade eingehalten (vgl. hierzu S. 15 der schalltechnischen Untersuchung Januar 2015, Tabelle 3, Spalte Vorbelastung). Auch die gewerbliche Nutzungsachse an der Grenze zum Stadtgebiet der Freien und Hansestadt Hamburg zeigt die deutlichen planerischen, gewerblich orientierten Absichten der Stadt Wedel in diesem Gebiet. Zudem kommt eine schalltechnische Vorbelastung durch den Schiffsverkehr auf das Plangebiet von Rissen 11 hinzu. Die genannten Lärmproblematiken haben aber anscheinend bei der Ausweisung des Geltungsbereiches B-Plan Rissen 11 als reines Wohngebiet keinerlei Rolle gespielt. Aus immissions-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Voraussetzungen für einen mehr als 5 dB(A) betragenden Zuschlag zu erfolgen hat (s. BVerwG, Beschluss vom 12. September 2007 - 7 B 24/07 - , juris). Vorliegend wird ein Zuschlag von 10 dB(A) angesetzt, zumal im Rahmen der Mittelwertbildung das reine Wohngebiet in der Tinsdaler Feldmark in seiner Schutzwürdigkeit um gleich zwei Gebietskategorien herabgesetzt wird. Insbesondere das benannte Kriterium der zeitlichen Priorität ist direkter Ausdruck des Gebots der Rücksichtnahme, an dem sich auch diese Mittelwertbildung bemessen lassen muss. Hierzu ist festzustellen, dass die beabsichtigte gewerbliche Nutzung im Plangebiet noch nicht vorhanden ist. Die Wohnnutzung durch Teile unserer Mandantschaft in der Tinsdaler Feldmark besteht hingegen schon seit Jahren. Verfehlt ist es, in diesem Kontext auf die industrielle Vornutzung des Plangebietes abzustellen, die bereits vor Jahren aufgegeben wurde und daher zum jetzigen Zeitpunkt keinerlei prägende Wirkung mehr entfaltet. Das Gelände ist seit der Aufgabe der industriellen Nutzung eine Industriebrache, von der keinerlei Lärmemissionen ausgehen. In der Rechtsprechung ist denn auch in einem vergleichbaren Fall für Recht erkannt worden: *„An der Schutzwürdigkeit ihres Interesses, gerade von weiteren, insbesondere unzumutbaren Verkehrslärmimmissionen verschont zu bleiben, ändert auch der Umstand nichts, dass das ihren Grundstück benachbarte Teilgebiet I schon bisher gewerblich genutzt wurde. Auf den bereits 1987 aufgegebenen „SB-Markt" kann in diesem Zusammenhang jedenfalls nicht mehr abgehoben werden, da von ihm keine prägende Wirkung mehr ausging (vgl. hierzu Halama in: Schlichter/Stich/Driehaus/Paetow, Berliner Komm. z. BauGB, 3. A. 2008 <10. Lfg.>, § 29 Rn. 4). Was die gewerblichen Folgenutzungen (Karosserie- und Fahrzeugbau-Werkstatt, Reifenlager, Keramikwerkstatt, Flohmarkt mit Gaststätte) anbelangt, ist - deren baurechtliche Zulässigkeit unterstellt - jedenfalls nicht zu erkennen, dass mit diesen Immissionen verbunden gewesen wären, die die Richtwerte für ein reines bzw. allgemeines Wohngebiet überschritten.*" *(*Verwaltungsgerichtshof Baden-Württemberg, Urteil vom 24. Januar 2013 - 5 S 913/11 -, juris*)* Ein weiterer Aspekt kommt hinzu, der ebenfalls in unmittelbarem Zusammenhang mit der noch nicht verwirklichten gewerblichen Nutzung im Plangebiet steht. Die Rede ist davon, dass die Mittelwertrechtsprechung das Ziel verfolgt, bereits bestehende konfligierende Nutzungen zum Ausgleich zu bringen. So heißt es in der Rechtsprechung: *„Die vom Vertreter der Antragsgegnerin in Bezug genommene Mittelwertrechtsprechung bezieht sich schließlich auf tatsächlich noch vorhandene Gemengelagen und rechtfertigt nicht, solche neu zu schaffen.*" (Verwaltungsgerichtshof Baden-	schutzrechtlicher Sicht ist eine Ausweisung als reines Wohngebiet unter Berücksichtigung der auch der Freien und Hansestadt Hamburg bekannten Lärmproblematik nach Auffassung der Stadt Wedel nicht möglich. Die genannten Aspekte zeigen ganz klar eine großräumige Gemengelage der konkurrierenden Nutzungen wie es auch von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt der FHH gesehen wird. Die Bildung eines Zwischenwertes gemäß Nr. 6.7 TA Lärm ist damit grundsätzlich gerechtfertigt. Der mathematische Zwischenwert zwischen einer Industriefläche (früherer Mineralölkonzern war ein Industriebetrieb) und einem reinen Wohngebiet ist der verwendete Richtwert von 60 dB(A) am Tag und 45 dB(A) in der Nacht. Um den Tatbestand der schon seit einigen Jahren bestehenden Situation der Nichtnutzung des Plangebietes Rechnung zu tragen, wurde bei der Überarbeitung des schalltechnischen Gutachtens (Stand Januar 2015) ein geeigneter Zwischenwert für den Tag- und Nachtzeitraum zwischen besonders schützenswertem Wohnen und dem geplanten Gewerbe (ehemalige Industriestandort) gebildet. Ein „Grenzwert“ von 42 dB(A) ist dafür gutachterlich bestimmt worden. Dieser Wert orientiert sich mehr am Richtwert für allgemeine Wohngebiete (40 dB(A)) als am Richtwert für ein wohnverträgliches Mischgebiet (45 dB(A)) wie er gemäß TA Lärm nicht überschritten werden sollte. Für die Einhaltung eines „Grenzwertes“ von 42 dB(A) in der Nacht an den maßgeblichen Immissionsorten am Leuchtfeuerstieg wird die Fläche GE 7 mit einem LEK von 40 dB(A) berücksichtigt. Das bedeutet faktisch, dass besonders auf der Flächen GE 7 aber auch auf allen anderen Flächen des Plangebietes die möglichen geräuschverursachenden gewerblichen Aktivitäten stark eingeschränkt sind und besonders in Bezug auf die Immissionsorte „Leuchtfeuerstieg“ eine in diese Richtung lärmarme Planung der ansiedelnden Unternehmen vorzunehmen ist.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Württemberg, Urteil vom 24. Januar 2013 - 5 S 913/11 -, juris)	
	Eine tatsächliche Gemengelage ist im vorliegenden Planungsstadium jedoch nicht gegeben.	
	Die Abwägung der im Zuge der Lärmbelastung einzustellenden Belange hätte unter Berücksichtigung der obigen Darlegungen und insbesondere nach Maßgabe der Vorgaben der Ziffer 6.7 Abs. 2 S. 2 TA Lärm erfolgen müssen. An einer solchen Abwägung fehlt es vollständig. Weder in der Schalltechnischen Untersuchung noch im Begründungsentwurf sind derartige Erwägungen erkennbar angestellt worden.	
	Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass es selbst unter Zugrundelegung der Immissionsrichtwerte für ein Mischgebiet für den IO 5 in der Variante 1 (HKW-Bestand) zu einer Überschreitung des Immissionsrichtwertes für die Nachtzeit kommt. An den Immissionsorten IO 1, IO 2 und IO 3 werden die dort zu Grunde gelegten Immissionsrichtwerte ebenfalls überschritten, für den IO 2 und IO 3 sogar für die Nacht- und die Tageszeit. Es ist nochmals darauf hinzuweisen, dass derzeit ein Erhalt des Kohlekraftwerks wahrscheinlich ist, so dass die in der Variante 2 (GuD-Planung) prognostizierte Einhaltung der Immissionsrichtwerte (vorbehaltlich der wie oben geschildert unzulässigen Mittelwertbildung) eine ordnungsgemäße Abwägung mit den schutzwürdigen Belangen unserer Mandantschaft gerade nicht ersetzen kann. Eine solche Abwägung hat hier nicht stattgefunden. Die im Zuge der Variante 1 (HKW-Bestand) ermittelte mehrfache Überschreitung von Immissionsrichtwerten rechtfertigen die Schalltechnische Untersuchung sowie der Entwurf des Umweltberichts (dort Seite 51) lediglich mit dem Hinweis darauf, dass dies der Vorbelastungssituation zuzuschreiben sei. Hiermit wird verkannt, dass die im Zuge der Durchführung der Planung zu erwartende Gesamtbelastung für die Abwägung maßgeblich sein muss. Unerklärlich bleibt im Übrigen, weshalb es mit Blick auf die Immissionsorte IO2 und IO 3 in der Variante 1 (HKW-Bestand) im Zuge der Planungsdurchführung sogar zu einem Rückgang der Lärmbelastung zur Tageszeit (von 56, 1 dB(A) auf 56 dB(A) bzw. von 56,3 dB(A) auf 56 dB(A)) kommen soll. Die Schalltechnische Stellungnahme erscheint auch insoweit überarbeitungsbedürftig. Die obigen Ausführungen zur fehlerhaften Mittelwertbildung bleiben unberührt.	Die Überschreitung der Richtwerte an den Immissionsorten IO 5 sowie IO 1, IO 2 und IO 3 ergibt sich bereits aus der bestehenden Vorbelastung und bestehen damit unabhängig von der Planung für den BusinessPark. Bei der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 und der Festsetzung der Emissionskontingente wurden beide Varianten berücksichtigt und eine Verträglichkeit für beide Varianten bestimmt worden. Die Beurteilung einer Schallimmissionssituation erfolgt anhand des zu erwartenden Gesamtlärmpegels. Dennoch können die für die Gesamtbelastung relevanten Einzelwerte aus schalltechnischer Vorbelastung und Zusatzbelastung für die Beurteilung von Interesse sein, wie es auch in der diskutierten schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 88 der Wedel der Fall ist. Zur besseren Transparenz werden die Zwischenwerte in dem Gutachten mit einer Stelle nach dem Komma angegeben. Das Endergebnis (Gesamtlärm) wird dann mathematisch gerundet in ganzen Zahlen dargestellt. Von daher nimmt der Pegel in der Gesamtbelastung gegenüber der Zusatzbelastung in der schalltechnischen Untersuchung nicht ab, sondern ist nur als ganze Zahl entsprechend gerundet gezeigt.
	Anzumerken ist schließlich, dass es an jedweder Darlegung zu den von einem etwaigen Gas- und Dampfturbinenkraftwerk ausgehenden Lärmbelastungen fehlt. Es wird lediglich pauschal darauf hingewiesen, dass dieses, sofern es errichtet werden sollte, leiser sein werde als das Bestandskraftwerk (s. Seite 23 der Schalltechnischen Untersuchung,	Die schalltechnische Untersuchung der Firma Müller BBM vom 09. Mai 2012 (Bericht Nr. M98115/03) zur Genehmigung des geplanten Gas- und Dampfturbinenkraftwerk diente als Grundlage zur Einschätzung der Schallemissionen vom dem Plangebiet B-Plan Nr. 88 benachbarten Kraftwerksstandort. Nach dieser schalltechnischen Untersu-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Seite 50 des Umweltberichts). Hiervon ist jedoch mit Blick auf den großdimensionierten Luftkondensator gerade nicht auszugehen. Darüber hinaus wäre in die Betrachtung einzustellen gewesen, dass ebendieser Luftkondensator bei fortlaufendem Betrieb verschleißbedingt eher lauter werden wird.	chung ist trotz des „großdimensionierten Luftkondensators“ mit deutlich geringeren Schallimmissionen in der Nachbarschaft des Kraftwerksgeländes gegenüber der aktuellen Situation zu rechnen.
	Zudem fehlt es an einer nachvollziehbaren Auseinandersetzung sowohl mit dem im Zuge einer etwaigen Errichtung eines Gas- und Dampfturbinenkraftwerks zu erwartenden Parallelbetrieb beider Kraftwerke sowie des Baulärms. Die ausgelegten Abwägungsvorschläge legen hierzu auf Seite 10 lediglich dar, dass im Falle eines Parallelbetriebs jedenfalls ein Kraftwerk nicht unter Volllast betrieben werde. Dieser Hinweis kann eine nähere Analyse der zu erwartenden Lärmbelastung jedoch nicht ersetzen. Hinzu kommt, dass die von einem Schiffsmotor ausgehenden Emissionen auch im Parallelbetrieb zu verzeichnen sein werden , da das Bestandskraftwerk bis zu seiner Außerbetriebnahme weiterhin auf eine Anlieferung von Feuerungsmaterial auf dem Wasserwege angewiesen sein wird. Auch hierzu äußern sich die Planungsunterlagen nicht. Darüber hinaus heißt es in den Abwägungsvorschlägen (ebd.):	Der Parallelbetrieb des GuD-Heizkraftwerk und des HKW verursacht voraussichtlich keine relevanten erhöhten Schallimmissionspegel in der Nachbarschaft, da nach bisherigen Berechnungen der Firma Müller BBM das HKW deutlich lauter ist als das GuD-Heizkraftwerk .
	„Es wird keine Erfordernis gesehen, den Baulärm, der nur vorübergehend auftritt, und nicht die gemäß Festsetzungen geplante Flächennutzung selbst (hier Emissionen der zukünftigen Betriebe) betrifft im Rahmen des B-Planverfahrens zu prüfen." *(sic)*	
	Verkannt wird hiermit, dass die etwaige Errichtung eines Gas- und Dampfturbinenkraftwerks mit einer mehrjährigen Bauphase einhergehen wird, in der neben dem üblichen Baulärm und erheblichem Baustellenverkehr auch lärmintensive Rammarbeiten nicht ausgeschlossen werden können. Wie vor diesem Hintergrund eine notwendige Befassung mit einem kurzen Hinweis auf den „nur vorübergehenden" Baulärm abgetan werden kann, erschließt sich nicht. Mit Blick auf die zu erwartende mehrjährige Beeinträchtigung kann sich die Planungsträgerin auch nicht auf die für eine Untersuchung angeblich nicht ausreichende Planungstiefe (bezogen auf die Errichtung des Gas- und Dampfturbinenkraftwerks) berufen.	Die Baulärmbelastung im Rahmen des B-Planverfahrens zu prüfen, ist nicht erforderlich. Zu diesem Zeitpunkt sind die genauen Planungen und Bauabläufe für eine schalltechnische Baulärmuntersuchung nicht in ausreichender Planungstiefe vorhanden. Wichtig wird hier später sicher sein, dass keine Nachtarbeiten auf der/den Baustelle(n) in diesem Gebiet erfolgt. Dies ist nicht zu erwarten. Ansonsten ist auf der/den Baustelle(n) der Stand der Lärmminderungstechnik einzuhalten. Damit wird der Baulärm am Tag auf ein Minimum reduziert. Zu einem späteren Zeitpunkt zum Bau des Gas- und Dampfturbinenkraftwerkes kann eine solche Untersuchung mit Empfehlungen zur Lärmminderung durchgeführt werden.
	Wir weisen bei dieser Gelegenheit in genereller Weise darauf hin, dass der im Zuge des Rückbaus des Grenzweges anzulegende breitere Grünstreifen am östlichen Rand des Plangebietes auf die zu erwartende Schallausbreitung nicht von nennenswertem Einfluss sein wird.	Die geplante Vegetation im Bereich des heutigen Grenzweges ist nicht schallmindernd bei den Schallimmissionsberechnungen aufgrund eines konservativen Berechnungsansatzes berücksichtigt worden. Eine Minderung von etwa 1 dB(A) auf dem Schallausbreitungsweg bei eines über alle Vegetationsschichten bepflanzten Grünstreifens ist jedoch denkbar.
A.7.2 Fort.	**bb) Unzulässige Festsetzung von Emissionskontingenten**	
	Die im Zuge der Planung vorgenommene Geräuschkontingentierung nach DIN 45691	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Für die Festsetzung von flächenbezogenen

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	ist im vorliegenden Fall nicht geeignet, die zu erwartenden Nutzungskonflikte zu lösen. Denn sie wird den gesetzlichen Anforderungen nicht gerecht. Die Rechtsprechung hat aufgezeigt, welche Anforderungen an die Rechtmäßigkeit einer Festsetzung von Emissionskontingenten zu stellen sind. In einem Fall, in dem es um die Festsetzung eines Sondergebietes im Sinne des § 11 BauNVO ging, der aber im Umfang der nachfolgend wiedergegebenen Aussagen auch für die hiesige Konstellation Gültigkeit beansprucht, heißt es: *„Nach der ständigen Rechtsprechung des Senats unterliegt die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten in materieller Hinsicht besonderen Rechtmäßigkeitsanforderungen, die vor allem die Ermächtigungsgrundlage und die Abwägung nach § 1 Abs. 7 BauGB betreffen, aber auch mit dem Bestimmtheitsgebot und der städtebaulichen Erforderlichkeit aus § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB verzahnt sind.* *Zwar findet die Vergabe von Lärmemissionskontingenten auch - wie hier - bei der Ausweisung von Sondergebieten gemäß § 11 Abs. 1, Abs. 2 BauNVO Anwendung. Bei der Emissionskontingentierung geht es darum, aus Gründen des Lärmschutzes und der gerechten Verteilung von Nutzungsoptionen das Emissionsverhalten der in dem Sondergebiet zulässigen Anlagen zu lenken. Die Kontingentierung knüpft an eine spezifische Betriebseigenschaft und damit an eine spezifische Art der zugelassenen Nutzungen an. Nur insofern sind Emissionskontingente als Definition von Betriebseigenschaften, von Arten der baulichen Nutzung gerechtfertigt. Sie beschränken das Emissionspotential von Betrieben mit dem Ziel, die Nutzungsart gebietsadäquat zu steuern.* Vgl. BVerwG, Urteil vom 28. Februar 2002 - 4 CN 5.01 -, BRS 65 Nr. 67 = juris Rn. 21; OVG NRW, Urteile vom 9. November 2012 - 2 D 63/11.NE -, juris Rn. 158, und vom 17. Juni 2011 - 2 D 106/09.NE -, juris Rn. 104." (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 01. Juli 2013 - 2 B 520/13.NE - , juris) Weiter heißt es: *„Vor diesem Hintergrund genügt die Festsetzung von Lärmemissionskontingenten aber - zum anderen - regelmäßig nur dann dem ihr eigenen Bestimmtheits- und Klarheitsgebot, wenn der Bebauungsplan klare Vorgaben für die in jedem Genehmigungsverfahren vorzunehmende Prüfung enthält, ob der von der Gemeinde bezweckte Lärmschutz mit Blick auf den konkret geplanten Betrieb und seine Umgebung auch tatsächlich erreicht wird, deren methodische Ermittlung sich mit Hilfe der Planbegründung und der entsprechenden (Schall-)Gutachten ohne Wei-*	Schallleistungspegeln innerhalb eines Bebauungsplanes gibt es seit dem Dezember 2006 die Möglichkeit die Geräuschkontingentierung DIN 45691 zu verwenden, die auch gleichzeitig bis heute den neuesten Stand der vorhandenen Regelwerke dazu darstellt. Diese bietet besonders für das später konkret folgende Bauvorhaben einen wesentlichen Vorteil. Nicht der als erstes im Plangebiet genehmigte Betrieb schöpft sofort die Richtwerte der TA Lärm vollständig aus (Windhundprinzip), sondern die durch den Betrieb zulässigen Schallimmissionen an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten sind von den Schallemissionen der Teilfläche, auf der sich der Betrieb befindet abhängig. Da es sich bei dem Plangebiet um eine sehr große gewerbliche Fläche (unterteilt in 8 Teilflächen) und einen Angebotsbebauungsplan handelt, stellt die Anwendung der DIN 45691 das einzig richtige Mittel zur Bestimmung der Schallemissionsintensität in den einzelnen Teilflächen dar.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	teres nachvollziehen lässt. Der Bebauungsplan muss dazu - gegebenenfalls unter Heranziehung der Planbegründung - hinreichend eindeutig bestimmen, welche Bezugsfläche für die "Umrechnung" der betrieblichen Schallleistung in den flächenbezogenen Schallleistungspegel zugrunde zu legen ist und nach welchem Regelwerk die Schallausbreitungsberechnung des zur Genehmigung gestellten Vorhabens zu erfolgen hat. Nur so kann der Bebauungsplan die letztendliche Konfliktlösung im Genehmigungsverfahren über die Lärmemissionskontingentierung hinreichend steuern. *Vgl. OVG NRW, Urteile vom 9. November 2012 - 2 D 63/11.NE -, juris Rn. 169, vom 13. September 2012 - 2 D 38/11.NE -, juris Rn. 124, vom 6. Oktober 2011 - 2 D 132/09.NE -, juris Rn. 101, und vom 17. Juni 2011 - 2 D 106/09.NE -, juris Rn. 108, jeweils m. w. N."* (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 01 . Juli 2013 - 2 B 520/13.NE -, juris)	
	Diesen Anforderungen wird die vorliegende Planung nicht gerecht. Es werden zwar gebietsbezogene Emissionskontingente festgesetzt, zudem werden die zu Grunde gelegten Verfahren - wenn auch in den Berechnungsgrundlagen nur sehr kurz und ohne weitergehende Erläuterung - benannt. Allerdings bleibt unklar, ob und inwieweit der derzeitige Planungsstand berücksichtigt wurde. Dass die Kontingentierung gerade mit Blick auf die bauplanungsrechtlich jeweils zuzulassenden Nutzungen vorgenommen worden wäre, wird nicht erkennbar. Dies betrifft insbesondere den als möglichen Hotelstandort ausgewiesenen Hochpunkt SüdOst, dessen Nutzungsart sich von den in den übrigen Teilgebieten zuzulassenden Nutzungen erheblich unterscheidet. In der Rechtsprechung heißt es hierzu: *„Ist etwa ein Angebotsbebauungsplan konkret auf die Ansiedlung eines bestimmten gewerblichen oder industriellen Vorhabens ausgerichtet, muss die Emissionskontingentierung in der Regel dieses Vorhaben und sein voraussichtliches Emissionspotential abbilden, um seiner Steuerungsaufgabe für das Genehmigungsverfahren nachkommen zu können und seinen städtebaulichen Zweck nicht zu verfehlen.* *Vgl. OVG NRW, Urteile vom 9. November 2012 - 2 D 63/11.NE -, juris Rn. 171, und vom 13. September 2012 - 2 D 38/11.NE -, juris Rn. 127 ff "* (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 01 . Juli 2013 - 2 B 520/13.NE -, juris)	Der Aussage wird widersprochen. Hierzu wird nochmals auf die obigen Erläuterungen verwiesen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass das für den Nachweis der einzuhaltenden Emissionskontingente anzuwendende Prüfverfahren in der textlichen Festsetzung genannt wird und damit eindeutig geregelt ist. Bezüglich der Forderung, dass bei der Festsetzung der Emissionskontingente die späteren Nutzungen konkreter hätten berücksichtigt werden müssen, wird nochmals darauf hingewiesen, dass es sich bei dem Bebauugnsplan Nr. 88 um einen Angebotsbebauungsplan handelt, bei dem die konkreten Nutzungen zum Zeitpunkt der Bebauungsplan-Aufstellung noch nicht bekannt sind. Der Bebauungsplan zielt auch nicht, wie mit dem nebenstehenden Urteils-Zitat unterstellt wird, auf die Ansiedlung eines konkreten Vorhabens ab. Dies gilt auch für das Hotel, das lediglich eine Option bzw. Idee für eine spätere Nutzung darstellt.
	Ein weiterer Aspekt kommt hinzu. Der derzeitige Planungsstand unterscheidet sich von früheren Überlegungen dahingehend, dass nicht mehr nur Gebäude für Büronutzung	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie zuvor dargestellt, handelt es sich um einen Angebotsbebauungsplan, in dem für die späteren Betriebe eindeutige Regelungen be-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	(Dienstleistungsgewerbe, Verwaltung), sondern darüber hinaus auch produzierendes Gewerbe und Einzelhandel zulässig sein sollen. Das Emissionsverhalten ändert sich in der Zusammenschau damit deutlich. Es kann indes weder aus der Schalltechnischen Untersuchung noch aus dem Begründungsentwurf nachvollzogen werden, inwieweit dieses je spezifische Emissionsverhalten gewürdigt wurde. Nur unter dieser Voraussetzung wäre aber eine Festsetzung von Emissionskontingenten im Stande, die Ordnungsfunktion des Bebauungsplans unter dem Gesichtspunkt der Lärmbelastung zu gewährleisten.	züglich der möglichen Lärmemissionen festgesetzt sind. Der Bebauungsplan hat somit Ordnungsfunktion bezüglich der Lärmbelastungen.
	Hier drängt sich vielmehr der Eindruck auf, als seien die Emissionskontingente rein rechnerisch und nicht auf Grundlage des tatsächlich zu erwartenden Emissionsverhaltens ermittelt worden. Dies ist unzulässig. So ist denn auch in dem benannten Fall beanstandet worden, dass *„(d)er Lärmgutachter(. . .) die Emissionskontingente dem Anschein nach rein rechnerisch ermittelt (hat), um ihm vorgegebene Immissionsziele zu erreichen (. . .).“* (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 01 . Juli 2013 - 2 B 520/13.NE - , juris)	Siehe hierzu vorangehende Erläuterungen.
	Weiter heißt es: *„Die textliche Festsetzung Nr. 9 lässt eine "Umverteilung der jeweils zulässigen Lärmkontingente innerhalb des durch einen Nutzer oder einer Nutzergemeinschaft beanspruchten Gebiets" zu, wenn ein ausreichender Immissionsschutz gewährleistet bleibt. Damit weicht die Antragsgegnerin die Steuerungsintention der Lärmemissionskontingente für das Baugenehmigungsverfahren ohne städtebaulichen Grund von vornherein planerisch auf. Die eigentlich zu beabsichtigende, vom Bauplanungsrecht allein gedeckte Bestimmung von Betriebseigenschaften stellt die Antragsgegnerin statt dessen ohne besondere Voraussetzungen in das Belieben von - möglicherweise wechselnden - privaten Grundstücksnutzern. Diese Vorgehensweise ist mit den spezifischen Bestimmtheits- und Klarheitsanforderungen an Lärmemissionskontingente nicht zu vereinbaren.“* (Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Beschluss vom 01 . Juli 2013 - 2 B 520/13.NE -, juris)	Die textliche Festsetzung Nr. 7.1 des B-Planes Nr. 88 setzt maximal zulässige Emissionskontingente fest, die für die jeweiligen Vorhaben auf den einzelnen Flächen gelten. Zusätzliche Regelungen die eine Umverteilung von Emissionen ermöglichen sollen, enthält diese nicht.
	Insbesondere mit Blick auf die im Südosten des Plangebietes vorgesehene Hotelnutzung, aber auch angesichts der vielfältigen sonstigen Nutzungsmöglichkeiten ist nach den vorstehenden Ausführungen nicht ersichtlich, inwieweit die Ordnungsfunktion des Bebauungsplans mit Hilfe der - auch und insbesondere im Teilgebiet GE 7 - global	Die Auffassung wird nicht geteilt. Der Bebauungsplan entfaltet mit der Festsetzung von Emissionskontingenten durchaus Ordnungsfunktion bezüglich der Lärmbelastungen. Siehe hierzu auch Erläuterungen weiter oben.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	festgesetzten Geräuschkontingente gewährleistet werden kann.	
	Wir behalten uns vor, auch diesen Aspekt einer richterlichen Überprüfung zuführen, falls der Bebauungsplan in der jetzigen Form als Satzung verabschiedet werden sollte.	Kenntnisnahme.
	Unklar bleibt darüber hinaus, aus welchem Grund in den textlichen Festsetzungen (dort Ziffer 7.1) für jedes der Teilgebiete im Zuge der Emissionskontingentierung ein Tageswert von 60 dB(A) veranschlagt wurde. Das Fazit in der Schalltechnischen Untersuchung stellt gerade keine Tageswerte dar. Eine (wie gezeigt unzulässige) Mittelwertbildung anhand des für ein Mischgebiet veranschlagten Schutzbedürfnisses wird in der Untersuchung nicht für alle Immissionsorte vorgenommen. Insoweit hätte es auch einer differenzierenden Darstellung der einzuhaltenden Tageswerte bedurft. Bei dieser Gelegenheit ist erneut darauf hinzuweisen, dass es an den Immissionsorten IO 2 und IO 3 in der Variante 1 (HKW-Bestand) auch am Tage zu Überschreitungen des Immissionsrichtwertes kommt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei Erreichen eines nach DIN 18005 gewerbegebietstypischen flächenbezogenen Schallleistungspegels auf den kontingentierten Flächen ist eine Bestimmung eines möglicherweise darüber liegenden Emissionskontingentes bis zum Erreichen der Richtwerte der TA Lärm an den umliegenden maßgeblichen Immissionsorten aus fachgutachterlicher Sicht entbehrlich. Ebenso wäre aus lärmtechnischer Sicht eine Festsetzung eines nach DIN 18005 gewerbegebietstypischen flächenbezogenen Schallleistungspegels nicht notwendig. Dies erklärt die Vernachlässigung der Tag-Emissionskontingente L_{EK} im Fazit der schalltechnischen Untersuchung. In der textlichen Festsetzung werden die maximalen auch für uneingeschränkte Gewerbegebiete geltenden L_{EK} für den Tag von 60 dB(A) jedoch festgesetzt, da sie zusammen mit den Emissionskontingenten für den Nachzeitraum betriebliche Eigenschaften beschreiben, nach denen eine Gliederung der Gewerbegebiete erfolgt.
Forts A.7.2	**b) Verkehrslärm**	
	Mit Blick auf den Verkehrslärm tritt ergänzend hinzu, dass die zu erwartende Lärmbelastung unzureichend ermittelt wurde. Es ist zur Vermeidung von Wiederholungen zunächst auf die Ausführungen zur Prognose des Verkehrsaufkommens durch die Firma Argus Stadt- und Verkehrsplanung zu verweisen. Hiernach dürfte das Verkehrsaufkommen infolge der zwischenzeitlich geänderten Planungsabsichten eher höher ausfallen.	Der Stellungnahme wird in diesem Punkt nicht gefolgt. Nach Auffassung der Stadt Wedel stellt die Verkehrsprognose eine geeignete Grundlage für die Verkehrsplanung und die Beurteilung des Verkehrslärms dar. Siehe hierzu auch obige Ausführungen zur Verkehrssituation.
	Darüber hinaus wird in der schalltechnischen Untersuchung der Firma Lärmkontor an verschiedenen Stellen ein prozentualer Anteil des LKW-Verkehrs am erwarteten Gesamtverkehrsaufkommen angegeben (s. Seite 16 und 17 der Stellungnahme). Wie diese Anteile jeweils ermittelt wurden, bleibt unklar. Wegen der aktuellen Planungsabsichten, gemäß derer neben Dienstleistungsgewerbe eben auch produzierendes Gewerbe mit Werksverkauf, Einzelhandel und ein Hotelstandort angesiedelt werden sollen, müsste hier mit pessimalen Ansätzen gearbeitet werden. Denn produzierendes Gewerbe, Einzelhandel und Hotelbetrieb werden gegenüber einem bloß dienstleistenden Gewerbe mit einem deutlichen Anstieg von Lieferverkehr einhergehen, der naturgemäß vor allem mit LKW bestritten wird. Der Bebauungsplan trifft in seinem derzeitigen Planungsstadium keine Aussage über das angestrebte mengenmäßige Verhältnis zwischen den verschiedenen Nutzungsarten. Vor diesem Hintergrund könnte lediglich eine worst-case-Betrachtung hinreichende	Die für die schalltechnische Untersuchung verwendeten Verkehrsmengen sind dem Verkehrsgutachten zum Bebauungsplan Nr. 88 der Firma Argus Stadt- und Verkehrsplanung GmbH entnommen. In diesem werden bei der Prognose des Neuverkehrs ebenfalls der Schwerverkehrsanteil für die geplanten Nutzungen Büro und Gewerbe prognostiziert (im Verkehrsgutachten mit SV-Anteil abgekürzt). Die getroffenen Annahmen wurden entsprechend der in der obigen Abwägung (s. Abwägung oben Nr. A.7.1 zu Punkt VII. Unzureichende Abwägungsgrundlage im Hinblick auf die von der Planung betroffenen Belange, 1. Verkehrssituation, a) Unzureichend ermittelter Stellplatzbedarf) genannten Richt- und Erfahrungswerte ermittelt.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Gewähr dafür bieten, dass der Anteil des LKW-Verkehrs am Gesamtaufkommen sowie die hiermit verbundenen Lärmemissionen mit ordnungsgemäßer Gewichtung in die Abwägung eingestellt werden. Da es hieran fehlt, ist auch insoweit von einer Abwägungsfehleinschätzung auszugehen.	
	Darüber hinaus werden in der Schalltechnischen Untersuchung zur Ermittlung des Verkehrslärms die zu betrachtenden Straßen nur sehr selektiv einbezogen. Betrachtet werden lediglich die Industriestraße (nördlich und südlich der Feldstraße), der Tinsdaler Weg (jeweils westlich und östlich der Industriestraße sowie der Anbindung Ost) sowie die noch zu errichtenden Anbindungen an den BusinessPark West und Ost (s. Seite 17 der Stellungnahme). Außer Betracht bleiben jedoch der Schulauer Weg und der Leuchtfeuerstieg, die - so ist hervorzuheben - ebenfalls innerhalb des 500-m-Abstandes der Ziffer 7.4 der TA Lärm liegen. Ersterer wird bekanntermaßen bereits jetzt (verbotener Weise) von LKW befahren. Letzterer wird im Zuge der Beibehaltung des südlichen Abschnittes des Grenzweges durch Ziel- und Quellverkehr zum bzw. vom BusinessPark sehr wahrscheinlich verstärkt in Anspruch genommen werden. Gründe, aus denen diese beiden Straßen in die Betrachtung des Verkehrslärms nicht einbezogen wurden, werden nicht angegeben. Auch insoweit ist das Abwägungsmaterial nur defizitär ermittelt.	Der Schulauer Weg und der Leuchtfeuerstieg sind nicht in die schalltechnische Untersuchung zum Verkehrslärm mit aufgenommen worden. Bei der Untersuchung des zu erwartenden Geräuschanstieges durch das Planvorhaben werden nur Straßen einbezogen, die im Umfeld relevante Mengen des Verkehres zum Planvorhaben hin oder weg führen. Dies ist bei diesen Straßen nicht der Fall. Der Leuchtfeuerstieg führt heute keine Verkehrsmengen, die eine Überschreitung des Immissionsgrenzwertes der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) erwarten lassen. Vielmehr ist hier eine deutliche Unterschreitung der Grenzwerte zu erwarten. Zukünftig wird es auf dieser Straße zu keinem nennenswerten Verkehrsmengenanstieg durch das Planvorhaben kommen. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass der Leuchtfeuerstieg im Osten auf Hamburger Gebiet als Sackgasse endet. Auf dem Schulauer Weg in Richtung Hamburg wird es nicht zu einer Verdopplung der Verkehrsmengen und damit zu einem Anstieg des Beurteilungspegels von 3 dB(A) bei gleichzeitiger Überschreitung der Immissionsgrenzwerte der Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) kommen. Für LKW herrscht hier ein Durchfahrtverbot. Die Einhaltung dieses Verbotes wurde in der schalltechnischen Untersuchung vorausgesetzt, Verstöße gegen das Verbot sind nicht Gegenstand des Bebauungsplanes.
	Zudem wird das Prüfprogramm der Ziffer 7.4 der TA Lärm in Verbindung mit der 16. BlmSchV nicht sauber abgearbeitet. Zutreffend festgestellt wird insoweit lediglich, dass die Geräusche des An- und Abfahrtverkehrs den Beurteilungspegel der Verkehrsgeräusche für den Tag oder die Nacht rechnerisch um mindestens 3 dB(A) erhöhen und die Immissionsgrenzwerte der 16. BlmSchV erstmals oder weitergehend überschritten werden (s. Seite 18 der Schalltechnischen Untersuchung). Unzutreffend ist hingegen die Feststellung, dass eine Vermischung mit dem übrigen Verkehr stattfinde. Dies gilt insbesondere mit Blick auf die von der Betrachtung bislang ausgenommenen Straßen. Mit Blick auf den Leuchtfeuerstieg wird der zu erwartende Ziel- und Quellverkehr zum bzw. vom BusinessPark den ganz überwiegenden Anteil des Verkehrs darstellen, so dass angesichts des stark untergeordneten Anliegerverkehrs zumindest wertungsmäßig davon ausgegangen werden muss, dass keine Vermischung mit dem übrigen Verkehr auf dieser Straße stattfindet. Gleiches dürfte für den Schulauer Weg gelten. Den bislang dort stattfindenden LKW-Verkehr im Sinne einer Vorbelastung in Ansatz zu bringen, dürfte mit Blick auf die verbotswidrige Nutzung der Straße durch	Der Auffassung wird widersprochen. Das genannte Prüfprogramm wurde korrekt abgearbeitet. Wann von einer Vermischung der bestehenden und der neu erzeugten Verkehre gesprochen werden kann, ist nicht in der TA Lärm Ziffer 7.4 definiert. Nach gutachterlicher Auffassung findet im vorliegendem Fall eine Vermischung beim Einbiegen in den Tinsdaler Weg statt: Für die untersuchten Straßen kommt es nicht zu einer Verdopplung der Verkehrsmenge auf der öffentlichen Straße, die Verkehrszusammensetzung bleibt auch mit dem hinzutretendem Neuverkehr grundlegend erhalten und bei Überqueren des Knotenpunktes Tinsdaler Weg / Industriestraße kommt es zusätzlich mit der Möglichkeit unterschiedlicher Abbiegebeziehungen zu einer weiteren Durchmischung. Bezüglich des Leuchtfeuerstiegs und des Schulauer Weges wird auf die Erklärungen im vorangehenden Absatz verwiesen. Auf den genannten Straßen ist planerisch keine relevante Erhöhung der Verkehrsmenge vorgesehen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	LKW nicht zulässig sein.	
	Der Entwurf des Umweltberichts nimmt die Ausführungen der Schalltechnischen Untersuchung auf, indem er konstatiert, dass eine Notwendigkeit zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrslärms auf den betroffenen umliegenden öffentlichen Verkehrswegen bestehe. Es seien Maßnahmen organisatorischer Art nötig. Diese werden jedoch nicht ansatzweise benannt. Es wird lediglich festgestellt, dass diese Aufgabe nicht den späteren Anlagenbetreibern aufzuerlegen sei. Der Verkehrslärmkonflikt, soweit er überhaupt zugestanden wird, bleibt somit ungelöst.	Für den Immissionsort IO 4 im Tinsdaler Weg sind im Rahmen der 16. BImSchV-Untersuchung des Lärmgutachtens Lärmkompensationsmaßnahmen vorgeschlagen worden. Als aktive Lärmschutzmaßnahmen wären demnach lärmmindernder Straßenbelag mit Pegelminderung -3 dB(A) oder eine Lärmschutzwand möglich. Der lärmmindernde Fahrbahnbelag im kreuzungsnahen Bereich ist auf Grund der hier dominierenden Anfahrgeräusche weniger zielführend. Aus diesem Grund wurde in dem Bebauungsplan zum Schutz des Wohngebäudes am IO 4 eine Festsetzung für eine Lärmschutzwand aufgenommen und damit Festsetzungen zur Lösung des aufgezeigten Verkehrslärmkonfliktes berücksichtigt.
	Im Übrigen wird zur Vermeidung von Wiederholungen auf unsere Ausführungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen.	Siehe zu der früheren Stellungnahme Abwägungstabelle zu den im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahmen.
	Im Ergebnis ist festzuhalten, dass mit den dargestellten Defiziten in der Ermittlung des abwägungserheblichen Materials sowie mit der fehlerhaften Gewichtung der in die Abwägung eingestellten Belange ein ordnungsgemäßer Abwägungsvorgang zu Belangen des Lärmschutzes nicht zu verzeichnen ist. Eine gerichtliche Überprüfung bleibt auch insoweit vorbehalten.	Hierzu wird auf die vorangehenden Äußerungen zu den einzelnen Punkten verwiesen. Zusammenfassend wird festgehalten, dass die schalltechnische Untersuchung zum Teil überarbeitet wird und das festgesetzte Emissionskontingent für GE 7 reduziert wird.
A.7.3 Forts.	**3. Einzelhandelsansiedlung**	
	Der Planentwurf sieht nach wie vor die Ansiedlung von Einzelhandel vor. Die Warensortimente werden zunächst auf den Seiten 14 f. der Entwurfsbegründung dahingehend spezifiziert, dass zur Vermeidung der Beeinträchtigung der zentralen Versorgungsstandorte in Wedel lediglich Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten zulässig sein sollen. Diese werden in Wiedergabe der Wedeler Sortimentsliste gemäß Einzelhandelskonzept der Stadt Wedel detailliert benannt.	Die Beschreibung der zum Entwurf des Bebauungsplans getroffenen Festsetzungen wird zur Kenntnis genommen.
	Angesichts des - veralteten - Standes des Konzepts (24. Februar 2010) muss zunächst das fortdauernde Fehlen einer Zentrenrelevanz der aufgeführten Sortimente zum jetzigen Zeitpunkt bezweifelt werden. Darüber hinaus gibt die Entwurfsbegründung nicht zu erkennen, dass die Belange der Stadt Hamburg überhaupt berücksichtigt wurden. Angesichts der Nähe des Plangebiets zur Landesgrenze hätte es jedoch einer näheren Befassung auch mit den Auswirkungen auf die Kaufkraftströme auf Hamburger Gebiet bedurft. So wird denn auch in der Stellungnahme der Freien und Hansestadt Hamburg - Bezirksamt Altona - im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange verlangt, dass weitergehende Festsetzungen bezüglich möglicher Einzelhandelsansiedlungen sicherstellen, dass negative Auswirkungen auf Hamburger Stadtteilzentren ausgeschlossen werden. Zu diesen Aspekten behalten wir uns weiteren Vortrag vor.	Die Stellungnahme ist aufgrund von Planänderungen zum Entwurf zur erneuten Auslegung gegenstandslos geworden. Einzelhandelsbetriebe werden nunmehr allgemein ausgeschlossen und sollen nur ausnahmsweise für den sog. „Annex-Handel“ und auf das Gewerbegebiet ausgerichtete Nahversorgungsbetriebe zugelassen werden. Zu diesen Festsetzungen wurde eine gutachterliche Stellungnahme erarbeitet, die Teil der Bebauungsplanunterlagen ist. Der geäußerte Einwand in Bezug auf die Zentrenrelevanz der gemäß Entwurf noch als zulässig vorgesehenen Sortimente ist damit gegenstandslos geworden. Angesichts der weitreichenden Einschränkungen der Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben sind keine wesentlichen Kaufkraftabflüsse aus Hamburger Gebieten und damit auch keine negative Auswirkungen auf Hamburger Versorgungszentren zu erwarten.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Sollte die Planung fortgeführt werden, müssten die städtebaulichen Auswirkungen der Einzelhandelsfestsetzungen gutachterlich untersucht werden.	Ein näherer Untersuchungsbedarf hierzu besteht nicht. Ob eine gutachterliche Untersuchung der städtebaulichen Auswirkungen zum bisher im Entwurf getroffenen Einzelhandelsfestsetzungen angeraten gewesen wäre, kann angesichts der zum Entwurf zur erneuten Auslegung geänderten Einzelhandelsfestsetzungen unbeantwortet bleiben.
	Darüber hinaus sollen auch Einzelhandelsbetriebe mit Lebensmitteln zulässig sein. Deren Ansiedlung wird zur Attraktivitätssteigerung des BusinessParks eine „hohe Bedeutung beigemessen" (s. Seite 15 der Entwurfsbegründung). Die Entwurfsbegründung gesteht zwar zu, dass Lebensmittel den nahversorgungsrelevanten Sortimenten zuzuordnen sind und ihnen - auch gemäß dem Einzelhandelskonzept der Stadt Wedel - eine Zentrenrelevanz zukommt. Dessen ungeachtet heißt es im Begründungsentwurf: *„Durch die Zulassung von Lebensmitte/betrieben im Bebauungsplan Nr. 88 sind nach Einschätzung der Stadt Wedel jedoch keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche einschließlich der Nahversorgungsbereiche zu erwarten. Diese Einschätzung basiert zum einen darauf, dass durch das Gebiet selbst eine neue Nachfrage entsteht. Zum anderen sind größere Lebensmittelmärkte, die das Maß der Großflächigkeit erreichen und einen entsprechend größeren Einzugsbereich haben, nicht zulässig."*	Im Entwurf zur erneuten Auslegung erfolgt keine allgemeine Zulässigkeit von Lebensmittelbetrieben mehr. Es sollen nur ausnahmsweise Nahversorgungsbetriebe zulässig sein, die auf eine Grundversorgung der Beschäftigten des Gewerbegebietes ausgerichtet sind. Die Begründung zum Entwurf zur erneuten Auslegung wurde entsprechend der geänderten Einzelhandelsfestsetzungen neu gefasst und die gutachterliche Stellungnahme zum Thema Einzelhandel Teil der Bebauungsplanunterlagen.
	Diese Einschätzung überzeugt nicht. Soweit auf das Entstehen einer neuen Nachfrage abgestellt wird, so wird verkannt, dass die Nachfrage nach Lebensmitteln andernorts in gleichem Maße zurückgehen wird. Jedenfalls in der Gesamtbetrachtung dürfte ein angebotsinduzierter Nachfragezuwachs, sollte er überhaupt zu verzeichnen sein, eher gering ausfallen. Mag ein Lebensmittelangebot in unmittelbarer Nähe des Arbeitsplatzes durchaus eine entsprechende Nachfrage vor Ort entstehen lassen - zu denken ist hierbei insbesondere an Einkäufe in Arbeitspausen oder direkt nach Arbeitsschluss - , so ist zu erwarten, dass die bisherigen Einkaufsstätten etwa direkt am jeweiligen Wohnort entsprechend weniger frequentiert werden. Es ist sogar davon auszugehen, dass es insbesondere bei den Arbeitspendlern zu einer grundlegenden Änderung der bisherigen Konsumgewohnheiten kommen wird. Sind nämlich fortan Lebensmitteleinkäufe in unmittelbarer Nähe des Arbeitsplatzes möglich, so steht zu erwarten, dass diesem neuen Einzelhandel der Vorzug gegenüber den bislang frequentierten Einzelhandelsbetrieben gegeben wird, zumal dann, wenn für das Aufsuchen letzterer bislang im Einzelfall weitere Wegstrecken zurückgelegt werden mussten. Somit ist davon auszugehen, dass die prognostizierte Nachfrageevokation andernorts mit einem Nachfragerückgang in gleichem Maße einhergehen wird. Die dem in der Planbegründung gegebenen Argument einer angebotsinduzierten Nachfrage implizite Prämisse, dass ein Kaufkraftabfluss andernorts nicht zu befürchten sei, überzeugt demnach nicht. Sie wird im Übrigen	Es ist nicht, wie in der Stellungnahme impliziert, Aufgabe der Bauleitplanung Umsatzverteilungen generell auszuschließen. Der Belang negative städtebauliche Auswirkungen auf zentralen Versorgungsstrukturen zu vermeiden, wird mit den vorangehend erläuterten Einzelhandelsfestsetzungen im Entwurf zur erneuten Auslegung in verstärkter Weise berücksichtigt. Von lediglich auf die Grundversorgung des Gewerbegebietes ausgerichteten Nahersorgungsbetrieben sind keine erheblichen Kaufkraftumverteilungen zu erwarten. Zusätzlich ist davon auszugehen, dass die Wohnorte der Beschäftigten in Einzugsbereichen verschiedener Versorgungszentren liegen werden und sich Kaufkraftumverteilungen damit auf eine Vielzahl an Versorgungsbereichen verteilen. Gleichzeitig ist ein Einzelhandelsangebot für die Grundversorgung der Beschäftigten als infrastrukturelle Folgeeinrichtung der sonstigen gewerblichen Nutzungen zu sehen und für die Funktionsfähigkeit des Gebietes von Bedeutung.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	auch in den Planunterlagen nicht näher belegt. Auch insoweit wird eine gutachterliche Untersuchung für erforderlich gehalten.	
	Auch der Hinweis auf die Unzulässigkeit großflächiger Einzelhandelsbetriebe lässt den zu erwartenden Kaufkraftabfluss mitnichten als ausgeschlossen, sondern bestenfalls als geringer erscheinen. Dass er nicht völlig ausgeschlossen werden kann, gesteht die Entwurfsbegründung im Übrigen implizit selbst zu, soweit sie auf den „entsprechend größeren Einzugsbereich" großflächiger Lebensmittelmärkte abstellt. Im Übrigen findet sich in den Festsetzungen kein Hinweis, wonach großflächiger Einzelhandel ausgeschlossen sein soll.	Es wird auf die vorangehenden Erläuterungen verwiesen. Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass großflächige Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten nicht allgemein zulässig sind, sondern der Festsetzung von entsprechenden Sondergebieten bedürfen.
	Hinzuweisen ist darauf, dass das auf Seite 15 der Entwurfsbegründung eingangs gegebene Argument der Attraktivitätssteigerung für sich genommen nicht verfangen, jedenfalls aber eine Abwägung unter Berücksichtigung der oben vorgetragenen Gesichtspunkte nicht ersetzen kann. Denn Möglichkeiten einer Nahversorgung mit zentrenrelevanten Sortimenten steigern stets die Attraktivität eines Gebietes. Mit dem pauschalen Hinweis auf die Attraktivitätssteigerung kann daher der andernorts zu befürchtende Kaufkraftabfluss nicht per se „weggewägt" werden.	Der Hinweis wurde insofern berücksichtigt, als dass mit den o.g. den Einzelhandel einschränkenden Festsetzungen gegenüber dem Bebauungsplan-Entwurf eine deutlichere Ausrichtung auf die Entwicklung eines attraktiven Büro- und Gewerbestandortes erfolgt, an dem der Einzelhandel nur eine stark untergeordnete Bedeutung haben soll.
	Ungeklärt ist schließlich, ob im Zuge des Werksverkaufs weitere zentrenrelevante Sortimente, gegebenenfalls in welchem Umfang, im Plangebiet hinzukommen. Da entsprechende Szenarien nicht thematisiert werden, erweist sich die Abwägung auch insoweit als defizitär.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. An der ausnahmsweisen Zulässigkeit von untergeordnetem Werksverkauf wird ohne Einschränkung der Sortimente festgehalten. Gemäß vorgesehener Festsetzung wird die Zulässigkeit eines Werksverkaufs dabei an mehrere Bedingungen gebunden (funktionaler und räumlicher Zusammenhang mit den am Standort hergestellten oder weiterverarbeiteten Gütern und Waren, dem Gewerbebetrieb im Maß deutlich untergeordnete Verkaufsflächen). Es ist somit davon auszugehen, dass nur eine sehr schmale Produktpalette angeboten werden kann. Der Umfang der Verkaufsfläche ist zudem durch die geforderte deutliche Unterordnung, die im Zuge der Ausnahmsweise-Zulassung geprüft wird und für die in der Begründung ein Wert von maximal 10% an der Gesamtfläche des Betriebes benannt ist, begrenzt. Erhebliche negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche sind hiermit nicht zu erwarten, auch wenn im Einzelfall ggf. ein Verkauf von Waren erfolgt, der einer zentrenrelevanten Sortimentsgruppe zuzuordnen ist.
	Nach alledem ist die planerische Abwägung im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben fehlerhaft. Die abwägungserheblichen Belange sind jedenfalls nicht vollständig ermittelt und mit der ihnen zukommenden Wertigkeit in die Abwägung eingestellt worden.	Die Stadt Wedel hat im Rahmen der Entwurfsüberarbeitung eine gutachterliche Stellungnahme zur Einzelhandelsthematik ausarbeiten lassen, deren wesentliche Ergebnisse die Stadt Wedel mit den zuvor erläuterten Einzelhandelsfestsetzungen folgt. Die Begründung wurde entsprechend der geänderten Festsetzungen überarbeitet. Damit werden die zu diesem Thema relevanten Belange ermittelt und im Rahmen der Planaufstellung abgewogen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
A.7.4	**4. Fehlerhafte Abwägung der Umweltbelange** **a) Schutzgut Boden**	
	Die Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden stellt einen abwägungserheblichen Umweltbelang dar. Dieser wurde nicht mit der ihm gebührenden Wertigkeit in die Abwägung eingestellt, so dass keine hinreichende Abwägungsgrundlage vorhanden ist. Darüber hinaus ist der für die Ausgleichsmaßnahmen errechnete Flächenbedarf offenkundig unzutreffend.	Die Auffassung, dass eine fehlerhafte Abwägung der Umweltbelange in Bezug auf das Schutzgut Boden erfolgt, wird nicht geteilt. Das Schutzgut Boden stellt auch nach Auffassung der Stadt Wedel einen relevanten Belang dar, der bei der Bebauungsplan-Aufstellung angemessen berücksichtigt wurde. Hierzu wird darauf hingewiesen, dass die Stadt Wedel den Umgang mit abwägungserheblichen Umweltbelangen stets in engster Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg erarbeitet hat. Zu den in der Stellungnahme geäußerten Kritikpunkten und Hinweisen wird im Einzelnen auf die folgende Abwägung verwiesen.
	Der Entwurf der Planbegründung geht davon aus, dass es bei einer bestehenden Flächenversiegelung von 44 % im gesamten Plangebiet zu einem Anstieg auf einen Versiegelungsgrad auf 60 % kommen wird. Die hiernach hinzukommende Flächenversiegelung von insgesamt 16 Prozentpunkten entspreche einer Fläche von 3,6 ha (s. Seite 54 des Umweltberichts). Wegen der vor allem infolge der vormaligen industriellen Nutzung bestehenden Bodenbelastung wird dem im Zuge der Durchführung der Planung zu versiegelnden Boden die Tauglichkeit zur Erfüllung seiner natürlichen Funktionen als Vegetations- und Ertragsstandort, als Filter für das Niederschlagswasser sowie als Lebensraum für die Fauna weitgehend abgesprochen und mit Blick hierauf eine Ausgleichsfläche von lediglich 1,8 ha (entsprechend einem Ausgleichsverhältnis 1 :0,5) veranschlagt.	Die Ausführungen zu der Eingriffs- /Ausgleichsbilanzierung zum Entwurf des Bebauungsplanes werden zur Kenntnis genommen.
	Diese Ermittlung des flächenmäßigen Ausgleichsbedarfs ist unter einer Vielzahl von Gesichtspunkten nicht nachvollziehbar.	Hierzu wird einleitend darauf hingewiesen, dass als Grundlage für die Eingriffs-/Ausgleichsbilanzierung der „Gemeinsamer Runderlass des Innenministeriums und des Ministeriums für Energiewende, Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume vom 9. Dezember 2013 – IV 268/V 531 – 5310.23“ dient. Für das Schutzgut Boden wurde mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg die im Folgenden wiedergegebene Vorgehensweise abgestimmt: • Die Wertigkeit des Bodens im Plangebiet wird durch die Vorbelastungen als mit nur untergeordnete Bedeutung für den Naturschutz eingeschätzt (Ausgleichsverhältnis von 1:0,5). • Als Grundlage für die Flächenermittlung der Bestandsversiegelung wird der Kataster- und Lageplan zugrunde gelegt, der die Versiegelungssituation vor Beginn der Sanierung (Arcadis 2006) darstellt. Ergänzt wurden die versiegelte Straßenverkehrsfläche des Grenzweges und die Fläche der bestehenden Wohngebäude. • Für die mögliche zusätzliche Versiegelung durch den Bebauungsplan Nr. 88

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Mit einer Bestandsversiegelung von angeblich 44 % des Plangebiets wird eine falsche Referenzsituation zu Grunde gelegt. Maßgeblich für die Frage der zu berücksichtigenden Vorbelastung ist vielmehr der status quo. Dieser ist durch eine vollständige Entsiegelung der zu überplanenden Fläche gekennzeichnet, die im Zuge der bisherigen Sanierungsmaßnahmen im Jahre 2012 durchgeführt wurde. Der Umweltbericht gesteht dies an mehreren Stellen (Seite 56, 58) ebenso zu wie den Umstand, dass die Referenzgröße von 44 % auf das Jahr 2006 bezogen ist (Seite 54, 68), also einen nicht mehr aktuellen Wert darstellt. Weiterhin heißt es im Anhang zum Umweltbericht - A 4 - in diesem Zusammenhang: „Als Bestandskarte dient der Zustand zur Nutzung durch Exxon Mobil vom 24. 05. 2004 (...). Das ca. 24 ha große Plangebiet (inkl. Knoten Industriestraße) ist im Bestand - also vor Beginn der Maßnahme zur Sanierung im hier dargestellten Fall - zu ca. 44 % (ca. 10 ha) versiegelt." Die Referenzsituation „vor der Sanierung" stellt aber gerade nicht die derzeitige Bestandssituation dar. Gründe zur Heranziehung der überholten Altwerte werden an keiner Stelle in den Planunterlagen gegeben. Diese sind auch nicht ersichtlich. Es muss daher davon ausgegangen werden , dass gezielt versucht wurde, den Grad der Neuversiegelung „kleinzurechnen". Nur mit dieser Vermutung ist zu erklären, weshalb die vor der erfolgten Entsiegelung vorgefundene Situation nunmehr als tatsächliche Vorbelastung veranschlagt wird. Richtiger Weise ist jedoch von einer „Zusatz"versiegelung von 60 % und nicht nur 16 % der Gesamtfläche auszugehen. Legt man diesen Wert zu Grunde, so ergibt sich bei einer angenommenen Gesamtfläche des zu überplanenden Gebietes von 24,51 ha (s. die tabellarische Flächenbilanz auf Seite 42 des Begründungsentwurfs) eine zu versiegelnde Fläche von 14,7 ha. Dieser Wert wäre auch für eine im Zuge des natur-	können die ausgewiesenen Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes im Verhältnis 1:1 angerechnet werden. • Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 4.120 m² wird durch eine städtische Ausgleichsfläche (Flur 19, Teilflächen aus Flurstück 27/3 + 28/2) erbracht. Die Stellungnahme wurde jedoch zum Anlass genommen, die Darlegungen zur Ausgleichsermittlung im Umweltbericht nochmals zu überprüfen. Im Ergebnis wurde der Umweltbericht zur Verbesserung der Nachvollziehbarkeit überarbeitet. Die Eingriffs-Ausgleichbilanzierung wurde unter Beibehaltung der oben dargelegten grundlegenden Vorgehensweisen in diesem Zuge klarer aufgebaut und im Detail korrigiert. Dem Einwand, dass bei der Ermittlung des Ausgleichserfordernisses der bauliche Bestand, der vor Beginn der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen vorhanden war, unzulässiger Weise berücksichtigt wurde, wird nicht gefolgt. Die Beseitigung der Gebäude war Voraussetzung für eine aktive Sanierung der Altlastfläche. Ohne Sanierung wäre die vormalige Versiegelungsfläche erhalten geblieben. Aus Sicht der Stadt Wedel ist die notwendige Altlastensanierung unmittelbare Folge und somit Fortsetzung der industriellen Nutzung. Zur Verdeutlichung der besonderen Ausgangslage wurde der Umweltbericht durch eine Kurzdarstellung zur Entwicklung des Bebauungsplangebietes in Bezug auf die Altlastenentstehung und -sanierung ergänzt.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	schutzfachlichen Ausgleichs heranzuziehende Ausgleichsfläche heranzuziehen. Hingegen kommt nicht in Betracht, mit Blick auf die mangelnde Tauglichkeit des Bodens zur Erfüllung seiner natürlichen Funktionen dessen Wertigkeit in dem geschehenen Maße herabzustufen und nur eine hälftige Ausgleichsfläche heranzuziehen. Denn zum einen fehlt es wiederum an jedweder Darlegung, die das Ausgehen von einer halb so groß bemessenen Ausgleichsfläche rechnerisch plausibel erscheinen ließe. Zum anderen wird auch insoweit offensichtlich auf die vor Beginn der Sanierungsmaßnahmen vorgefundene Referenzsituation rekurriert, also gerade nicht auf die aktuelle Bestandsituation. Im Zuge der bisherigen Sanierungsmaßnahmen ist allerdings nicht nur die zu überplanende Fläche vollständig entsiegelt, es ist darüber hinaus auch die Bodenqualität verbessert worden. Im Entwurf des Umweltberichts heißt es dazu auf Seite 54: *„Für nahezu den gesamten Geltungsbereich (vgl. Planzeichnung) besteht der verbindliche Sanierungsplan "Mineralölwerk Wedel" vom 09. 10. 2009. Wesentliche Sanierungsmaßnahmen darunter Grundwasserhaltung und Bodenaustausch wurden bereits durchgeführt. Hierdurch wurden und werden wesentliche Verbesserungen erzielt."* Vor diesem Hintergrund hätte es zumindest weiterer Darlegungen bedurft, wie sich die bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen und die hierdurch erzielten wesentlichen Verbesserungen in der Ermittlung der heranzuziehenden Ausgleichsfläche niederschlagen. Anhand der vorliegenden Entwürfe ist davon auszugehen, dass eine Berücksichtigung der schon erfolgten Sanierungsmaßnahmen nicht stattgefunden hat. Selbst wenn man daran festhalten wollte, dass im Zuge des naturschutzfachlichen Ausgleichs eine nur halb so große Ausgleichsfläche heranzuziehen ist (was wie gezeigt weiterer Begründungen bedürfte), so wären dies unter Berücksichtigung der zu erwartenden Neuversiegelung immer noch 7,35 ha. Selbst insoweit wäre der gemäß der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung vorgeschriebene Ausgleich durch die (weitere) Aufwertung der Ausgleichsfläche Wespenstieg, die ihrerseits nur ca. 3 ha umfasst (s. Seite 55 des Entwurfs des Umweltberichts), nicht in hinreichendem Maße zu bewerkstelligen. Im Übrigen ist darauf hinzuweisen, dass selbst bei einer angenommenen Zunahme der Bodenversiegelung um lediglich 16 Prozentpunkte die in der Entwurfsbegründung sowie im Umweltbericht zu Grunde gelegte Berechnung der Ausgleichsfläche unschlüssig ist. Geht man von einer insgesamt zu überplanenden Fläche von 24,51 ha aus (s. Seite 42 des Begründungsentwurfs), so entsprächen 16 % hiervon einer Fläche von	Diese Auffassung wird nicht geteilt. Der Boden ist durch die vorangehende industrielle Nutzung erheblich vorbelastet. Wie oben bereits dargelegt, ist es aus Sicht der Stadt richtig, die ehemalige industrielle Nutzung bei der Beurteilung zu berücksichtigen. Der Umweltbericht wurde hierzu verdeutlicht. Es ist richtig, dass die Verbesserungen durch die Sanierung in der Eingriffs-/ Ausgleichsbilanzierung nicht berücksichtigt werden. Hierzu wird auf die Abwägung oben verwiesen. Die nebenstehende Rechnung basiert auf der Annahme, dass die mögliche Neuversiegelung ohne Anrechnung der Bestandssituation vor der Sanierung auszugleichen ist. Diesem Ansatz wird wie dargelegt nicht gefolgt. Wie oben bereits dargelegt wurde die Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung im Entwurf zur erneuten Auslegung unter Beibehaltung der oben dargelegten grundlegenden Vorgehensweise überarbeitet.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	3,92 ha, die Hälfte hiervon 1,96 ha. Selbst bei Zugrundelegung der im Entwurf des Umweltberichts genannten Zahlen ist die veranschlagte Ausgleichsfläche von 1,8 ha (s. etwa Seite 54) also zu klein bemessen. Mit Blick auf die vorstehenden Darlegungen bedarf es aber ohnehin einer grundlegenden Neudarstellung.	
	Hinzuweisen ist des Weiteren darauf, dass die Aussage im Fazit zur Beeinträchtigung des Schutzgutes Boden (Seite 55 des Umweltberichtsentwurfs), wonach in „Teilaspekten (...) durch die Sanierung der Altlasten positive Auswirkungen auf das Schutzgut Boden erwartet" werden, zumindest irreführend ist. Denn bereits eingetretene positive Auswirkungen sind allein bei der Ermittlung der Bestandssituation zu berücksichtigen, können also nicht im Zuge einer Ermittlung der benötigten Ausgleichsfläche im Sinne eines geringeren Ausgleichsbedarfs (erneut) in Ansatz gebracht werden. Zum anderen ist die Sanierung keine Folge der Plandurchführung, sondern unabhängig von dieser zu sehen (dazu noch ausführlich unten bei Ziffer d). Vor diesem Hintergrund verbietet es sich, die Sanierungsmaßnahmen einer gerade im Zuge der Plandurchführung zu erwartenden Bodenverbesserung zuzuschlagen.	Dem Hinweis wurde gefolgt. Es ist richtig, dass die positiven Wirkungen aufgrund der Bodensanierung nicht eine Folge des Bebauungsplanes sind. Der Umweltbericht wird diesbezüglich geändert. Der Aussage, dass die Sanierungserfolge in der Eingriffs- / Ausgleichsbilanzierung zur Reduzierung des Ausgleichbedarfs herangezogen werden, wird jedoch widersprochen.
	Nur der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass bei Heranziehung entsprechend größerer Ausgleichsflächen der Zugriff der planenden Gemeinden auf ebendiese Flächen hinreichend gesichert sein muss. Hierfür reicht ein vertraglicher Anspruch nicht aus, es bedarf vielmehr einer dinglichen Sicherung. In der Rechtsprechung heißt es zur Parallelproblematik der Sicherung des Zugriffs auf Ausgleichsflächen durch einen Investor: *„Dieser naturschutzrechtliche Belang ist nur dann fehlerfrei abgewogen, wenn neben der zutreffenden Ermittlung des Ausgleichsbedarfs auch die rechtliche und tatsächliche Durchführung der Ausgleichsmaßnahmen spätestens im Zeitpunkt der Planverwirklichung sichergestellt ist (...) Des weiteren muss die Vertragsgestaltung gewährleisten, dass der Vertragspartner der Gemeinde in einer Art und Weise über das Grundstück verfügen kann, die eine dauerhafte Vertragserfüllung sicherstellt (Krautzberger, aaO., § 11 Rn 143). Hierzu reichen angesichts der prinzipiell unbefristeten Geltung des eingriffsgestattenden Bebauungsplans befristete schuldrechtliche Verträge mit dem jeweiligen Grundstückseigentümer nicht aus (Nds. OVG, NVwZ 2001, 452). Vielmehr muss der Investor regelmäßig das Eigentum oder eine dingliche Berechtigung an den Ausgleichsflächen inne haben, die ihm auf Dauer die Durchführung und Unterhaltung der Ausgleichsmaßnahmen ermöglicht."* (Oberverwaltungsgericht Rheinland-Pfalz, Urteil vom 20. Januar 2003 - 8 C	Kenntnisnahme, der Hinweis wurde bereits berücksichtigt. Der verbleibende externe Ausgleichsbedarf erfolgt in Absprache mit der UNB des Kreises Pinneberg durch Aufwertungsmaßnahmen innerhalb einer ca. 3 ha großen städtischen Waldfläche (Flur 19, Teilflächen aus Flurstück 27/3 + 28/2). Die im Rahmen des Pflegekonzeptes vorgeschlagenen Maßnahmen werden bereits von der Stadt Wedel umgesetzt, so dass die Entwicklungsziele bereits teilweise erreicht sind. Die dauerhafte Sicherung der Fläche ist bereits gewährleistet, da sie sich in städtischen Besitz befindet. Die Fläche wird in das Kompensationsflächen-Kataster des Kreises Pinneberg aufgenommen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	11016/02 -, juris) Die Ausführungen gelten entsprechend für einen naturschutzrechtlichen Ausgleich, der durch die planende Gemeinde selbst auf von ihr bereitgestellten Flächen sicherzustellen ist, vgl. hierzu *Kuschnerus*, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage 2010, Rn. 595 mit weiteren Nachweisen.	
A.7.4 Forts	**b) Schutzgut Klima** Im Umweltbericht wird konstatiert, dass hinsichtlich des Schutzgutes Klima keine erheblich nachteiligen Auswirkungen zu erwarten seien und es in Teilaspekten zu positiven Auswirkungen komme. Ein Ausgleichsbedarf wird nicht gesehen (s. Seite 63 des Umweltberichtsentwurfs).	Die Ausführungen zum Entwurf des Umweltberichts werden zur Kenntnis genommen.
	Unklar ist zunächst, inwiefern die Durchführung der Planung „in Teilaspekten positive Auswirkungen" haben soll. Eine Begründung wird insoweit nicht gegeben. Soweit auf die industrielle Vornutzung abgestellt wird, gilt wiederum der schon mehrfach angeführte Gesichtspunkt, wonach die Vorbelastung anhand der Bestandssituation zu ermitteln ist, ein Rekurrieren auf den vormaligen Betrieb der Ölraffinerie hingegen nicht in Betracht kommt. Unter „Auswirkungen der Planung" wird auf Seite 63 des Umweltberichtsentwurfs auf die Schaffung einer stadtklimatischen Situation hingewiesen, „die sich durch erhöhte Aufheizung und gemilderte Temperaturen auszeichnen kann." Mit Blick hierauf hätte es der Einholung eines Klimagutachtens bedurft. Denn die derzeitige Brachfläche kommt angesichts der umliegenden Bebauung (Kraftwerk im Westen, gewerbliche Nutzung im Norden, Wohnbebauung im Osten) als Kaltluftentstehungsfläche in Betracht, die von erheblichem Einfluss auf das Kleinklima sein kann. Dass diese Gebietsfunktion im Zuge einer anzusiedelnden gewerblichen Nutzung „in Abhängigkeit der Dichte und Art" verloren gehen kann, wird vom Umweltbericht in der vorgelegten Entwurfsfassung selbst zugestanden. Die unterbliebene weitere Ermittlung der Auswirkungen auf das Kleinklima ist daher als weiteres Abwägungsdefizit zu werten . Hingewiesen wird in diesem Zusammenhang im Übrigen auf die Vorschrift des§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG.	Der Stellungnahme wurde in Teilen gefolgt. Der Umweltbericht zum Schutzgut Klima wurde zum Entwurf zur erneuten Auslegung geändert. Für das Lokalklima bedeutet eine zusätzliche Versiegelung eine Verschlechterung. Es wird eine in Abhängigkeit der Dichte und Art der Gewerbenutzung stadtklimatische Situation geschaffen, die sich durch erhöhte Aufheizung und gemilderte Temperaturen darstellen kann. Eine Berücksichtigung der vormaligen industriellen Gebietsnutzung bei der Beurteilung der Planauswirkungen ist aus Sicht der Stadt Wedel für die vorliegende Planung richtig (s. oben Abwägung zu Schutzgut Boden). Innerhalb des Plangebietes sind eine Reihe von Minderungsmaßnahmen wie Anlegen von Grünzügen, Baumpflanzungen und Dachbegrünung vorgesehen, um die negativen Auswirkungen zu reduzieren. Da das Plangebiet im Süden direkt an die Elbe und im Osten an das Landschaftsschutzgebiet Altona Südwest, Ottensen, Rissen grenzt, sind stadtklimatisch keine nennenswerten Folgen zu erwarten. Ein Erfordernis für eine nähere Untersuchung durch ein Klimagutachten wird nicht gesehen.
A.7.4 Forts	**c) Schutzgut Landschaftsbild** In unserer Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung haben wir ausführlich auf die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes durch die Planung, sollte sie verwirklicht werden, hingewiesen. Wir nehmen insoweit insbesondere auf	Die im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebene Stellungnahme wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft und abgewogen (siehe Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung). Zusam-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	unsere Darlegungen zur Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes Bezug, die wir auch in diesem Darstellungskontext vollumfänglich aufrechterhalten. Der Entwurf des Umweltberichts gesteht selbst zu, dass es im Zuge der Planverwirklichung zu einer „punktuell hohen Erheblichkeit" der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes kommen werde (s. Seite 66). Dies betrifft insbesondere den bislang beibehaltenen Hochpunkt SüdOst. Dessen maximale Geschosszahl wurde zwar zwischenzeitlich von dreizehn auf elf reduziert, allerdings werden von Seiten der Stadt Hamburg unter dem Gesichtspunkt der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes weiterhin deutliche Vorbehalte geäußert. In der Stellungnahme des Bezirksamts Altona im Rahmen der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange heißt es: *„Das Bezirksamt Altona lehnt auch die aktuell geplante Gebäudehöhe weiterhin ab. Ein solches Gebäude würde das vorhandene Landschaftsbild nachhaltig stören. (...) Um den Eingriff in das besondere Landschaftsbild des hohen Elbufers zu mindern, sollte die Höhe des geplanten Gebäudes weiter reduziert werden, so dass maximal 6 Geschosse und eine Gebäudehöhe von höchstens 20 m zulässig sind."* Eine erhebliche Beeinträchtigung des Landschaftsbildes ergäbe sich jedoch nicht nur in einer Blickachse aus Richtung Osten, sondern genauso aus südlicher Richtung, genauer gesagt vom südlichen Elbufer aus. Der im bisherigen Planungsverfahren mehrfach hervorgehobene besondere Charakter des hohen Elbufers würde insbesondere im Zuge der Errichtung des Hochpunktes SüdOst empfindlich in seiner natürlichen Ästhetik beeinträchtigt werden. Dies wiegt umso schwerer, als das Elbhochufer von einer besonderen Wertigkeit für das Landschaftsbild ist, wie der Entwurf des Umweltberichts selbst zugesteht. Dort heißt es auf Seite 66: *„Der glaziale Geesthang stellt mit seinem von Bäumen und Sträuchern bewachsenen Hang die ursprüngliche Begrenzung des Elbstromes mit seinen Hochwasserständen und Fluten dar. Er ist die optische Grenze der Raumeinheiten Geest und Marsch und nimmt daher für das Landschaftsbild eine herausragende Stellung ein. Das Elbhochufer stellt den Prallhang der Elbe dar. (...)* *Unter Berücksichtigung der wertbestimmenden Kriterien: Naturraumtypische Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie Erlebbarkeit der Landschaft, kommt dem Elbhang besondere Bedeutung zu."* Der Hochpunkt SüdOst würde als weithin sichtbares vertikales Element die horizontale Landschaftsgliederung, wie sie sich vom südlichen Elbufer aus gesehen darstellt, empfindlich beeinträchtigen. Dasselbe gilt - in freilich geringerem Maße - für die übrige	menfassend sei an dieser Stelle gesagt, dass nach Auffassung der Stadt Wedel durch die Planinhalte des Bebauungsplanes Nr. 88 keine Verletzung des interkommunalen Abstimmungsgebotes erfolgt. Die Auffassung, dass es durch die Planung zu erheblichen negativen Auswirkungen auf das Landschaftsbild kommt, wird nicht geteilt. Der Umweltbericht wird hierzu klargestellt und verdeutlicht. Ob ein Gebäude im Landschaftsraum als störend empfunden wird, unterliegt einer individuellen Einschätzung. Im vorliegenden Fall schwanken die Meinungen zwischen der „positiver Landmarke“ und der Ablehnung als „Landschaftsbildstörung“. Die Stadt Wedel hat mit der Durchführung eines städtebaulichen Realisierungswettbewerbes und dem anschließend erarbeiteten Masterplan das städtebauliche Konzept und die Einbindung in die Umgebung für den zukünftigen BusinessPark umfassend und sehr genau analysiert und diskutiert. Die punktuelle Einbindung von baulichen oder gewerblichen Hochpunkten in den ansonsten stark landschaftlich geprägten Elbuferbereich ist für den Wedeler Elbhang durchaus typisch, wie z. B. Graf-Luckner Seniorenresidenz oder das benachbarte Kraftwerk zeigen. Eine angemessene Einbindung der geplanten Bebauung des BusinessParks in das Landschaftsbild des Geesthanges und des Elbufers ist durch die Ausweisung einer öffentlichen Grünfläche mit einer Größe von insgesamt ca. 4 ha gegeben. Am Elbufer hat sie eine durchschnittliche Breite von ca. 100 m und einer Länge von ca. 370 m. Der Elbhang wird mit den südlich angrenzenden Grünflächen in seinem ursprünglichen Charakter erhalten, bzw. wieder hergestellt und ist sowohl über den Elbhöhenweg als auch vom Elbuferweg aus erlebbar. Die Rad- und Gehwege des Elbufer- bzw. Elbhöhenweges werden im Gebiet verknüpft, jeder dieser Wege ermöglicht das Erreichen des Aussichtsplateaus, das weite Ausblicke auf den Elbstrom ermöglicht. Es entsteht nach Ansicht der Stadt Wedel ein für den Ort ansprechendes und angemessenes Landschaftsbild, dass sowohl dem Naturraum als auch dem Stadtbild Wedels gerecht wird und eine sehr hohe Erlebnisqualität besitzen wird.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	vorgesehene Bebauung, die nach derzeitigem Planungsstand immerhin noch eine Höhe von bis zu 15 m haben soll. Ausgleichsmaßnahmen werden dennoch von der Planung nicht vorgesehen. Auch dieser Aspekt wäre gegebenenfalls richterlich zu überprüfen. Schon jetzt weisen wir darauf hin, dass die besondere Schwierigkeit, die Beeinträchtigung des Landschaftsbildes quantitativ und qualitativ zu erfassen und hierauf beruhend den tatsächlichen Ausgleichsbedarf zu ermitteln, es nicht rechtfertigt, von einem Ausgleich insgesamt Abstand zu nehmen. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass auch unter dem Gesichtspunkt der Beeinträchtigung des Landschaftsbildes zur Ermittlung der Vorbelastung in unzulässiger Weise auf den „Vorzustand des Industriestandortes" abgestellt wird (s. Seite 67 des Umweltberichtsentwurfs).	Kenntnisnahme. Unter Berücksichtigung der ehemaligen industriellen Nutzung und der im Bebauungsplan getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird auch weiterhin kein Ausgleichsbedarf für Eingriffe in das Landschaftsbild gesehen. Diese Auffassung wird nicht geteilt. Eine Berücksichtigung der vormaligen industriellen Gebietsnutzung bei der Beurteilung der Planauswirkungen ist aus Sicht der Stadt Wedel für die vorliegende Planung richtig (s. oben Abwägung zu Schutzgut Boden).
A.7.4 Forts.	**d) Fehlerhafte Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes** Die nach Ziffer 2 b) der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB vorgeschriebene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ist unzutreffend. Denn sie bezieht die Durchführung der im Plangebiet bereits erfolgten und noch erfolgenden Sanierungsmaßnahmen in die jeweilige Prognose mit ein. Damit verkennt sie, dass die Sanierungsmaßnahmen unabhängig von der hier in Rede stehenden Bauleitplanung sind. Die Sanierung erfolgt auf Grundlage des Sanierungsplans der Prof. Burmeier Ingenieur-Gesellschaft mbH vom 2. Oktober 2009, der am 17. Dezember 2010 durch den Kreis Pinneberg gemäß § 13 Abs. 6 BBodenSchG für verbindlich erklärt wurde. Diese bereits vor über drei Jahren erfolgte Verbindlicherklärung weist den Sanierungsplan als gegenüber der hier in Rede stehenden, ihrerseits sehr viel später begonnenen Bauleitplanung eigenständig aus. Dennoch wird sowohl in der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung als auch in derjenigen bei Nichtdurchführung der Planung („Nullvariante") das Schicksal der (weiteren) Sanierungsmaßnahmen an die Durchführung der Planung gekoppelt. Auf Seite 71 des Umweltberichts heißt es unter der Überschrift „Beschreibung und Bewertung der umwelterheblichen Wirkungen des Projektes": *„Mit Fortführung der Sanierung von Altlasten und geregelter Behandlung des Sickerwassers einschließlich des Grundwassermonitorings sind die Verbesserung des Zustandes der abiotischen Schutzgüter Boden und Wasser zu erwar-*	Dem Einwand wurde teilweise gefolgt. Es ist richtig, dass der für verbindlich erklärte Sanierungsplan eine formal eigenständige Planung darstellt, die insofern unabhängig von dem formalen Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans umgesetzt wird. Sanierungsplanung und städtebauliche Planung stehen jedoch in einem engen Zusammenhang. Die Sanierungsziele des Sanierungsplanes stellen bereits auf eine gewerblich-industrielle Nutzung ab. Ohne das Ziel einer gewerblichen Nutzung wäre der Umfang der Sanierungsmaßnahmen geringer gewesen und das Areal wäre eine eingezäunte bzw. gesicherte Industriebrache, auf der nur die reinen zur Gefahrenabkehr erforderlichen Sanierungsmaßnahmen durchgeführt worden wären. Der Umweltbericht wurde entsprechend überarbeitet.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	ten." Diese Äußerung ist zumindest irreführend, zumal es sich bei den Sanierungsmaßnahmen nicht um das „Projekt" im Sinne der vorstehend zitierten Überschrift (nämlich die hier in Rede stehende planungsrechtlich zu sichernde gewerbliche Nutzung) handelt. Hieran ändert es auch nichts, dass der Abschluss der Sanierungsmaßnahmen Voraussetzung für die Ansiedlung eines Gewerbeparks ist. Denn ein Gegenschluss, wonach den Sanierungsmaßnahmen kein Fortgang zu geben ist, wenn eine gewerbliche Ansiedlung nach Maßgabe der Entwurfsplanung ausscheidet, ist gerade nicht zu ziehen.	
	Im Übrigen kehrt in der Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Durchführung der Planung wiederum die bereits beim Schutzgut Boden thematisierte Fehlberechnung insbesondere der nötigen Ausgleichsflächen wieder. So heißt es auf Seite 71 des Umweltberichts: *„Nach Beschreibung und Bewertung der Schutzgüter in Kap. 4.2 konnten keine schädlichen Umweltauswirkungen aufgeführt werden, die nicht ausgleichbar sind*."	Dem Einwand wird nicht gefolgt. Zu der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird auf die obige Abwägung bzgl. Schutzgut Boden verwiesen.
	Diese Aussage kann, wie oben ausführlich dargelegt wurde, nicht verfangen. Vielmehr bedarf es einer umfassenden Neuermittlung der gebotenen Ausgleichsmaßnahmen. Die Prognose der Umweltentwicklung schleppt die oben gerügten Fehler mithin fort.	Dem Einwand wurde teilweise gefolgt. Eine umfassende Neuermittlung der Ausgleichserfordernisse wird nicht als erforderlich angesehen. Eine Überarbeitung des Umweltberichtes einschließlich der Prognose des Umweltzustandes ist erfolgt.
	Entsprechend verkoppelt auch die Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung das Schicksal der Sanierungsmaßnahmen mit demjenigen der hier in Rede stehenden Bauleitplanung. So heißt es auf Seite 72 des Umweltberichts: *„Eine Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes bei Nichtdurchführung der Planung stellt die Beschreibung der Umweltauswirkungen ohne Sanierungsmaßnahmen, wie Altlastensanierung und Grundwasserbehandlung dar. Der Versiegelungsgrad vor Abbruch des Mineralölwerks entsprach annähernd der durch den B-Plan und seinen Festsetzungen (plus 16 %) ermöglichten Fläche.* *Die Unterlassung der Sanierung der Liegenschaft birgt die langfristigen Gefahren der Schadstoffausbreitung der im Sanierungskonzept ermittelten Schadstoffe wie MKW, PAK und LHKW mit sich. Eine langfristige Abschirmung des Geländes wäre zu erwarten. Zusätzlich stellen die Schadstoffbelastungen über die Boden- und Wasserpassage in die Elbe eine unkontrollierbare Ausbreitung und Gefahrenpotential dar*."	
	Die Passage suggeriert, dass eine Fortführung der Sanierungsmaßnahmen nur bei einer Durchführung der hier projektierten Planung in Betracht kommt, und erweckt damit	

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	wegen der jeweiligen Eigenständigkeit von Bauleitplanung und Sanierungsbemühungen einen unrichtigen Eindruck. Hinzuweisen ist darauf, dass es der öffentlichen Hand wegen ihrer grundrechtlichen Schutzpflichten verwehrt ist, den Sanierungsmaßnahmen bei Nichtdurchführung der Planung keinen Fortgang zu geben - dies auch und zumal vor dem Hintergrund des oben in Bezug genommenen Schadenpotenzials, dass einer unkontrollierbaren Ausbreitung der Schadstoffe über die Boden- und Wasserpassage innewohnt.	
	Darüber hinaus werden in erschwerender Weise bereits erfolgte Sanierungsmaßnahmen in den Planungsunterlagen „ungeschehen" gemacht, soweit wiederum auf eine zusätzlich zu erwartende Bodenversiegelung von lediglich 16 Prozentpunkten abgestellt wird. Auf die obigen Ausführungen zum Schutzgut Boden ist zu verweisen.	Dem Einwand wird nicht gefolgt. Hierzu wird auf die obige Abwägung bzgl. Schutzgut Boden verwiesen. Eine Berücksichtigung der vormaligen industriellen Gebietsnutzung bei der Beurteilung der Planauswirkungen ist aus Sicht der Stadt Wedel für die vorliegende Planung richtig.
	Auch aus einem weiteren Grund erweist sich die Prognose bei Nichtdurchführung der Planung als fehlerhaft. Denn es werden Aussagen insbesondere zur Entwicklung des kommunalen Wirtschaftsstandorts getroffen. So heißt es auf Seite 72 des Umweltberichts: *„Die Nullvariante trifft in erster Linie den Wirtschaftsstandort bzw. das Arbeitsplatzangebot in Wedel in negativer Hinsicht. Eine adäquate Nachnutzung des ehemaligen Mineralölwerkes wäre nicht in Sicht; als Standort für die Nahrungsmittelproduktion (Landwirtschaft) kommen die Flächen nicht in Frage*."	Dem Einwand wurde gefolgt. Der Umweltbericht wurde diesbezüglich überarbeitet.
	Diese Ausführungen haben keinerlei inhaltlichen Bezug zur gesetzlich vorgeschriebenen Prognose über die Entwicklung des Umweltzustandes. Sie zielen ersichtlich darauf ab, die Nullvariante weiter abzuwerten. Es ist allerdings nicht Aufgabe des Umweltberichts, sich zu Themen der regionalen Wirtschaftsförderung zu äußern.	
	Die somit fehlerhafte, darüber hinaus irreführende und zudem suggestive Prognose kann die ihr zugewiesene gesetzliche Aufgabe nicht erfüllen. Im Falle eines Normenkontrollverfahrens wir auch dieser Gesichtspunkt einer richterlichen Überprüfung zugeführt werden.	
	Unsere Darlegungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung gelten, soweit sie nicht durch zwischenzeitliche Planänderungen obsolet geworden sind, uneingeschränkt fort.	Der Verweis auf die frühere Stellungnahme wurde beachtet. Die genannte Stellungnahme wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft und abgewogen (siehe Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung).
A.8	**VIII. Fazit**	
	Festzuhalten bleibt, dass bereits jetzt absehbar ist, dass der Plan nicht wirksam als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden kann. Wir beantragen daher namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft, den Aufstellungsbeschluss in dem	Die nebenstehende Auffassung wird nicht geteilt. Einem wirksamen Beschluss des Bebauungsplanes steht aus Sicht der Stadt Wedel nichts entgegen. Das Aufstellungsverfahren wird fortgeführt.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	obigen Bebauungsplanverfahren aufzuheben und das Planverfahren einzustellen.	
A Nach-trag	**Rechtanwalt Dr. Fricke & Collegen vom 27.02.2014**	
	in obiger Angelegenheit teilen wir in Ergänzung unserer Stellungnahme vom heutigen Tage mit, dass unser Mandant Herr Görn Besendahl Eigentümer der Wohngrundstücke Tinsdaler Weg 178 - 182 ist. Die Adresse Von-Linne-Straße 3 - 5 ist diejenige des von Herrn Besendahl geführten Unternehmens.	Kenntnisnahme.
	Unser Mandant Herr Hannes Gutschow unterhält unter der für ihn angegebenen Adresse auch eine Pferdezucht. Es wird auch insoweit auf unsere Stellungnahme in der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen. Herr Gutschow ist Eigentümer des betreffenden Grundstücks.	Kenntnisnahme. Es wird auf die Abwägung zu der im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahme verwiesen.
C	[redacted] **vom 25.02.2014**	
	anlässlich der ersten Auslegung im Herbst 2012 hatte ich mit Schreiben vom 21.11.2012 Einwendungen zum o.g. Vorhaben erhoben.	
	Wie mir Mitarbeiter/innen Ihrer Planungsabteilung vor wenigen Tagen versicherten, gelten die damaligen Einwendungen gleichermaßen auch für diese zweite Auslegung und würden im weiteren Verfahren mit den neuen Einwendungen bearbeitet und dann auch beantwortet werden.	Kenntnisnahme.
	Deshalb verweise ich auf mein genanntes Schreiben vom 21.11.2012 nochmals ausdrücklich auch für die Planung dieser 2. Auslegung.	Der Verweis auf die frühere Stellungnahme wurde beachtet. Die genannte Stellungnahme wurde im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft und abgewogen (siehe Abwägungstabelle zu den Stellungnahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung).
	Hinsichtlich der Bodenverhältnisse wird betont, dass auch für den Fall einer vollständigen Ausführung des Sanierungsplans des Kreises Pinneberg die dann noch verbleibenden, äußerst schweren und umfangreichen Kontaminierungen im tiefer gelegenen Erdreich Bebauungen der vorgesehenen Art und Masse nicht zulassen.	Dem Einwand wird nicht gefolgt. Es ist richtig, dass auch nach Ausführung des Sanierungsplanes Kontaminierungen vorhanden sein werden. Diese stehen jedoch einer Bebauung, auch nicht in dem durch den Bebauungsplan vorgesehen Umfang, entgegen.
	Große Mengen gefährlicher Schadstoffe/Gifte sind nach dem nur oberflächlichen Bodenaustausch im Erdreich verblieben. Ein gegenteiliger Nachweis konnte deshalb auch nicht erbracht werden.	Kenntnisnahme.
	Im Gegenteil: es soll aus diesem Grund auf Tiefgaragen-Stellplätze verzichtet werden (die aber auch anderweitig nicht in erforderlicher Anzahl ausgewiesen werden - ein weiterer Planungsmangel).	Der Hinweis ist nicht zutreffend. Im Bebauungsplan erfolgen keine Festsetzungen oder Hinweise, dass auf Tiefgaragen-Stellplätze verzichtet werden soll, da sich aus dem Sanierungsplan / der Altlastensituation keine entsprechendes Erfordernis ergibt.
	Andererseits sind aber Gebäudemassen eingeplant, deren Gründungen - unabhängig von deren Ausführungstechnik - zwingend die Grundwassersperrschichten durchdringen. Dieser Widerspruch ist zu erklären.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist nicht nachvollziehbar, warum eine Durchdringung von Schichten auf denen bislang schon gegründet wurde (Sperrschicht für den 2. Grundwasserleiter), erfolgen sollte. Die geäußerte Befürchtung wird daher

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Die gewaltigen Giftmengen verteilen sich dann ungehindert in tieferen Grundwasserschichten der weiteren Umgebung, so auch ganz sicher im direkt benachbarten Hamburger Wasserschutzgebiet. Das kann niemand in Kenntnis dieser Gefahrenlage verantworten. Gutachten über die Auswirkungen von Baugründungen jeglicher Art bzw. speziell für die geplanten massiven Hochbauten existieren nicht Es fehlt eine wesentliche Grundlage für diese Planungen.	nicht geteilt. Zudem wird darauf hingewiesen, dass im Rahmen der Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplans vom 02.10.2009 die Freie und Hansestadt Hamburg – Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt- über das Bezirksamt Altona durch den Kreis Pinneberg beteiligt wurde. Besorgnisse in Bezug auf das Hamburger Wasserschutzgebiet wurden nicht geäußert. Auch im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Trägern öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB hat die Hamburger Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt mit Datum vom 05.11.2012 eine Stellungnahme abgegeben, in der sie sich zum Grundwasserschutz wie folgt geäußert hat: *„Hinsichtlich des Grundwasserschutzes ist anzumerken, dass die an der Landesgrenze befindlichen Grundwassermessstellen keinerlei Auffälligkeiten in der Grundwasserbeschaffenheit zeigen. Die Grundwasserfließrichtung ist gen Südwesten gerichtet, d.h. eventuell schadstoffhaltiges Grundwasser fließt nicht von der Industriebrache in Richtung Hamburg*.“ Die nebenstehenden Befürchtungen bzgl. des Grundwassers auf Hamburger Gebiet werden somit nicht geteilt. Ein weiterer über die Sanierungsplanung hinausgehender Untersuchungsbedarf im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens wird nicht gesehen.
	Entsprechendes gilt für die Problematik der Sicherheit des Elbhangs. Die unmittelbar am Hang geplante Extrembebauung stellt eine starke Gefährdung dar. Nach Auskunft der zuständigen Behördenmitarbeiter wurde das spezielle, allgemein zugängliche Gutachten aus 1983, auf das ich bereits mit meinem Schreiben vom 21.11.2012 hinwies, auch für diese neue Planung nicht herangezogen - es war in der Behörde unbekannt, obgleich genau dieser Abschnitt des Hangs dort als unsicher interpretiert werden muss. Auf „erhöhte Abrutschgefahren des Elbhangs" diesseits und jenseits der Landesgrenze, also genau in der Zone des Plangebiets wird auch in der Begründung zum B-Plan Rissen 11 explizit hingewiesen. Darauf und auf die erwähnten Gefahren der Grundwasserverseuchungen durch Baugründungen haben maßgebliche Mitarbeiter Ihrer Planungsabteilung vor wenigen Tagen geäußert, dass weitergehende (?) Bodenuntersuchungen und Beurteilungen zum Hangzustand „nachrangige Vorgänge" seien, die für die Planung noch nicht relevant seien und erst bei den Bauvorbereitungen geprüft würden - dann aber von anderen Abteilungen Ihres Amts. Somit allerdings wäre dieses gesamte Planungsvorhaben eine vollkommen sinnlose Zeit und Geldverschwendung, weil sich dann erst die Durchführung als unmöglich	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Hinweis betrifft die spätere Baugenehmigungsplanung, in der auch die Statik einschließlich der Standsicherheit zu berücksichtigen ist. Insbesondere für größere Gebäude ist davon auszugehen, dass diese auf tiefer liegenden tragfähigen Schichten gegründet werden. Die Befürchtungen, dass die geplanten Vorhaben aufgrund des Elbhanges nicht umsetzbar sind, werden nicht geteilt.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	darstellen wird.	
	Die wesentlichen Grundlagen dieser Planung sind zumindest für diese Bereiche gänzlich oder nur unvollständig geprüft.	Der Auffassung, dass wesentliche Grundlagenermittlungen für die Planung fehlen wird aus vorgenannten Gründen nicht geteilt.
	Ich bitte, zu diesen elementaren Bedenken um Ihre Stellungnahme.	Über den abschließenden Abwägungsbescheid zu der abgegebenen Stellungnahem wird eine Benachrichtigung entsprechend der Vorgaben des § 3 (2) BauGB erfolgen.
	Der Vollständigkeit halber muss auch noch auf die völlig unzureichende und unrealistische Verkehrsplanung sowie auf die fehlerhaften, gutachterlichen Einstufungen zu den Lärmwerten hingewiesen werden.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Zu dem Bebauungsplan Nr. 88 wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, in der u.a. die erforderlichen Anforderungen an die Ausgestaltung der Verkehrsknotenpunkte für eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs ermittelt wurden. Mit dem geplanten Ausbau des Einmündungsbereiches B 431 / Industriestraße und der Herstellung eines signalisierten Knotenpunktes Tinsdaler Weg / Industriestraße / BusinessPark wird dies berücksichtigt. Die Erschließung innerhalb des Plangebietes wird durch die Ausweisung öffentlicher Verkehrsflächen gesichert.
	Nach dem planungsrechtlichen Stand sind die Wohngebiete östlich, auf Hamburger Seite als schützenswerte, reine Wohngebiete ausgewiesen - eine diesbezügliche Änderung vor endgültiger Verabschiedung des B-Plan Rissen 11 wird sicherlich nicht erfolgen, weil dieser dann ganz neu ausgelegt werden müsste - das ist wohl mit Sicherheit auszuschließen.	Die Einstufung des Schutzanspruches der das Plangebiet umgebenden Bebauung ist unter Berücksichtigung der planungsrechtlich bestehenden Bauleitplanung vorgenommen worden. Dabei soll nicht unerwähnt bleiben, dass bestehende konkurrierende Nutzungen (z.B. Gewerbe neben Wohnen) zu einer Anpassung der verwendeten Richtwerte zur Beurteilung der errechneten Schallimmissionen geführt haben. Das Plangebiet Rissen 11 liegt nahe des westlich des Plangebietes bestehenden Heizkraftwerkes. Dies verursacht eine relevante gewerbliche schalltechnische Vorbelastung des Umfeldes des Plangebietes. Durch diese Vorbelastung werden die Richtwerte der TA Lärm für reine Wohngebiete im Bereich Rissen 11 deutlich überschritten. Der Richtwert für allgemeine Nutzungsachse an der Grenze zum Stadtgebiet der Freien und Wohngebiete wird rechnerisch gerade eingehalten (vgl. hierzu S. 15 der aktuellen schalltechnischen Untersuchung (Januar 2015), Tabelle 3, Spalte Vorbelastung). Auch die gewerbliche Hansestadt Hamburg zeigt die deutlichen planerischen, gewerblich orientierten Absichten der Stadt Wedel in diesem Gebiet. Zudem kommt eine schalltechnische Vorbelastung durch den Schiffsverkehr auf das Plangebiet von Rissen 11 hinzu. Aus immissionsschutzrechtlicher Sicht ist eine Ausweisung als reines Wohngebiet unter Berücksichtigung der auch der Freien und Hansestadt Hamburg bekannten Lärmproblematik nach Auffassung der Stadt Wedel nicht möglich.
	Diese Vorhaben können - auch wie jetzt neu überplant - nicht umgesetzt werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Auffassung wird nicht geteilt. Gründe die einer Umsetzung des Bebauungsplanes entgegenstehen bestehen nicht. Siehe hierzu auch die vorangehenden Erläuterungen zu den in der Stellungnahme vorgetragenen Einzelaspekten.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
D	**[redacted] vom 26.02.2014** Hiermit wende ich mich ausdrücklich gegen den Bebauungsplan Nr. 88, weil	Die Ablehnung wird zur Kenntnis genommen. Die einzelnen Argumente, mit der die Ablehnung begründet wird, werden nicht geteilt (s. hierzu Ausführungen unten). Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurde und wird weiterhin fortgesetzt.
	▪ er einen Gewerbepark bis zur maximalen Auslastung mit produzierenden Anlagen direkt neben dem Landschaftsschutzgebiet Rissen – Wittenbergen zulässt	Es ist zwar richtig, dass die Flächen aufgrund des Ziels, hier einen Gewerbepark zu entwickeln, überwiegend als Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Die Auffassung, dass dabei ein Maximum an Ausnutzung erfolgt, ist jedoch nicht zutreffend. In die Abwägung der Belange wurde die Umgebung einbezogen. Zu dem östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wurde innerhalb des Plangebietes eine Grünfläche festgesetzt und die maximale Gebäudehöhe im Osten des GE 6 auf maximal 12 m begrenzt. Eine maximale Ausnutzung des Plangebietes erfolgt auch insofern nicht, als dass z.B. weitere Grünflächen festgesetzt und die maximal zulässigen nächtlichen Lärmemissionen für die Betriebe und Anlagen auf ein Maß reduziert werden, das unterhalb der Werte für sog. „uneingeschränkte“ Gewerbegebiete liegt.
	▪ weil mit erhöhter Lärmbelastung zwischen den reinen Wohngebieten in Wedel und in Rissen schon während der langjährigen Bauzeiten und dann dauerhaft während des Betriebs zu rechnen ist	Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde zu dem Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In dieser werden die maßgeblichen Immissionsorte in einem räumlich unbegrenzten Umfeld geprüft. Kommt es hier zu einer Überschreitung der zulässigen Richt- oder Orientierungswerte, sind Maßnahmen zu treffen bzw. die planerische Zulässigkeit von Schallemissionen soweit zu reduzieren, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinflüssen kommt. Aus diesem Grund sind die Schallemissionskontingente auf allen Flächen aber besonders in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten im Bebauungsplan Rissen 11 (Leuchtfeuerstieg) in großem Umfang Nutzungseinschränkungen unterworfen. Im Ergebnis sind die zu erwartenden schallimmissionsseitigen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 88 auf die Wohngebiete im Umfeld des Plangebietes nicht erheblich. Mit der lärmtechnischen Untersuchung wurde zudem geprüft, ob es auf den durch das Planvorhaben betroffenen umliegenden Straßen zu einer gesundheitlich relevanten Verschlechterung der schalltechnischen Situation durch den zukünftig zu erwartenden Mehrverkehr kommt. Dabei wurden die Straßen untersucht, auf denen mit einer relevanten Verkehrszunahme zu rechnen ist (Tinsdaler Weg, Industriestraße). Dabei wurde ermittelt, dass es auf dem Tinsdaler Weg zwischen Industriestraße und Plangebiet zu einer gesundheitlich relevanten Lärmerhöhung durch die Verkehrszunahme an einem hier befindlichen Wohngebäude kommen kann. Als Schallschutzmaßnahme ist eine Schallschutzwand vorgeschlagen und festgesetzt worden, die auch bei den nachgelagerten Planungen und der Ausführung Berücksichtigung finden wird. Auf anderen

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
		Straßen ist planerisch nicht mit einer gesundheitlich nach der 16. BImSchV relevanten Verkehrszunahme und damit mit einer verbundenen Geräuscherhöhung zu rechen. Die Prüfung der Baulärmbelastung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht möglich, da die konkreten Planungen auf den einzelnen Flächen zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt sind. Zu einem späteren Zeitpunkt, nach Bekanntgabe der genauen Bauabläufe, können ggf. Empfehlungen zur Lärmminderung des Baulärms nach gutachterlicher Einschätzung durchgeführt werden.
	▪ kein Verkehrskonzept besteht und die Durchgangsstraßen der Umgebung schon jetzt völlig überlastet sind.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Zu dem Bebauungsplan Nr. 88 wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, in der u.a. die Anforderungen an die Ausgestaltung der Verkehrsknotenpunkte für eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs ermittelt wurden. Dabei wurden der durch die Planung generierte Verkehr und der bereits vorhandene Verkehr berücksichtigt. Mit dem geplanten Ausbau des Einmündungsbereiches B 431 / Industriestraße und der Herstellung eines signalisierten Knotenpunktes Tinsdaler Weg / Industriestraße / Businesspark trägt die Stadt Wedel dafür Sorge, dass hier eine leistungsfähige und damit attraktive Verkehrsanbindung erfolgt. Zudem besteht bei der späteren Straßenplanung die Möglichkeit die östliche Anbindung als eine abknickende Vorfahrt Richtung Westen auszubilden, um eine gewisse Verkehrslenkung Richtung Industriestraße zu erzielen (weiche Maßnahme). Insoweit werden Maßnahmen getroffen, um den Umfang an zusätzlichen Durchgangsverkehren zu begrenzen. Weitere verkehrslenkende Maßnahmen sind zudem auf Hamburger Hoheitsgebiet möglich und nach Kenntnisstand der Stadt Wedel auch geplant. Deren Planung und Umsetzung liegt jedoch in der Zuständigkeit der Stadt Hamburg und nicht in der der Stadt Wedel.
E	[redacted] **vom 26.02.2014** Hiermit wende ich mich ausdrücklich gegen den Bebauungsplan Nr.88, weil	Die Ablehnung wird zur Kenntnis genommen. Die einzelnen Argumente, mit der die Ablehnung begründet wird, werden nicht geteilt (s. hierzu Ausführungen unten). Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurde und wird weiterhin fortgesetzt.
	▪ er einen Gewerbepark bis zur maximalen Auslastung mit produzierenden Anlagen direkt neben dem Landschaftsschutzgebiet Rissen – Wittenbergen zulässt	Es ist zwar richtig, dass die Flächen aufgrund des Ziels, hier einen Gewerbepark zu entwickeln, überwiegend als Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Die Auffassung, dass dabei ein Maximum an Ausnutzung erfolgt, ist jedoch nicht zutreffend. In die Abwägung der Belange wurde die Umgebung einbezogen. Zu dem östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wurde innerhalb des Plangebietes eine Grünfläche festgesetzt und die maximale Gebäudehöhe im Osten des GE 6 auf maximal 12 m begrenzt. Eine maximale Ausnutzung des Plangebietes erfolgt auch insofern nicht, als dass z.B. weitere Grünflächen festgesetzt und die maximal zulässigen nächtlichen Lärmemissio-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
		nen für die Betriebe und Anlagen auf ein Maß reduziert werden, das unterhalb der Werte für sog. „uneingeschränkte“ Gewerbegebiete liegt.
	▪ weil mit erhöhter Lärmbelastung zwischen den reinen Wohngebieten in Wedel und in Rissen schon während der langjährigen Bauzeiten und dann dauerhaft während des Betriebs zu rechnen ist	Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde zu dem Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In dieser werden die maßgeblichen Immissionsorte in einem räumlich unbegrenzten Umfeld geprüft. Kommt es hier zu einer Überschreitung der zulässigen Richt- oder Orientierungswerte, sind Maßnahmen zu treffen bzw. die planerische Zulässigkeit von Schallemissionen soweit zu reduzieren, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinflüssen kommt. Aus diesem Grund sind die Schallemissionskontingente auf allen Flächen aber besonders in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten im Bebauungsplan Rissen 11 (Leuchtfeuerstieg) in großem Umfang Nutzungseinschränkungen unterworfen. Im Ergebnis sind die zu erwartenden schallimmissionsseitigen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 88 auf die Wohngebiete im Umfeld des Plangebietes nicht erheblich. Mit der lärmtechnischen Untersuchung wurde zudem geprüft, ob es auf den durch das Planvorhaben betroffenen umliegenden Straßen zu einer gesundheitlich relevanten Verschlechterung der schalltechnischen Situation durch den zukünftig zu erwartenden Mehrverkehr kommt. Dabei wurden die Straßen untersucht, auf denen mit einer relevanten Verkehrszunahme zu rechnen ist (Tinsdaler Weg, Industriestraße). Dabei wurde ermittelt, dass es auf dem Tinsdaler Weg zwischen Industriestraße und Plangebiet zu einer gesundheitlich relevanten Lärmerhöhung durch die Verkehrszunahme an einem hier befindlichen Wohngebäude kommen kann. Als Schallschutzmaßnahme ist eine Schallschutzwand vorgeschlagen und festgesetzt worden, die auch bei den nachgelagerten Planungen und der Ausführung Berücksichtigung finden wird. Auf anderen Straßen ist planerisch nicht mit einer gesundheitlich nach der 16. BImSchV relevanten Verkehrszunahme und damit mit einer verbundenen Geräuscherhöhung zu rechen. Die Prüfung der Baulärmbelastung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht möglich, da die konkreten Planungen auf den einzelnen Flächen zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt sind. Zu einem späteren Zeitpunkt, nach Bekanntgabe der genauen Bauabläufe, können ggf. Empfehlungen zur Lärmminderung des Baulärms nach gutachterlicher Einschätzung durchgeführt werden.
	▪ kein Verkehrskonzept besteht und die Durchgangsstraßen der Umgebung schon jetzt völlig überlastet sind.	Die Auffassung wird nicht geteilt. Zu dem Bebauungsplan Nr. 88 wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, in der u.a. die Anforderungen an die Ausgestaltung der Verkehrsknotenpunkte für eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs ermittelt wurden. Dabei wurden der durch die Planung generierte Verkehr und der bereits vorhandene Verkehr berücksichtigt. Mit dem geplanten Ausbau des Einmündungsbereiches B 431 / Industriestraße und der Herstellung eines signalisierten Knotenpunktes

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
		Tinsdaler Weg / Industriestraße / Businesspark trägt die Stadt Wedel dafür Sorge, dass hier eine leistungsfähige und damit attraktive Verkehrsanbindung erfolgt. Zudem besteht bei der späteren Straßenplanung die Möglichkeit die östliche Anbindung als eine abknickende Vorfahrt Richtung Westen auszubilden, um eine gewisse Verkehrslenkung Richtung Industriestraße zu erzielen (weiche Maßnahme). Insoweit werden Maßnahmen getroffen, um den Umfang an zusätzlichen Durchgangsverkehren zu begrenzen. Weitere verkehrslenkende Maßnahmen sind zudem auf Hamburger Hoheitsgebiet möglich und nach Kenntnisstand der Stadt Wedel auch geplant. Deren Planung und Umsetzung liegt jedoch in der Zuständigkeit der Stadt Hamburg und nicht in der der Stadt Wedel.
F	[redacted] **vom 26.02.2014** Hiermit wende ich mich ausdrücklich gegen den Bebauungsplan Nr.88, weil	Die Ablehnung wird zur Kenntnis genommen. Die einzelnen Argumente, mit der die Ablehnung begründet wird, werden nicht geteilt (s. hierzu Ausführungen unten). Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes wurde und wird weiterhin fortgesetzt.
	▪ er einen Gewerbepark bis zur maximalen Auslastung mit produzierenden Anlagen direkt neben dem Landschaftsschutzgebiet Rissen – Wittenbergen zulässt	Es ist zwar richtig, dass die Flächen aufgrund des Ziels, hier einen Gewerbepark zu entwickeln, überwiegend als Gewerbegebiete ausgewiesen werden. Die Auffassung, dass dabei ein Maximum an Ausnutzung erfolgt, ist jedoch nicht zutreffend. In die Abwägung der Belange wurde die Umgebung einbezogen. Zu dem östlich angrenzenden Landschaftsschutzgebiet wurde innerhalb des Plangebietes eine Grünfläche festgesetzt und die maximale Gebäudehöhe im Osten des GE 6 auf maximal 12 m begrenzt. Eine maximale Ausnutzung des Plangebietes erfolgt auch insofern nicht, als dass z.B. weitere Grünflächen festgesetzt und die maximal zulässigen nächtlichen Lärmemissionen für die Betriebe und Anlagen auf ein Maß reduziert werden, das unterhalb der Werte für sog. „uneingeschränkte“ Gewerbegebiete liegt.
	▪ weil mit erhöhter Lärmbelastung zwischen den reinen Wohngebieten in Wedel und in Rissen schon während der langjährigen Bauzeiten und dann dauerhaft während des Betriebs zu rechnen ist	Zur Beurteilung der Lärmsituation wurde zu dem Bebauungsplan eine schalltechnische Untersuchung erstellt. In dieser werden die maßgeblichen Immissionsorte in einem räumlich unbegrenzten Umfeld geprüft. Kommt es hier zu einer Überschreitung der zulässigen Richt- oder Orientierungswerte, sind Maßnahmen zu treffen bzw. die planerische Zulässigkeit von Schallemissionen soweit zu reduzieren, dass es nicht zu schädlichen Umwelteinflüssen kommt. Aus diesem Grund sind die Schallemissionskontingente auf allen Flächen aber besonders in direkter Nachbarschaft zu den Wohngebieten im Bebauungsplan Rissen 11 (Leuchtfeuerstieg) in großem Umfang Nutzungseinschränkungen unterworfen. Im Ergebnis sind die zu erwartenden schallimmissionsseitigen Auswirkungen des Bebauungsplans Nr. 88 auf die Wohngebiete im Umfeld des Plangebietes nicht erheblich.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	▪ kein Verkehrskonzept besteht und die Durchgangsstraßen der Umgebung schon jetzt völlig überlastet sind.	Mit der lärmtechnischen Untersuchung wurde zudem geprüft, ob es auf den durch das Planvorhaben betroffenen umliegenden Straßen zu einer gesundheitlich relevanten Verschlechterung der schalltechnischen Situation durch den zukünftig zu erwartenden Mehrverkehr kommt. Dabei wurden die Straßen untersucht, auf denen mit einer relevanten Verkehrszunahme zu rechnen ist (Tinsdaler Weg, Industriestraße). Dabei wurde ermittelt, dass es auf dem Tinsdaler Weg zwischen Industriestraße und Plangebiet zu einer gesundheitlich relevanten Lärmerhöhung durch die Verkehrszunahme an einem hier befindlichen Wohngebäude kommen kann. Als Schallschutzmaßnahme ist eine Schallschutzwand vorgeschlagen und festgesetzt worden, die auch bei den nachgelagerten Planungen und der Ausführung Berücksichtigung finden wird. Auf anderen Straßen ist planerisch nicht mit einer gesundheitlich nach der 16. BImSchV relevanten Verkehrszunahme und damit mit einer verbundenen Geräuscherhöhung zu rechen. Die Prüfung der Baulärmbelastung im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens ist nicht möglich, da die konkreten Planungen auf den einzelnen Flächen zu diesem Zeitpunkt nicht bekannt sind. Zu einem späteren Zeitpunkt, nach Bekanntgabe der genauen Bauabläufe, können ggf. Empfehlungen zur Lärmminderung des Baulärms nach gutachterlicher Einschätzung durchgeführt werden. Die Auffassung wird nicht geteilt. Zu dem Bebauungsplan Nr. 88 wurde eine Verkehrsuntersuchung erstellt, in der u.a. die Anforderungen an die Ausgestaltung der Verkehrsknotenpunkte für eine leistungsfähige Abwicklung des Verkehrs ermittelt wurden. Dabei wurden der durch die Planung generierte Verkehr und der bereits vorhandene Verkehr berücksichtigt. Mit dem geplanten Ausbau des Einmündungsbereiches B 431 / Industriestraße und der Herstellung eines signalisierten Knotenpunktes Tinsdaler Weg / Industriestraße / Businesspark trägt die Stadt Wedel dafür Sorge, dass hier eine leistungsfähige und damit attraktive Verkehrsanbindung erfolgt. Zudem besteht bei der späteren Straßenplanung die Möglichkeit die östliche Anbindung als eine abknickende Vorfahrt Richtung Westen auszubilden, um eine gewisse Verkehrslenkung Richtung Industriestraße zu erzielen (weiche Maßnahme). Insoweit werden Maßnahmen getroffen, um den Umfang an zusätzlichen Durchgangsverkehren zu begrenzen. Weitere verkehrslenkende Maßnahmen sind zudem auf Hamburger Hoheitsgebiet möglich und nach Kenntnisstand der Stadt Wedel auch geplant. Deren Planung und Umsetzung liegt jedoch in der Zuständigkeit der Stadt Hamburg und nicht in der der Stadt Wedel.
G	[redacted] **vom 26.02.2014** wir nehmen Bezug auf die gestrige Sitzung des Planungsausschusses der Stadt Wedel	Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	und die Präsentation unseres Projekts „Elblinien" für eine Pkw-Fährverbindung zwischen dem ehemaligen Öl -Hafen in Wedel und dem Fähranleger Kirschenland/Jork. Zunächst danken wir Ihnen und Herrn Schernikau auf diesem Wege noch einmal herzlich für die Gelegenheit, unser Vorhaben in der gestrigen Sitzung ausführlich zu präsentieren zu können.	
	Auf Anregung unserer Rechtsberater erlauben wir uns, Ihnen auch auf diesem Wege noch einmal offiziell und schriftlich unsere Stellungnahme und Anregung zur Berücksichtigung dieses Projektes bei der Abwägung der öffentlichen und privaten Belange im Rahmen des B-Planaufstellungsverfahrens zukommen zu lassen.	Kenntnisnahme.
	Zur Konkretisierung des mit unserem Vorhaben begründeten abwägungsrelevanten privaten Belanges verweisen wir auf den Inhalt der folgenden diesem Schreiben beigefügten Unterlagen: ▪ 1. Kopie unserer Präsentation vom 25. Februar 2014 ▪ 2. „Hand-Out" über das Projekt „Elblinien" ▪ 3. Machbarkeitsstudie des Herrn Dr. Martin Linne, Gesellschaft für TourismusForschung, ▪ 4. positive Stellungnahme des zuständigen Wasser- und Schifffahrtsamts Hamburg vom 24.02.2014 zu unserer Voranfrage über die strom- und schifffahrtspolizeilichen Genehmigungsfähigkeit des Projekts	Die beigefügten Anlagen werden zur Kenntnis genommen. Die Auffassung, dass das Vorhaben soweit konkretisiert ist, dass es einen abwägungsrelevanten Belang darstellt wird nicht geteilt. Siehe hierzu auch folgende Abwägung.
	Wie Sie aus der gestrigen Präsentation und den beigefügten Unterlagen, insbesondere dem positiven schriftlichen Bescheid des Wasser- und Schifffahrtsamtes Hamburg (WSA) vom 24. Februar 2014 entnehmen können, ist die konkrete Planung für dieses Projekt bereits sehr weit fortgeschritten. Das WSA hat nach Befassung mit unserer Planung in seiner als Anlage 4 beigefügten Antwort auf unsere Voranfrage wörtlich erklärt: „*Gegen die von Ihnen am 12.02.2014 im Hause der WSA Hamburg vorgestellten Planungen bestehen aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken*. "	Die Auffassung wird nicht geteilt. Aus Sicht der Stadt Wedel hat das Projekt noch nicht den Entwicklungsstand einer konkretisierten Planung erreicht. Die Aussage des WSA Hamburg, dass unter bestimmten Voraussetzungen eine Genehmigung in Aussicht gestellt wird und keine grundsätzlichen Bedenken bestehen, stellt nur einen der zu klärenden Teilaspekte dar, die von durchaus komplexen Genehmigungs- und Planungsverfahren einer Fähre über die Bundeswasserstraße Elbe und die Landesgrenze Niedersachsen / Schleswig-Holstein hinweg geprägt sind.
	Wir hatten Ihnen in der gestrigen Präsentation ferner klar unsere Absicht bekundet, die für die Realisierung des Projekt von unserer Seite durchzuführenden weiteren Planungen fortzusetzen und die zu tätigenden Investitionen vorzunehmen, sofern neben dem WSA auch die Stadt Wedel und die für den geplanten Anleger am Südufer der Elbe zuständigen kommunalen und privaten Entscheidungsträger die rechtlich notwendigen Voraussetzungen für die Realisierung des Projekts geben sollten. Nach unserem ohne	Kenntnisnahme. Die Aussage zur Inbetriebnahme erscheint der Stadt aus o.g. Grund und der inzwischen vergangenen Zeit nicht realistisch.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Berücksichtigung der Entscheidungsprozesse der beteiligten Träger öffentlicher Verwaltung gerechneten Realisierungsplan, könnte die erste Fähre zwischen Wedel und Kirschenland/Jork ihren Betrieb im Frühjahr 2016 aufnehmen. Daraus können Sie erkennen, dass unser Vorhaben nach unserer Auffassung bereits zu einem privaten Belang erstarkt ist, der bei der von Ihnen im Rahmen des Planaufstellungsverfahrens vorzunehmenden Abwägung zu berücksichtigten ist. Ferner weisen wir Sie darauf hin, dass unser Projekt darüber hinaus auch den in § 1 Abs. 6 Nm. 7 lit. e) und f). 8. lit. a) und c) und 9 BauGB niedergelegten Planungsleitlinien - Belange des Umweltschutzes: „Vermeidung von Emissionen" und „die sparsame und effiziente Nutzung von Energie" (§ 1 Abs. 6 Nr. 7 lit. e) und f) BauGB). - „Belange der mittelständischen Wirtschaftsstruktur" (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 lit. a) BauGB) sowie der „Erhaltung, Sicherung und Schaffung von Arbeitsplätzen" (§ 1 Abs. 6 Nr. 8 fit. c), und den - „Belange des Personen- und Güterverkehrs und der Mobilität der Bevölkerung" (§ 1 Abs. 6 Nr. 9 BauGB), entspricht. Auch dies bitten wir bei Ihrer Abwägung zugunsten unseres Projektes zu berücksichtigen. Sollten Sie Rückfragen zu dem Inhalt dieses Schreibens und/oder den beigefügten Unter1agen haben, sprechen Sie Herrn Kuhlmann oder Herrn Rapp jederzeit gerne an. Wir wünschen uns, mit unserem durch die beigefügten Anlagen detailliert beschriebenen Projekt bei der Aufstellung des o. g. Bebauungsplans inhaltlich dergestalt Berücksichtigung zu finden, dass der ehemalige Öl-Hafen erhalten, ertüchtigt und gemäß unserer Projektbeschreibung einer wirtschaftlichen Nutzung zugeführt werden kann, die auch ökologischen Interessen gerecht wird. Anlage 1: Präsentation vom 25.02.14 (s. Original-Stellungnahme) Anlage 2: „Hand-Out“ über das Projekt „Elblinien“ (s. Original-Stellungnahme) Anlage 3: Machbarkeitsstudie Elblinien Wedel-Jork (s. Original-Stellungnahme) Anlage 4: Wasser- und Schifffahrtsamt Hamburg vom 24.02.2014: „Sehr geehrte Damen und Herren, auf Ihre Anfrage teile ich Ihnen mit, dass für das von Ihnen geplante Vorhaben eine strom- und schifffahrtspolizeiliche Genehmigung unter bestimmten Voraussetzungen in Aussicht gestellt werden kann.	Der Auffassung wird nicht gefolgt. Nach Auffassung der Stadt Wedel hat das Projekt noch nicht einen Planungsstand erreicht, aus dem sich konkrete private Belange ergeben, die in die Abwägung einzustellen sind. Insgesamt hat das Projekt noch den Charakter einer Projektidee, rechtlich erforderliche Planungsverfahren wurden noch nicht eingeleitet. Auch in Bezug auf die angesprochenen öffentlichen Belange bestehen noch keine hinreichend konkretisierten Planungen, auf deren Grundlage eine sachgerechte Bewertung im Rahmen der Abwägung des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 88 erfolgen könnte. Kenntnisnahme. Der Anregung wird nicht gefolgt. Die Stadt Wedel spricht sich im Grundsatz nicht gegen die dargestellte Projektidee Elbfähre aus. Für eine inhaltliche Berücksichtigung des Elbfährenprojektes im Bebauungsplan Nr. 88 wären jedoch noch umfassende Planungen zu erstellen und Abstimmungsverfahren durchzuführen. Der Abschluss des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 88 würde sich hierdurch erheblich verzögern. Dies würde dem Ziel widersprechen im BusinessPark kurzfristig Gewerbeflächen zur Verfügung zu stellen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Gegen die von Ihnen am 12.02.2014 im Hause WSA Hamburg vorgestellten Planungen bestehen aus strom- und schifffahrtspolizeilicher Sicht grundsätzlich keine Bedenken. Für die Nutzung bundeseigener Land- und Wasserflächen ist zudem der Abschluss einer privatrechtlichen Vereinbarung erforderlich. Bei Fragen wenden Sie sich gerne an mich.“	

Wedel
Stadt mit frischem Wind

Bebauungsplan Nr. 88
"BusinessPark Elbufer Wedel“

Abwägung der Stellungnahmen
der erneuten öffentlichen Auslegung
(§ 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB, durchgeführt April / Mai 2015)

Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“, Stadt Wedel

Abwägung der Stellungnahmen der erneuten öffentlichen Auslegung (§ 4a Abs. 3 BauGB i.V. mit § 3 Abs. 2 BauGB, durchgeführt April / Mai 2015)

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
A.0	**Rechtanwalt Dr. Fricke & Collegen in Vollmacht mehrerer Bürger vom 08.05.2015** *Hinweis der Verwaltung: Die Stellungnahme wurde als anwaltliche Vertretung zum Bebauungsplanverfahren für 43 Personen eingereicht. Zum Verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes werden 19 Personen vertreten.*	
	Namens und in Vollmacht unserer jeweiligen Mandantschaft nehmen wir hiermit im Rahmen der erneuten Öffentlichkeitsbeteiligung zur beabsichtigen 1. Änderung des Flächennutzungsplanes sowie zum vorbezeichneten Bebauungsplanentwurf gemäß § 3 Abs. 2 BauGB wie folgt Stellung:	Kenntnisnahme. Bezüglich der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird auf deren Aufstellungsverfahren verwiesen.
	Beide Planungen leiden bereits jetzt unter beachtlichen Formfehlern.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es liegen keine beachtlichen Formfehler vor. Siehe hierzu auch folgende Abwägung.
	Es ist zudem absehbar, dass die beabsichtigte Planung im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 „BusinessPark Elbhochufer Wedel" nicht in abwägungsfehlerfreier Weise umzusetzen sein wird.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wurden die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 in die Abwägung eingestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen.
	Zu dem letztgenannten Punkt sei in genereller Weise vorausgeschickt, dass mit der vorliegenden erneuten Auslegung nach hiesiger Wahrnehmung offenbar angestrebt wird, die für die Erteilung von Baugenehmigungen während der Planaufstellung nach § 33 BauGB erforderliche formelle Planreife herzustellen. Dem entspricht es, dass nach hiesigem Kenntnisstand ein baldiger Baubeginn der Erschließungsstraße „Loop" beabsichtigt ist. Auch vor dem Hintergrund, dass potenzielle Investoren offenbar bereits grundsätzliches Interesse an einem Erwerb von Gewerbegrundstücken im Plangebiet angemeldet haben, erwecken die Planunterlagen den Eindruck, dass die Vermarktung des geplanten BusinessParks faktisch bereits in das Planaufstellungsverfahren selbst vorverlagert wird. So werden Hochwertigkeit, Attraktivität und Wiedererkennungswert des geplanten Gewerbeparks allenthalben betont und verschiedene, auch und vor allem gestalterische Festsetzungen auf dieses planerische Ziel hin ausgerichtet. Auf Seite 25 des Begründungsentwurfs ist denn auch von dem „übergeordnete(n) Ziel, den BusinessPark zu einem gestalterisch hochwertigen Gewerbestandort mit eigener Identität zu entwickeln", die Rede.	Das Ziel, „ ...den BusinessPark zu einem gestalterisch hochwertigen Gewerbestandort mit eigener Identität zu entwickeln“, ist ein legitimes städtebauliches Ziel. Die Betonung und Ausrichtung auf die Gestaltung sind letztlich auch Resultat des durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs und des angeschlossenen Masterplans. Eine fehlerhafte Abwägung begründet sich daraus nicht. Dies gilt auch für allgemeine Vermarktungsaktivitäten, die parallel zum Aufstellungsverfahren erfolgen. Die Aufstellung eines Bebauungsplanes, der die Umsetzbarkeit, zu der auch die Vermarktungsfähigkeit gehört, nicht mit berücksichtigen würde, würde nicht den allgemeinen Zielen des § 1 (3) BauGB entsprechen, da er dann nicht für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung erforderlich wäre. Die Frage auf welcher rechtlichen Grundlage ggf. Baugenehmigungen erteilt werden, ist nicht Gegenstand des Bebauungsplanverfahrens.
	Die Planunterlagen erwecken insgesamt den Eindruck, als werde sehr einseitiges Augenmerk auf die Vermarktungsfähigkeit des geplanten Gewerbeparks gelegt. Dem steht jedoch die Notwendigkeit verschiedenster Zugeständnisse gegenüber, hinsichtlich derer ein offenbar beabsichtigtes „Wegwägen" gegenüber dem vorbenannten „überge-	Siehe Abwägung zuvor. Auch die Bodenbelastungssituation einschließlich Versiegelung, Bodenverhältnisse und die Umgebungsnutzung einschließlich des benachbarten Kohleheizkraftwerkes (sog. Störfallbetrieb) sowie der Verkehrs- und Lärmsituation wurden in die Abwägung einbezogen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	ordneten“ Ziel in abwägungsfreier Weise nicht möglich sein wird. Dies betrifft etwa - an dieser Stelle nur überschlägig und ohne Anspruch auf Vollständigkeit genannt – die Bodenbelastungssitutation, die Notwendigkeit eines hohen Bodenversiegelungsgrades, absehbar notwendige Einschränkungen der Gebäudehöhen unter dem Gesichtspunkt der Tiefengründung und der Standsicherheit (insbesondere im Uferbereich) sowie die zu fordernde Rücksichtnahme auf die bauliche Umgebungsnutzung. Letztere betrifft nicht nur die (bislang nur unzureichend erfolgte) Inrechnungstellung des auf dem westlich benachbarten Grundstück angesiedelten Störfallbetriebes, sondern auch verschiedene drittschützende Belange, auf die sich unsere Mandantschaft berufen kann, namentlich absehbare Belastungen durch Lärm und Verkehr. Die hierzu nunmehr unterbreiteten Abwägungsvorschläge verfangen unter vielerlei Gesichtspunkten nicht.	
	Nur am Rande sei darauf hingewiesen, dass die Ansicht der Firma Becker Marine Systems (s. deren Schreiben im Rahmen der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung vom 26. Februar 2014), dass die bis zu jenem Zeitpunkt gediehenen Planungen zur Anlage eines Fähranlegers sich zu einem abwägungserheblichen Belang verdichtet hätten, durchaus künftig auch von anderen Investoren vertreten werden könnte, wenn und soweit Verhandlungen über die Ansiedlung und einen Kauf hierfür benötigter Grundstücke einen gewissen Fortschritts- und Erheblichkeitsgrad erreicht haben. Die Stadt Wedel geht also durch das bereits jetzt erkennbare Vermarktungsbestreben ein greifbares Risiko ein, wenn sie potenzielle Investoren mit Absichten über die spätere Ausgestaltung des BusinessParks anlockt, die einzulösen unter Beachtung der Vorgaben des Abwägungsgebots schwerfallen dürfte.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Fähranleger-Planung hat den Stand einer Projektidee und ist für einen abwägungserheblichen Belang nicht ausreichend konkretisiert.
	Auch die offenbar in näherer Zukunft beabsichtige Anlage der Erschließungsstraße „Loop“ geht für die Stadt Wedel vor diesem Hintergrund mit dem Risiko vergeblicher Aufwendungen in beträchtlicher Höhe einher. Die Stadt Wedel wäre aus diesen Gründen gut beraten, zunächst das realistische Nachfragepotenzial unter Berücksichtigung aller planerisch notwendigen Zugeständnisse bei der weiteren Verfahrensfortführung zu ermitteln, statt sich nunmehr einseitig und unter Außerachtlassung eben dieser Zugeständnisse um das Anwerben potenzieller Investoren zu bemühen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es ist eine Abwägung der Belange erfolgt. Die Notwendigkeit für weitere „planerische Zugeständnisse“, die ggf. eine erhebliche Einschränkung des Nachfragepotenzials zur Folge haben könnte, besteht nicht.
	In diesem Zusammenhang machen wir darauf aufmerksam, dass die Einreichung eines Normenkontrollantrages, in dem sämtliche bislang vorgetragenen und in der Folge noch weiter vorzutragenden Gesichtspunkte, seien diese drittschützender Natur oder nicht, auch weiterhin vorbehalten bleibt. Ebenso bleibt vorbehalten, etwaige (zumal auf der Grundlage des § 33 BauGB) zu erteilende Baugenehmigungen, sofern diese unsere Mandantschaft oder Teile hiervon in drittschützenden Rechten betreffen, mit der Dritt-	Kenntnisnahme.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	anfechtungsklage anzugreifen. In diesem Zuge würde auch auf eine Inzidenzkontrolle des Bebauungsplans Nr. 88 hingewirkt werden. Unsere Mandantschaft wird demgemäß die in Rede stehende Planung auch mit dem Inhalt des derzeitigen Planungsstadiums nicht hinnehmen.	
	Die bisherigen, insbesondere im Verfahren der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung (unser Schreiben vom 23. November 2012) sowie im Verfahren der ersten „regulären“ Öffentlichkeitsbeteiligung (unser Schreiben vom 27. Februar 2014) geltend gemachten Einwendungen gelten fort, wenn und soweit sie nicht infolge zwischenzeitlicher Änderungen des Planentwurfs gegenstandslos geworden sind. Im Umfang ihrer Fortgeltung sind sie Bestandteil auch dieser Stellungnahme. Zur Vermeidung von Wiederholungen wird insoweit zunächst auf unsere Schreiben vom 23. November 2012 sowie vom 27. Februar 2014 Bezug genommen.	Der Verweis auf die früheren Stellungnahmen wurde beachtet. Die abgegebenen Stellungnahmen wurden im Zuge des Aufstellungsverfahrens geprüft und abgewogen. (Siehe Abwägungstabellen zu den beiden genannten Verfahrensschritten.)
	Zudem weisen wir darauf hin, dass sich auch diese Ausführungen als Ergänzung zu etwaigen weiteren Stellungnahmen verstehen, die von einzelnen Mandanten im Rahmen dieser Öffentlichkeitsbeteiligung oder in einem früheren Verfahrensstadium abgegeben worden sind.	Der Hinweis wurde beachtet. Soweit weitere Stellungnahmen abgegeben wurden, wurden diese ebenfalls geprüft.
	Dies vorausgeschickt nehmen wir ergänzend und im Einzelnen zu den in Rede stehenden Planentwürfen wie folgt Stellung: I. Unvollständige Auslegung der Planungsunterlagen II. Keine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im FNP-Änderungsverfahren III. Fehlerhafter Präklusionshinweis IV. Unangemessene faktische Verkürzung des Auslegungszeitraums V. Absehbare materielle Fehler - Allgemeines 1. Keine Nachwirkung der industriellen Vornutzung 2. Konflikt zwischen anzustrebender Bodenversiegelung und Grünflächenfestsetzung VI. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz VII. Unzureichende Abwägungsgrundlage im Hinblick auf die von der Planung betroffenen Belange 1. Verkehrssituation 2. Lärmbelastung	Zu den im Einzelnen geäußerten Bedenken und Hinweisen siehe weiter unten.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	a) Fehlerhaft ermittelter Schutzanspruch der Wohnnutzung b) Fehlende Steuerungswirkung der Emissionskontingente für die Tagzeit c) überhöhte Immissionsrichtwerte für gewerbliche Nutzung 3. Sicherheit der Arbeitsbevölkerung 4. Fehlerhafte Abwägung der Umweltbelange a) Schutzgut Boden b) Schutzgut Klima c) Schutzgut Landschaftsbild d) Schutzgut Flora und Fauna e) Fehlerhafte Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes VIII. Fazit	
A.1	**I. Unvollständige Auslegung der Planungsunterlagen** Im Verfahren der ersten regulären Öffentlichkeitsbeteiligung haben wir gerügt, dass eine Auslegung des Sanierungsplans „Mineralölwerk Wedel" vom 2. Oktober 2009 im Zuge des Verfahrens jener Öffentlichkeitsbeteiligung nicht erfolgt ist. In den Abwägungsvorschlägen (dort Seite 6) wird dies - zu Unrecht - bestritten. Der Sanierungsplan gehört erst im Zuge der vorliegenden Öffentlichkeitsbeteiligung zu den ausgelegten Unterlagen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Entgegen der Meinung des Rechtsanwalts hat der Sanierungsplan real sowohl in der Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (2) BauGB ausgelegen als auch in der erneuten Beteiligung gemäß § 4a (3) BauGB. Das Auslegungsexemplar ist entsprechend dokumentiert.
	An mehreren Stellen der ausgelegten Unterlagen wird auf die Verbindlichkeitserklärung dieses Sanierungsplans durch die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg vom 17. Dezember 2010 Bezug genommen. Der Seite 57 der Entwurfsbegründung ist darüber hinaus die Aussage zu entnehmen, dass diese Verbindlichkeitserklärung offenbar weitere „Regelungen" enthält. Eine entsprechende Aussage findet sich auf Seite 85 des Umweltberichtsentwurfs. Diese weiteren Regelungen sind hier nicht bekannt. Nach den Vorgaben des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB hätte auch eine Auslegung dieser Verbindlichkeitserklärung erfolgen müssen, zumal es sich auch nach Einschätzung der Stadt Wedel um eine wesentliche umweltbezogene Stellungnahme handeln dürfte. Zu dem nach § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB anzulegenden Maßstab nehmen wir zur Vermeidung von Wiederholungen auf unsere Stellungnahme in der ersten Öffentlichkeitsbeteiligung vom 27. Februar 2014 Bezug. Dass der Altlastensanierung von der Gemeinde zentrales Gewicht beigemessen wird, zeigt im Übrigen auch der Umstand, dass der nunmehr vorgelegte Entwurf eines Umweltberichts die Altlastensanierung zu einem zentralen (und auf sämtliche betrachteten Schutzgüter bezogenen) Gegenstand seiner Betrachtung macht. Vor diesem Hintergrund hätten die weiteren „Regelungen" der	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Verbindlichkeitserklärung zum Sanierungsplan hätte nicht mit ausliegen müssen. Gemäß § 3 (2) BauGB „[sind] [d]ie Entwürfe der Bauleitpläne […] mit der Begründung und den nach Einschätzung der Gemeinde wesentlichen, bereits vorliegenden umweltbezogenen Stellungnahmen […] auszulegen.“ Darunter fallen umweltbezogene Fachpläne und Fachbeiträge wie z.B. Stellungnahmen der TÖB, Berichte, Gutachten und regelmäßig Landschaftspläne. (vgl. Erlass des Innenministeriums Schleswig-Holstein vom19.03.2014: Verfahren bei der Aufstellung vom Bauleitplänen und Satzungen des allgemeinen Städtebaurechts nach dem Baugesetzbuch (BauGB)). Die Verbindlichkeitserklärung stellt nach Einschätzung der Stadt im Rahmen des Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes keine in diesem Sinne wesentliche umweltbezogene Stellungnahme dar und ist damit nicht verfahrensrelevant. Sie stellt in erster Linie einen Verwaltungsakt dar, mit dem der Sanierungsplan für verbindlich erklärt wird. Die für das Plangebiet fachlichen Aussagen in Zusammenhang mit den Bodenbelastungen und der Sanierungsplanung sind in dem Sanierungsplan selbst dargelegt, der daher als wesentliche umweltbezogene Stellungnahme mit ausgelegt wurde. Soweit in der Verbindlichkeitserklärung behördliche

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Verbindlichkeitserklärung des Kreises Pinneberg vom 17. Dezember 2010 der Öffentlichkeit nicht vorenthalten werden dürfen.	Entscheidungen sowie Hinweise und Nebenbestimmungen einbezogen wurden, stellen diese ebenfalls keine für die vorliegende Bauleitplanung wesentlichen umweltrelevanten Stellungnahmen dar. Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass sofern in den Planungsunterlagen der Begriff „Verbindlichkeitserklärung“ verwendet wird, dies eine komprimierte Formulierung darstellt, die den Sanierungsplan als wesentlichen Bestandteil der Verbindlichkeitserklärung beinhaltet und dessen Verbindlichkeit in den Vordergrund stellt.
	Darüber hinaus fehlt es an einer Auslegung all derjenigen Unterlagen, aus denen sich die dem bestehenden Kohle-Heizkraftwerk zuzuschreibende Lärmvorbelastung ergeben soll. Auf diese Unterlagen - Gutachten und Bebauungspläne - wird in der Schalltechnischen Untersuchung der Firma Lärmkontor GmbH vom 27. Januar 2015 (dort Seite 10 in Verbindung mit den Anlagen 1a und 1b) Bezug genommen. Da die Ermittlung der Eingangsdaten „Vorbelastung durch das Kohle-Heizkraftwerk“ von zentraler Bedeutung für die höchstzulässige Zusatzbelastung ist, handelt es sich auch bei diesen (im Übrigen in der Schalltechnischen Untersuchung an keiner Stelle näher bezeichneten) Gutachten sowie den darüber hinaus herangezogenen Bebauungsplänen für die Umgebung um wesentliche umweltbezogene Stellungnahmen im Sinne des § 3 Abs. 2 Satz 1 BauGB. Ohne sie ist ein Nachvollzug der gutachterlichen Darlegungen zum Lärmschutz in einem wesentlichen Punkt nicht möglich. Auch sie hätten daher an der Auslegung teilnehmen müssen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Gemäß § 4a (3) i.V. mit § 3 (2) BauGB ergibt sich keine Verpflichtung zur Auslegung all derjenigen Unterlagen, die den Schalltechnischen Untersuchungen als Arbeitsunterlagen dienten. Die Schalltechnischen Untersuchungen haben als wesentliche umweltrelevante Stellungsnahmen in beiden Öffentlichkeitsbeteiligungen ausgelegen. In den Bekanntmachungen ist auf diese umweltrelevante Information ordnungsgemäß hingewiesen worden. Die Aussage, dass die Gutachten in der Schalltechnischen Untersuchung „...an keiner Stelle näher bezeichnet sind...“ ist nicht zutreffend. Die Arbeitsgrundlagen einschließlich der angesprochenen Gutachten sind in Kapitel 2 „Arbeitsunterlagen“ der schalltechnischen Untersuchung vom 27.01.2015 genannt. Die Vorbelastungssituation ist dabei aus folgenden Gutachten entnommen: Schalltechnische Gutachten des TÜV Nord (Ergebnispläne „Schalltechnische Untersuchung zum B-Plan 84, November 2000“; Bericht „Schalltechnisches Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 81 „Bellerbeck“ der Stadt Wedel, März 2000; Bericht „1. Nachtrag zu dem Schalltechnischen Gutachten für den Bebauungsplan Nr. 81 „Bellerbeck“ der Stadt Wedel, April 2002), zur Verfügung gestellt von der Stadt Wedel.
	Schließlich wird überall dort, wo in einer Stellungnahme der Öffentlichkeit auf Darlegungen im Zuge der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung Bezug genommen wird, auf die Abwägungsvorschläge in eben diesem Verfahrensschritt der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung verwiesen. Diese früheren Abwägungsvorschläge sind jedoch nicht erneut mit ausgelegt worden, so dass ein Nachvollzug, ob deren Aussagen auch unter Berücksichtigung der seitdem an den Planungsunterlagen vorgenommenen Änderungen noch verfangen, nicht möglich ist. Auch hierin dürfte ein beachtlicher Verfahrensfehler liegen, der im Falle eines Normenkontrollantrags einer richterlichen Überprüfung zugeführt werden wird.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die innerhalb der einmonatigen Auslegungszeit (fristgemäß) abgegebenen Stellungnahmen der Öffentlichkeit müssen von der Stadt geprüft werden. Das Ergebnis der Prüfung ist gemäß § 3 Abs. 2 Satz 4 BauGB mitzuteilen. Die Prüfung erfordert eine echte Überprüfung der Stellungnahmen darauf, ob und wie sie in dem Plan berücksichtigt werden können oder sollen. Die abschließende Prüfung der Stellungnahmen ist Bestandteil des Abwägungsvorgangs und geht in das Abwägungsergebnis ein. Die Überprüfung obliegt folgerichtig dem Rat, der den Satzungsbeschluss in öffentlicher Sitzung zu fassen hat, und kann gleichzeitig mit diesem erfolgen. Dem Rat wird keine Einwendung und Stellungnahme bei der Abwägung vorenthalten. Es ist gesetzlich nicht geregelt, dass der Abwägungsvorschlag über Stellungnahmen der Öffentlichkeit mit ausliegen muss und damit auch nicht der Nachvollzug der Stellungnahmen.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
A.2	**II. Keine frühzeitige Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung im FNP-Änderungsverfahren**	
	Parallel mit der Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 soll eine Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Wedel erfolgen, da die beabsichtigten Festsetzungen des Bebauungsplans Nr. 88 nicht aus den derzeitigen Festsetzungen des Flächennutzungsplans entwickelt anzusehen wären. Dies betrifft die Abstandnahme von der zuvor in den Blick genommenen Revitalisierung des ehemaligen Werkshafens („Schnalles Hafen") zu Gunsten einer nunmehr geplanten Festsetzung einer Grün- und Wasserfläche im betreffenden Gebiet.	Kenntnisnahme.
	Auf Seite 2 der Begründung zur geplanten Änderung des Flächennutzungsplans wird dargelegt, dass auf die Durchführung einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung wegen des parallel durchgeführten Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 88 und unter Hinweis auf die „analogen Planungsziele" und den „inhaltlich gleichen Zweck" abgesehen wurde.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Planungsausschuss als zuständiges Gremium der Stadt hat am 03.12.13 beschlossen, gemäß § 3 (1) Satz 3 BauGB von der frühzeitigen Beteiligung abzusehen. Eine Unterrichtung und Erörterung ist bereits zuvor in ausreichender Form auf anderer Grundlage erfolgt: nämlich durch die Ausstellung der Ergebnisse des Städtebaulichen Realisierungswettbewerbes in der Zeit vom 10. bis 21.10.2011, der die Grundlage des Masterplans und letztlich auch des Bebauungsplanes Nr. 88 darstellt. Ferner erfolgte eine Unterrichtung und Erörterung in der Bürgerversammlung am 14.11.2012 im Rahmen der frühzeitigen Bürgerbeteiligung zum Bebauungsplan Nr. 88 und zum Masterplan. Damit ist der Tatbestand des § 3 (1) Satz 3 BauGB erfüllt.
	Damit werden die gesetzlichen Vorgaben der §§ 3 Abs. 1 und 4 Abs. 1 BauGB verkannt. Beide sehen eine frühzeitige Beteiligung im Grundsatz jeweils zwingend vor. Gemäß § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist eine Abstandnahme von der Durchführung der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung nur dann möglich, wenn ein Bebauungsplan aufgestellt oder aufgehoben wird und sich dies auf das Plangebiet und die Nachbargebiete nicht oder nur unwesentlich auswirkt oder die Unterrichtung und Erörterung bereits zuvor auf anderer Grundlage erfolgt sind. Beide Voraussetzungen sind hier nicht gegeben. Insbesondere der Tatbestand der Nr. 2 des § 3 Abs. 1 Satz 3 BauGB ist hier nicht erfüllt, da eine Unterrichtung und Erörterung auf anderer Grundlage lediglich zeitgleich, also im Zuge der im Parallelverfahren durchgeführten Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88, nicht aber „zuvor" erfolgt ist.	Ein Verfahrensfehler liegt nicht vor.
	Das Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans ist daher abzubrechen und unter Einschluss auch einer frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung erneut durchzuführen. Bis dahin ist das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 88 auszusetzen, sofern es nicht zu einem Verstoß gegen das Entwicklungsgebot kommen soll.	
A.3	**III. Fehlerhafter Präklusionshinweis**	
	Sowohl im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans als auch im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 88 wird im Bekanntmachungstext im Wortlaut darauf hingewiesen, dass *„Einwendungen, die im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend ge-*	Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Der Hinweis in der Stellungnahme betrifft den Bebauungsplan Nr. 88 und die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes oder deren Aufstellungsverfahren nicht direkt, sondern eventuelle spätere Verwaltungsgerichtsverfahren.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	macht werden, aber hätten fristgerecht geltend gemacht werden können, […] einen Normenkontrollantrag nach§ 47 VwGO unzulässig [machen].“ Gemäß § 3 Abs. 2 Satz 2 Hs. 2 BauGB ist hingegen darauf hinzuweisen, *„dass ein Antrag nach § 47 der Verwaltungsgerichtsordnung unzulässig ist, wenn mit ihm **nur** Einwendungen geltend gemacht werden, die vom Antragsteller im Rahmen der Auslegung nicht oder verspätet geltend gemacht wurden, aber hätten geltend gemacht werden können.“* Der Gesetzeswortlaut in § 47 Abs. 2a VwGO fällt entsprechend aus. Der im Bekanntmachungstext gegebene Hinweis entstellt den Sinn der gesetzlichen Vorgabe und ist somit nicht geeignet, die Präklusionswirkung herbeizuführen. Sollte die Stadt Wedel auf die Herbeiführung der Präklusionswirkung Wert legen, so bedürfte es sowohl im Verfahren der Änderung des Flächennutzungsplans als auch im Aufstellungsverfahren zum Bebauungsplan Nr. 88 jeweils einer erneuten Auslegung mit einem insoweit korrigierten Bekanntmachungstext.	Davon unabhängig wird darauf hingewiesen, dass die Präklusionswirkung durchaus gegeben ist. Der Bekanntmachungstext für den Bebauungsplan Nr. 88 entspricht korrekt dem Verfahrenserlass des Innenministeriums. Eine Abweichung davon gibt es jedoch bezüglich des Bekanntmachungstexts für den Flächennutzungsplan. Dort hätte der Präklusionshinweis auf § 47 VwGO entfallen können, weil er dort nicht erforderlich ist. Das ist kein Verfahrensfehler, da nur fehlende Hinweise zur Folge haben, dass die Präklusionswirkung nicht eintritt. Der Umstand, dass in den Bekanntmachungen das im Wortlaut des § 3 (2) BauGB bestehende **nur** nicht enthalten war, dürfte zudem nicht davon abgehalten haben, Stellungnahmen zu den Bauleitplänen abzugeben, so dass der Hinweis in der Bekanntmachung auch unter Berücksichtigung dieses Gesichtspunktes seine Präklusionswirkung nach Auffassung der Stadt entfaltet.
A.4	**IV. Unangemessene faktische Verkürzung des Auslegungszeitraums** Die erneute öffentliche Auslegung erfolgt vom 7. April bis einschließlich 8. Mai 2015. Damit fällt die Auslegung zu einem großen Teil in den Zeitraum der Osterschulferien im Land Schleswig-Holstein. Diese dauerten bis einschließlich 17. April 2015 an. Eine weitere faktische Verkürzung des Auslegungszeitraums ergibt sich mit Blick auf den Maifeiertag, der in diesem Jahr auf einen Freitag fällt und somit insbesondere zu verlängerten Wochenendreisen Anlass gibt. Zwar stellt eine Auslegung der Planunterlagen im Ferienzeitraum nicht per se einen Verfahrensfehler dar. Die Rechtsprechung stellt bei der Frage einer unangemessenen Verkürzung des Auslegungszeitraums jedoch auf eine Würdigung der Gesamtumstände ab. Auf ihrer Grundlage ist zu ermitteln, ob der Auslegungszeitraum ausreichend war, den Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung zu erfüllen, VGH Baden-Württemberg, Urteil vom 28. November 2012 - 3 S 2313/10-, juris-Rn. 42 ff. Die Gesamtumstände sind hier durch die massive faktische Verkürzung des Auslegungszeitraums infolge der bereits oben benannten Ferien- und Feiertagszeiten einerseits sowie durch die bekanntermaßen hohe Komplexität, Streitigkeit und politische Tragweite des vorliegenden Bauleitplanverfahrens andererseits gekennzeichnet. Es wird gegebenenfalls einer richterlichen Überprüfung vorbehalten bleiben, ob diese Gesamtumstände den Auslegungszeitraum letztlich als unangemessen kurz erscheinen	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Planungsausschuss der Stadt Wedel hat entschieden, dass eine erneute Auslegung und Einholung von Stellungnahmen erforderlich ist und somit das Verfahren nach § 3 (2) und § 4 (2) BauGB vollständig zu wiederholen ist. Sie hat somit von der Ermächtigung nur Stellungnahmen zu den geänderten oder ergänzten Teilen einzuholen, keinen Gebrauch gemacht. Die Osterferien dauerten vom 01.04.2015 bis 17.04.2015. Die erneute Auslegung begann am Montag, den 07.04.2015 und endete am Freitag, den 08.05.2015. Das ist die Dauer eines Monats im Sinne von §§ 3 (2) und 4 (2) BauGB. Von der Befugnis der angemessenen Verkürzung in § 4 a (3) BauGB ist kein Gebrauch gemacht worden. Drei Wochen und somit den größten Teil fand die Auslegung außerhalb der Osterferien statt. Das zitierte Urteil greift nicht, weil eine vorgenommene Verkürzung auf den Zeitraum von zwölf Tagen nicht mehr angemessen war. Die Stadt Wedel hat keine Verkürzung vorgenommen. Mit Ausnahme des Maifeiertages war sichergestellt, dass an jedem Tag der Auslegungsfrist eine Einsichtnahme während der regulären Dienststunden möglich war. Es ist unschädlich, wenn während der einmonatigen Auslegung die Auslegungsbehörde für den Publikumsverkehr an einem Werktag geschlossen war (BVerwGE 71, 150).

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	lassen. Auch unter diesem Gesichtspunkt dürfte es sich zur Vermeidung von Formfehlern anbieten, die öffentliche Auslegung erneut durchzuführen.	Der Zweck der Öffentlichkeitsbeteiligung ist erfüllt.
A.5	**V. Absehbare materielle Fehler – Allgemeines** Bereits jetzt ist absehbar, dass der beabsichtigten Bauleitplanung verschiedene Belange entgegenstehen, deren „Wegwägen“ in abwägungsfehlerfreier Weise nicht möglich sein wird. Neben verschiedenen Einzelaspekten betrifft dies zwei zentrale, sich bereits jetzt abzeichnende Planungsfehler, die sich je für sich auf eine Vielzahl von in die Abwägung einzustellenden Belangen auswirken und dementsprechend weiter unten bei gleich mehreren Schutzgütern aufzugreifen sein werden.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wurden die öffentlichen und privaten Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 in die Abwägung eingestellt und gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen. Siehe hierzu folgende Abwägung.
A.5.1	**1. Keine Nachwirkung der industriellen Vornutzung** Die Rede ist einerseits von der angeblichen Fortwirkung der ehemaligen industriellen Nutzung des Plangebietes. Diese soll sich etwa auf Fragen der zulässigen Lärmemissionen, der Auswirkungen auf das Landschaftsbild sowie der Bilanzierung der im Zuge der Planungsdurchführung zu erwartenden Bodenversiegelung sowie des hierzu zu ermittelnden Ausgleichsbedarfs auswirken. Sie ist zudem von wesentlicher Bedeutung für die Erfolgsaussichten des seitens der Stadt Wedel angekündigten Normenkontrollantrags gegenüber dem Bebauungsplan „Rissen 11" der Freien und Hansestadt Hamburg. Vorbehaltlich näherer Ausführungen bei den jeweils betroffenen Schutzgütern ist bereits an dieser Stelle festzustellen, dass eine nachwirkende Prägung des Planungsgebietes durch die bereits im Jahre 1997, mithin vor 18 Jahren aufgegebene industrielle Nutzung nicht gegeben ist. Soweit darüber hinaus auf die frühere Nutzung als Raffineriestandort abgestellt wird, so ist richtigzustellen, dass die Raffinerie bereits im Jahre 1945 zurückgebaut und durch ein im Wesentlichen aus Misch-, Veredelungs- und Abfüllanlagen sowie aus Lagereinrichtungen bestehendes Schmierstoffwerk mit angeschlossener Forschungs- und Entwicklungsabteilung ersetzt wurde. Dieses war, insbesondere was die von ihm ausgehende Lärmbelastung anbelangt, nicht ansatzweise mit der vormaligen Raffinerie vergleichbar. Weitere Ausführungen hierzu werden bei den einzelnen Schutzgütern erfolgen.	Kenntnisnahme. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es besteht eine nachwirkende Prägung der ehemaligen industriellen Nutzung. Auf die hierzu bereits an anderer Stelle erfolgten Ausführungen wird verwiesen (siehe z.B. Abwägung zu der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegeben Stellungnahme vom 27.02.2014 zum Punkt VII 2. a) bb), Abwägungstabelle zur Öffentlichkeitsbeteiligung § 3 (2) BauGB Nr. A.7.2 sowie Abwägungen zu den Schutzgütern zu der aktuellen Stellungnahme vom 08.05.2015 weiter unten Nr. A7.2 und A.7.4): Wie laut das Mineralölwerk in den Jahren vor seiner Schließung war, konnte nicht in Erfahrung gebracht werden. Es waren jedoch industrielle Nutzungen auf dem Plangebiet angesiedelt. Die DIN 18005 sagt dazu: „Wenn die Art der unterzubringenden Anlagen nicht bekannt ist, ist für die Berechnung der in der Umgebung eines geplanten Industrie- oder Gewerbegebietes ohne Emissionsbegrenzung zu erwartenden Beurteilungspegel dieses Gebiet als eine Flächenschallquelle mit folgenden flächenbezogenen Schallleistungspegeln anzusetzen:

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
		- Industriegebiet, tags und nachts 65 dB(A); - Gewerbegebiet tags und nachts 60 dB(A).“
	Es ist im Übrigen auffällig, wie sehr sich selbst das von der Stadt Wedel beauftragte Planungsbüro von der Feststellung, dass die vormalige industrielle Nutzung eine nachwirkende prägende Wirkung für das Planungsgebiet entfaltet, offenbar distanziert. So ist immer dort, wo diese Feststellung getroffen wird (s. etwa Seite 43, 47, 49, 58 und passim in den Abwägungsvorschlägen zu den Stellungnahmen in der ersten regulären Öffentlichkeitsbeteiligung), der textliche Zusatz „aus Sicht der Stadt Wedel" eingefügt. Im Zusammenhang mit anderen Aussagen erfolgt dieser Zusatz nicht.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, sie hat rein spekulativen Charakter. Die abschießende Prüfung der Abwägungsvorschläge erfolgt durch den Rat der Stadt Wedel.
A.5.2	**2. Konflikt zwischen anzustrebender Bodenversiegelung und Grünflächenfestsetzung** Der zweite sich konkret abzeichnende Abwägungsfehler betrifft die Altlastensituation des zu überplanenden Areals. Trotz der bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen ist nach wie vor mit einer Ausspülung von im Boden verbliebenen Schadstoffen zu rechnen. So heißt es auf Seite 48 des Umweltberichtsentwurfs: *„Im Gegensatz zu üblichen Bebauungsplanverfahren gelten im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88 durch die noch nicht abgeschlossene Altlastensanierung Sonderbedingungen, die für alle Schutzgüter relevant sind. So ist zum Beispiel im Gegensatz zum sonst im Rahmen der Bauleitplanung geforderten sparsamen Umgang mit Bodenversiegelung im Plangebiet eine möglichst hohe Versiegelung gefordert, um eine verstärkte Ausspülung von Schadstoffen zu vermeiden.“* Auf Seite 69 des Umweltberichtsentwurfs heißt es in entsprechender Weise: *„Im Gegensatz zur sonst üblichen positiven und zu schützenden Funktion des Grundwassers und der Grundwasserneubildung sind im Plangebiet Maßnahmen erforderlich, die eine Schädigung anderer Schutzgüter ausschließen oder minimieren. Eine Versickerung von Oberflächenwasser im Bereich der Altlast ist nicht gewünscht, da sie zur Ausspülung von Schadstoffen führen könnte.“* Die Forderung nach einer weitgehenden Bodenversiegelung wird auch von der unteren Bodenschutzbehörde des Landkreises Pinneberg erhoben (s. Seite 18 der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange). Dort heißt es: *„Der Versiegelungsgrad für die Folgenutzung ist aus Sicht der unteren Bodenschutzbehörde aufgrund der Altlastensituation auf dem Gelände auch nach Durchführung der erforderlichen Sanierungsmaßnahmen möglichst hoch anzusetzen.“*	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Altlastensituation wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 beachtet. Die durchzuführenden Sanierungsmaßnahmen werden durch die Sanierungsplanung festgelegt. Der mit Datum 17.12.2010 vom Kreis Pinneberg für verbindlich erklärte Sanierungsplan legt auf Seite 32 als Sanierungsziel fest, dass - die Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers zu beseitigen bzw. so zu reduzieren sind, dass die unzulässige Ausbreitung von aus dem Grundstück stammenden Schadstoffen in benachbarte Grundstücke und tiefergelegene Grundwasserleiter bzw. den Vorfluter Elbe ausgeschlossen ist, - das Grundstück für die vom Vorhabenträger beabsichtigten Nutzungen ohne Geruchsbelästigung und ohne Gefährdung menschlicher Gesundheit sowie der Fauna und Flora vorzubereiten ist. Mit dem genehmigten Sanierungsplan wurden Sanierungszielwerte, Einbauwerte für die Rückverfüllung von Aushubbereichen und Überwachungswerte für die Einleitung in den Vorfluter Elbe abgeleitet und festgelegt. Bei Umsetzung der fixierten Maßnahmen wird den Anforderungen des Bodenschutzrechts im Hinblick auf die für diesen Standort relevanten Wirkungspfade Boden-Mensch (inhalativ, oral, dermal) und Boden-Grundwasser Genüge getan. Weitergehende Maßnahmen und Anforderungen an die Sanierung, die über die Festlegungen hinausgehen sind nicht erforderlich. Durch die Festlegungen ist sichergestellt, dass von der Bodenbelastung keine Gefährdung für die hier planungsrechtlich beabsichtigte Nutzung ausgeht. Langfristiges Ziel der Sanierung ist es jedoch, auf die Reinigung des in der Begrenzungsdränage gefassten Wassers und die Einleitung von Grundwasser aus dem ersten Grundwasserleiter in die Elbe zu verzichten. Ob dieses Ziel erreichbar ist, kann zum

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Die Stadt Wedel beruft sich in diesem Zusammenhang zum einen darauf, dass *„aufgrund der großflächigen Festsetzung von Gewerbegebieten mit einer Grundflächenzahl von 0,8 und 0,6 (entspricht ebenfalls einem Versiegelungsgrad von 80% wegen der zusätzlich zulässiger Versiegelung für Nebenanlagen etc.) (...) ein sehr hoher Versiegelungsgrad zu erwarten (sei), der dem zulässigen Maximum gem. BauNVO“* entspreche. Hierzu ist zunächst anzumerken, dass die Vorschrift des § 17 Abs. 2 BauNVO durchaus Überschreitungen der den jeweiligen Baugebieten zugeordneten Grundflächenzahlen ermöglicht (und unter Beachtung des Gesetzeszwecks, unter anderem nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt zu vermeiden, in diesem Falle auch erfordert). Allein die Nichtberücksichtigung dieser Vorschrift indiziert somit einen Abwägungsfehler.	jetzigen Zeitpunkt nicht abschließend beurteilt werden. Zu berücksichtigen ist jedoch, dass die Qualität des Grundwassers neben den durchzuführenden bzw. schon durchgeführten Sanierungsmaßnahmen auch durch das Wirksamwerden der Versiegelung der Oberfläche des Standortes im Rahmen der gewerblichen Nachnutzung positiv beeinflusst wird. Der Zustand des ersten Grundwasserleiters befindet sich somit in einem fortlaufend verändernden Prozess. Die Qualität des Grundwassers verbessert sich somit durch eine Oberflächenversiegelung kontinuierlich und ist daher als positiv zu betrachten.
Fort. A.5.2	Als nochmals gravierender erscheint jedoch der Umstand, dass die Stadt Wedel eine Festsetzung umfangreicher Grünflächen beabsichtigt. So ist etwa von einem *„großzügigen Grünkonzept“* (Seite 53 des Umweltberichtsentwurfs) oder einer „*wesentlichen Erhöhung des Grünvolumens“* (Seite 80 des Umweltberichtsentwurfs) die Rede. Diese Grünanlagen sind für die angestrebte Attraktivität des BusinessParks als zentralem Vermarktungsargument von ebensolcher Bedeutung wie für die Bilanzierung der Veränderung des Umweltzustandes im Plangebiet im Zuge der Plandurchführung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie zuvor dargelegt, stehen der Umsetzung des Grünflächenkonzeptes keine bodenschutzrechtlichen Belange entgegen. Der Umweltbericht stellt den Sachverhalt richtig dar, nach dem der geplante BusinessPark durch ein großzügiges Grünkonzept gegliedert und gestaltet werden soll und anders als sonst für Gewerbegebiete üblich eine Verknüpfung von Stadt- und Landschaftsstruktur mit dem geplanten Gewerbegebiet beabsichtigt ist.
	Auch hier zeigen sich vielfältige Wechselwirkungen, etwa zum Schutzgut Boden (der hier gesehene - und nach wie vor unter Hinweis auf die industrielle Vornutzung falsch ermittelte - Ausgleichsbedarf bemisst sich unter anderem an dem Verhältnis von zu versiegelnder und von Bebauung freizuhaltender Fläche), zum Schutzgut Flora und Fauna (Schaffung von Ansiedlungsmöglichkeiten für verschiedene Arten, Schaffung einer Ausgleichsfläche für die Ansiedlung von Nachtkerzenbeständen als Nahrungspflanze für den gemäß BNatSchG streng geschützten Nachtkerzenschwärmer) sowie zum Schutzgut Luft und Kleinklima.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird auf die Abwägung oben verwiesen, gemäß der verdeutlicht wurde, dass keine bodenschutzrechtlichen Anforderungen bestehen, die gegen die Umsetzung des Grünflächenkonzeptes sprechen oder eine Versiegelung erfordern. Die Berücksichtigung der industriellen Vornutzung wird weiterhin als richtig erachtet. Auf die hierzu bereits an anderer Stelle erfolgten Erläuterungen wird verwiesen. Ein Überarbeitungsbedarf bezüglich der Ermittlung des Ausgleichsbedarfes für die genannten Schutzgüter besteht demnach nicht. Auch die Schaffung / der Erhalt von geeigneten Lebensräumen für geschützte Arten einschließlich Ausgleichsflächen für die Ansiedlung von Nachtkerzenbeständen als Nahrungspflanze für Nachtkerzenschwärmer ist innerhalb der ca. 4 ha großen Grünflächen problemlos möglich.
	Diese planerische Absicht erscheint prinzipiell unverträglich mit dem oben beschriebenen Ausschluss der Versickerung von Oberflächenwasser. Es wird an keiner Stelle in den ausgelegten Planungsunterlagen darauf eingegangen, wie dieser Widerspruch aufgelöst werden soll. Der Umweltberichtsentwurf äußert sich zum Schutzgut „Oberflächenwasser“ (Seite 70 f.) lediglich zum Umgang mit dem vom Plangeltungsbereich umfassten Teil der Elbe (ehemaliger Werkshafen) sowie zur Sammlung, Reinigung und Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers. Eine	Die Stellungnahme wird teilweise berücksichtigt. Inhaltliche Widersprüche hinsichtlich der Versickerung von Oberflächenwasser bestehen nicht (s. auch vorangehende Erläuterungen). Eine zusätzliche Versiegelung der Fläche ist, wie oben ausgeführt, nicht erforderlich und hat insofern, nur einen unterstützenden Charakter hinsichtlich einer möglichen Abschaltung der Grundwasserreinigung im ersten Grundwasserleiter. Eine ungefasste Versickerung des auf den Grünflächen anfallenden Niederschlagswassers gefährdet nicht das Erreichen der ge-

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Befassung mit der Versickerung von Niederschlagswasser auf den anzulegenden Grünflächen findet hingegen nicht statt. Es findet sich lediglich der an die späteren Grundstückseigentümer gerichtete Hinweis, dass aufgrund der Bodenverunreinigungen die Versickerung von Oberflächenwasser unzulässig ist (Seite 47 des Begründungsentwurfs). Davon abgesehen heißt es im Entwurf des Umweltberichts (Seite 70 a.E.): *„Die Entwicklung eines Gestaltungskonzeptes für die öffentlichen Grünflächen einschließlich der Uferbereiche befindet sich noch in der Bearbeitung und kann erst nach Durchführung der Sanierungsmaßnahmen abgestimmt und umgesetzt werden.“* Im Übrigen sei darauf hingewiesen, dass die gemäß textlicher Festsetzung Nr. 9.3 vorgesehene Anlage von Gründächern lediglich Büro- und Verwaltungsgebäude, nicht jedoch gewerbliche Bauten betrifft. Das Verhältnis von anzusiedelnden gewerblichen Anlagen einerseits und Büro- und Verwaltungsgebäuden andererseits wird allerdings im Bebauungsplan nach derzeitigem Entwurf nicht gesteuert. Vor diesem Hintergrund erscheint die Aussage, wonach davon ausgegangen wird, *„dass entsprechend des städtebaulichen Konzeptes mindestens ein Drittel der Gebäude Verwaltungs- und Bürogebäude sein werden und damit auch in diesem Umfang Gründächer entstehen werden“* (s. Seite 29 des Begründungsentwurfs) weder fundiert noch nachvollziehbar.	mäß der Verbindlichkeitserklärung fixierten Sanierungsziele und auch nicht die zugehörigen Sanierungszielwerte. Eine Fassung und gezielte Versickerung von auf versiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers soll aus den oben genannten Gründen jedoch nicht erfolgen. Für dieses Wasser ist daher eine leistungsfähige Oberflächenentwässerung mit nachgeschaltetem Regenklärbecken zur Einleitung in die Elbe geplant und in den Bebauungsplan der Hinweis aufgenommen, dass gemäß Sanierungsplanung eine Versickerung unzulässig ist. Zur Klarstellung wird im Umweltbericht verdeutlicht, dass eine gezielte Versickerung über Versickerungsanlagen nicht zulässig ist, jedoch keine Belange gegen die natürliche Versickerung des auf offenen Flächen anfallenden Niederschlagswassers sprechen. Kenntnisnahme. Die Erläuterung in der Begründung zu dieser Festsetzung verdeutlicht mit dem einleitenden Teil "Es wird davon ausgegangen, dass ..." bereits, dass es sich um eine aus der erwarteten Bebauungsstruktur abgeleitete Schätzung handelt. Die sich hierauf beziehenden Ausgleichfunktionen (z.B. Auswirkungen auf das Kleinklima, Lebensraum für Flora und Fauna) sind auch dann gegeben, wenn der genaue Anteil etwas geringer oder höher ausfallen sollte.
Fort. A.5.2	Abgesehen von der nicht absehbaren Lösung der Beeinträchtigung der oben genannten Umweltbelange (die bereits für sich genommen einen Abwägungsfehler indiziert) bedeutet das Verbot der Versickerung von Oberflächenwasser für die späteren Grundstückseigentümer einen erheblichen, zumal wirtschaftlichen Unsicherheitsfaktor. Denn es ist nicht absehbar, ob etwa - entgegen der Empfehlung der unteren Wasserbehörde des Kreises Pinneberg vom 15. April 2014, s. Seite 20 der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange - eine Verpflichtung zur Anlage und zum Betrieb einer Drainage ausgesprochen oder den Eigentümern eine Bodenversiegelung gegebenenfalls unterhalb des noch aufzubringenden Oberbodens auferlegt wird (etwa nach dem Vorbild der im Süden des Geländes verbleibenden Parkplatzfläche, die als versiegelte Fläche beibehalten und durch Bodenauftrag kaschiert werden soll). Alternativ ist bei einer Fortsetzung des Planungsverfahrens denkbar, die Anlage von Grünflächen jedenfalls in dem derzeit beabsichtigten Maße wieder zu verwerfen. Attraktivität und Wiedererkennungswert des BusinessParks würden hierdurch ebenso in Mitleidenschaft gezogen wie dessen Vermarktungsfähigkeit. Auch vor diesem Hintergrund sollte sich die Stadt Wedel vergewissern, ob der	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie oben bereits erläutert sind weitergehende Maßnahmen und Anforderungen an die Sanierung und damit auch an spätere Grundstückseigentümer bzw. Investoren, die über die Festlegungen des genehmigten Sanierungsplans hinausgehen, nicht erforderlich. Eine Versiegelung der Flächen, mit Ausnahme der ehemaligen Parkplatzfläche im Süden des Standortes, ist aus bodenschutzrechtlicher Sicht für die relevanten Wirkungspfade zwar wünschenswert aber eben, wie ausgeführt, nicht erforderlich. Inwieweit ein wirtschaftlicher Unsicherheitsfaktor für Investoren bestehen soll, ist nicht ersichtlich. Aus den Bebauungsplanunterlagen ist ersichtlich, dass eine Ableitung des auf den versiegelten Flächen anfallenden Oberflächenwassers in das geplante Regenklärbecken erfolgen soll. Daher sind alle damit zusammenhängenden Kosten für den Investor planbar.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	nunmehrige Verfahrensfortgang auf einer derart unsicheren Planungsgrundlage tatsächlich erstrebenswert ist.	
A.6	**VI. Verstoß gegen den Trennungsgrundsatz** Im Zuge unserer Stellungnahme in der ersten regulären Öffentlichkeitsbeteiligung haben wir ausführlich dargelegt, dass die Planung gegen den Trennungsgrundsatz verstößt. Hierauf wird zur Vermeidung von Wiederholungen zunächst verwiesen. In den Abwägungsvorschlägen (dort Seite 14) wird dem entgegengehalten, dass die diesseits angestellte Würdigung des Kriteriums der Ortskenntnis und der angestellte Vergleich mit einer Wohnnutzung auf einer *„Fehlinterpretation des Ansatzes“* beruhten und daher zurückzuweisen seien. Das Kriterium der Ortskenntnis wird sodann als alleiniges Beurteilungskriterium verworfen, aber *„in einer Gesamtbetrachtung, bei der - wie bei Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 erfolgt - auch andere Kriterien berücksichtigt werden“,* für *„gleichwohl bedeutsam“* gehalten (Seite 15).	Kenntnisnahme. Es wird auf die Abwägung zur der im Rahmen der Öffentlichkeitsbeteiligung abgegebenen Stellungnahme verwiesen. Die angesprochenen (damals noch vorläufigen) Abwägungsvorschläge zu der Stellungnahme vom 27.02.2014 werden inhaltlich weiterhin als richtig erachtet. Siehe ergänzend hierzu auch folgende Ausführungen.
	Hierzu ist anzumerken, dass die weiteren in den Abwägungsvorschlägen genannten Kriterien ebenfalls weder für sich genommen noch in der Gesamtschau verfangen. Der in Bezug genommene, im Falle einer Wohnnutzung ebenfalls anzutreffende Personenkreis (Kinder, ältere oder erkrankte Menschen) dürfte angesichts des hier zu Grunde zu legenden Störfallszenarios (Ammoniakaustritt) kaum eine gegenüber anderen Gruppen erhöhte Schutzbedürftigkeit aufweisen, zumal eine Evakuierung als geeignete Reaktion auf eine Havarie oder Leckage des Ammoniaklagers ohnehin ausgeschlossen (Seite 15) und stattdessen auf einen Verbleib in den Räumlichkeiten, Schließung von Türen und Fenstern, Abstellen von Lüftungen und Abwarten verwiesen wird. Im Übrigen ist die „Privatheit des Raumes“ als Wesensmerkmal für Wohnnutzung, die mit einem besonderen Schutzanspruch einhergeht, für die Frage des angemessenen Verhaltens im Ereignisfall ersichtlich irrelevant. Auch vor diesem Hintergrund ist nicht darzulegen, weshalb der Schutzanspruch der nach derzeitigem Planungsstand innerhalb des angemessenen Abstandes zum Ammoniaklager zugelassenen Nutzungen geringer sein soll als derjenige der von § 50 BlmSchG prototypisch in Bezug genommenen Wohnnutzung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Bei der Abwägung und den daraus abgeleiteten Festsetzungen wurde das Kriterium der Ortskundigkeit - wie bereits dargelegt - berücksichtigt. Im Grundsatz ist es ein Kriterium, das bei den Überlegungen, welche Nutzungen innerhalb des angemessenen Abstandes zugelassen werden und welche nicht, für eine Zulassung spricht und sowohl auf eine Wohnbevölkerung als auch auf eine Arbeitsbevölkerung zutrifft. Hieraus jedoch allein die Beurteilung der Schutzbedürftigkeit und eine Gleichstellung von Wohn- und Arbeitsbevölkerung abzuleiten, wird auch weiterhin als nicht richtig erachtet. An der Auffassung, dass weitere Kriterien zu berücksichtigten sind, wird festgehalten. Der Auffassung, dass für die Wohnbevölkerung und in dieser typischerweise vorkommenden Personengruppen keine erhöhte Schutzbedürftigkeit besteht, wird dabei weiterhin widersprochen. Das gilt auch für den Fall, dass eine Evakuierung kein geeignetes Mittel ist, einer der hier denkbaren Gefahrensituation zu begegnen. Bei der Einschätzung der Schutzbedürftigkeit spielt eine wichtige Rolle, wie gut die Personen in der Lage sind, sich bei einer Gefahrensituation angemessen zu verhalten. Dies wäre z.B. bei Kindern, die im Freien spielen, oder alleine zu Hause sind oder auch bei pflegebedürftigen oder kranken Menschen, die z.B. in ihrer Mobilität oder in ihrem Urteilsvermögen eingeschränkt sind, nicht oder nur eingeschränkt der Fall. An dieser Stelle seien auch nochmals die typischerweise zum Wohnen gehörenden Schlaf- und Ruhephasen genannt, in denen das Reaktionsvermögen auch von erwachsenen, gesunden und mobilen Menschen eingeschränkt ist. Eine Gleichstellung von Wohn- und Arbeitsbevölkerung wird somit nicht als richtig erachtet.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Darüber hinaus wird die Ortskenntnis in den Abwägungsvorschlägen indirekt wiederum zum zentralen, ja sogar alleinigen Kriterium erhoben, soweit zur weiteren Definition des „hohen Publikumsverkehrs“ auf Seite 16 der Abwägungsvorschläge unter Hinweis auf den Leitfaden KAS 18, Seite 6, Punkt b, 2. Anstrich auf die Frage abgestellt wird, wie viele Besucher auf einen Besuchten entfallen, der (als Ortskundiger!) im Ereignisfall die Besucher unmittelbar, zügig und durch direkte Ansprache zu richtigem Verhalten anhalten kann. Da die Hinweise in den Abwägungsvorschlägen als Gegenargumente zu unserer früheren Stellungnahme somit insgesamt nicht verfangen, ist auch weiterhin davon auszugehen, dass die Planung gegen den Trennungsgrundsatz des § 50 BlmSchG sowie gegen die Vorgaben der Seveso-11-Richtlinie verstößt.	Kenntnisnahme. Die Darlegung wird zur Kenntnis genommen, der impliziten Kritik jedoch nicht gefolgt. Im Bebauungsplan wurden durch den Ausschluss diverser Nutzungen wie z.B. von Schank- und Speisewirtschaften, Betrieben des Beherbergungsgewerbes, Anlagen für soziale und gesundheitliche Zwecke etc., Nutzungen mit einer erhöhten Schutzbedürftigkeit ausgeschlossen. Insofern haben bereits andere Kriterien als die „Ortskundigkeit“ Berücksichtigung gefunden. Der Auffassung wird wie dargelegt nicht geteilt.
A.7	**VII. Unzureichende Abwägungsgrundlage im Hinblick auf die von der Planung betroffenen Belange**	
A.7.1	**1. Verkehrssituation** Es ist zunächst festzustellen, dass es nach wie vor an einer ordnungsgemäßen Ermittlung des Abwägungsmaterials fehlt.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Auffassung, dass keine ordnungsgemäße Ermittlung des Abwägungsmaterials – hier zum Thema Verkehr – erfolgt ist, wird nicht geteilt. Hierauf wurde bereits bei der Abwägung zu den im Rahmen der vorangegangenen Öffentlichkeitsbeteiligungen abgegebenen Stellungnahmen näher eingegangen, auf die hiermit zusätzlich zu den nachfolgenden Erläuterungen verwiesen wird.
	Der nunmehr vorgelegte Nachtrag zur verkehrstechnischen Stellungnahme vom 11. Februar 2015 kann die gegen die erste Stellungnahme vorgebrachten Argumente nicht ausräumen. Diesen wird unter Hinweis darauf entgegengetreten, dass der neue Planungsstand eine gegenüber der früheren Untersuchung zu Grunde gelegten Festsetzung verminderte Bruttogeschossfläche ausweist. Auf Seite 2 des Nachtrages heißt es: *„Eine aktuelle Überprüfung der Flächenermittlung unter Berücksichtigung der aktuellen Flächenausweisungen hat ergeben, dass gegenüber dem in der verkehrstechnischen Stellungnahme berücksichtigten Stand von einer rund 2. 700 m² geringeren Bruttogeschossfläche (BGF) auszugehen ist. Das zuvor GE 6 genannte Gebiet (südwestliche Ecke) ist entfallen und GE 5 ist in GE 4 aufgegangen, sodass es insgesamt zu einer Reduzierung von zwei GE gekommen ist.“* Diese Darlegungen überzeugen nicht, da im Gewerbegebiet GE 6 schon auf Grund der geringen Größe eine nennenswert ins Gewicht fallende Nutzung nicht stattfinden konnte und das „Aufgehen“ von GE 5 in GE 4 nicht zu einer Reduzierung der planerisch als	Der Stellungname wird nicht gefolgt. Der Nachtrag ist nicht erfolgt, weil die Herangehensweise in der verkehrstechnischen Stellungnahme vom 12.11.2013 als fehlerhaft angesehen wurde, sondern um zu prüfen, ob aufgrund der Änderungen der Gewerbegebietsfestsetzungen, die in der verkehrstechnischen Stellungnahme vom 12.11.2013 noch nicht berücksichtigt worden waren, gegebenenfalls eine Überprüfung der Kapazitätsnachweise erforderlich ist. Das ist nicht der Fall, da das in dem Nachtrag ermittelte Verkehrsaufkommen für den aktuellen Stand des Bebauungsplanes etwas geringer ist, als in der verkehrstechnischen Stellungnahme. Sie liegt somit tendenziell auf der sicheren Seite und hat weiterhin Bestand.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Gewerbegebiet ausgewiesenen Fläche führt. Dies lässt sich auch aus den zeichnerischen Darstellungen auf den Seiten 2 und 3 des Nachtrags zur verkehrstechnischen Stellungnahme ersehen. Weiter heißt es auf Seite 3: *„Gleichzeitig wurde die Geschossigkeit entsprechend angepasst, sodass das neue GE 4 durchgängig im vorderen Bereich 7-geschossig und im hinteren Bereich 4-geschossig ist. Es ergibt sich somit eine Reduzierung der BGF Büro von 4.200 m² sowie eine Erhöhung der BGF Gewerbe um 1.500 m².“*	
	Die ermittelten Ergebnisse zur nunmehr jeweils zu Grunde zu legenden Bruttogeschossfläche sind nicht nachvollziehbar. Dies insbesondere deshalb, weil der Bebauungsplanentwurf keinerlei Festsetzungen zur Gewichtung von gewerblicher Nutzung und Nutzung durch Büro- und Verwaltungsgebäude trifft (s. textliche Festsetzungen zur Nr. 1.0). Auch § 8 BauNVO lässt sich eine derartige Gewichtung nicht entnehmen, zumal sowohl gewerbliche als auch Büro- und Verwaltungsgebäude in einem Gewerbegebiet hiernach gleichermaßen allgemein zulässig sind. Insgesamt widerspricht der nunmehr vorgelegte Nachtrag dem Erfordernis eines pessimalen Untersuchungsansatzes. Die aus der vermeintlichen Reduzierung der Bruttogeschossfläche gezogene Schlussfolgerung eines verminderten Verkehrsaufkommens ist daher nicht haltbar. Es bleibt bei den Darlegungen in unserer Stellungnahme vom 27. Februar 2014, auf die zur Vermeidung von Wiederholungen verwiesen wird.	Die Abschätzung der Verkehrserzeugung erfolgt anhand von Erfahrungswerten vergleichbarer Projekte sowie anhand der „Hinweise zur Schätzung des Verkehrsaufkommens nach Gebietstypen“ (FGSV) und den „Berechnungsgrundlagen der Hessischen Straßen- und Verkehrsverwaltung (Bosserhoff), Heft 42“. Die hierfür verwendeten Richt- und Erfahrungswerte basieren gemäß dem HSVV-Vorgehen (Hessische Straßen- und Verkehrsverwaltung) auf den im HSVV-Heft 42 genannten Quellen (von der HSVV oder Dritten durchgeführten Verkehrserhebungen, Erhebungen zu baulichen Nutzung, Raumordnungsgutachten, Untersuchungen der Einzelhandels- und Marktforschung, anderen Forschungsarbeiten sowie studentischen Arbeiten). Unter der Betrachtung aller Verkehrsmittel wird auf dieser Grundlage, in einem integrierten Verfahren über die baugebietsspezifischen Kennwerte (wie Bruttogeschossfläche (BGF)) aus den unterschiedlichen Nutzungen, das Verkehrsaufkommen abgeschätzt. Zu den Ergebnissen dieses Vorgehens gehören u.a. die Anzahl der täglichen Wege/Fahrten, die durch das Bauvorhaben erzeugt werden (Kunden-, Liefer- und Beschäftigtenverkehre) sowie das Verkehrsaufkommen in den Spitzenstunden des Quell- bzw. Zielverkehrs. Die hierbei verwendete Methodik basiert auf dem Vorgehen der FGSV (Forschungsgesellschaft für Straßen- und Verkehrswesen) und ist folglich als allgemein anerkanntes Verfahren einzustufen. In der Methodik der Flächenermittlung wurde in dem Nachtrag vom 11.02.2015 keine Änderung vorgenommen. Die Anpassung der BGF ergab sich aus einer Anpassung der Flächenausweisungen und Gebietsbezeichnungen. Ein Widerspruch wird daher nicht ersichtlich. Die in dem Nachtrag genannten Flächen ergeben zudem ein geringeres Verkehrsaufkommen, als in der verkehrstechnischen Untersuchung. Die Ergebnisse aus der verkehrstechnischen Stellungnahme liegen somit tendenziell auf der sicheren Seite.
Forts. A.7.1	Hinzuweisen ist darüber hinaus auf folgendes: Sollte es noch zu der Anlage einer Fährverbindung kommen (die Planung verhält sich hierzu nicht eindeutig), so ist auch insoweit mit einem weiteren Verkehrsaufkommen	Der Einwand kann nicht nachvollzogen werden.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	zu rechnen. Die für diesen Fall vorgesehene Wartezone für 160 Pkw verdeutlicht die Dimensionen, in denen sich dieser zusätzlich abzuwickelnde Verkehr bewegen könnte.	Der Bebauungsplan Nr. 88 sieht keinen Fähranleger vor.
Forts. A.7.1	Zur bemängelten Stellplatzproblematik fehlt es nach wie vor an einer belastbaren positiven Aussage, dass die Stellplätze hinreichen werden. Der Verweis auf nachfolgende Genehmigungsverfahren verfängt nicht, soweit mit diesen Genehmigungsverfahren eine Lösung des planerisch aufgeworfenen Nutzungskonflikts im Sinne der Rechtsprechung zum Gebot der planerischen Konfliktbewältigung nicht „sichergestellt“ ist. Dass es an einer solchen Sicherstellung fehlt, verdeutlicht etwa die nunmehr getroffene klarstellende Aussage, wonach *„es sich bei den genannten rund 250 Pkw- und 30 Lkw-Parkplätzen nicht um erforderliche (private) Stellplätze für die zukünftigen Betriebe handelt, sondern um öffentliche und damit der Allgemeinheit bzw. Besuchern dienende Parkplätze handelt“* (s. Seite 22 der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen in der Öffentlichkeitsbeteiligung). Die Gesamtproblematik wird hierdurch nochmals verschärft. Inwieweit etwa, wie auf Seite 23 f. der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen in der Öffentlichkeitsbeteiligung dargelegt, eine Unterbringung von Pkw in Parkhäusern oder gar „in Obergeschossen der Gebäude“ erfolgen könnte, wäre auch mit Blick auf die höchstzulässigen Gebäudehöhen einer näheren Prüfung zu unterwerfen gewesen. Gänzlich ungelöst erscheint in diesem Zusammenhang auch die Unterbringung von Lkw, mit denen im Zuge einer gewerblichen Nutzung in verstärktem Maße zu rechnen ist.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Auffassung, dass eine unzulässige Verlagerung eines planerischen Konfliktes auf ein nachfolgendes Verfahren erfolgt, wird weiterhin widersprochen. Die Errichtung von baulichen sowie anderen Anlagen, bei denen ein Zu- und Abgangsverkehr zu erwarten ist, ist bereits gemäß Landesbauordnung an die Herstellung von ausreichenden Stellplätzen gebunden (vgl. § 50 LBO vom 22.01.2009). D.h. der Nachweis der erforderlichen (privaten) Stellplätze ist im Rahmen der jeweiligen Einzelvorhaben zu erbringen. Der Bebauungsplan Nr. 88 stellt zudem einen Angebotsbebauungsplan mit Ausweisung von Gewerbegebieten dar, in denen die Stellplatzanforderungen der jeweiligen Betriebe sehr unterschiedlich sein können. Es wird daher weder als erforderlich noch als sinnvoll angesehen, im Rahmen der Bebauungsplan-Aufstellung zu versuchen, den Umfang an erforderlichen Stellplätzen abzuschätzen oder im Bebauungsplan weitreichende Vorgaben bezüglich der Unterbringung der Stellplätze auf den Grundstücken zu treffen. Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie oben dargelegt ist der Nachweis der erforderlichen (privaten) Stellplätze im Rahmen der jeweiligen Einzelvorhaben zu erbringen. Dies betrifft je nach Nutzung auch Lkw-Stellplätze. Wie dies im einzelnen erfolgt, ist nicht im vornherein im Rahmen des Bebauungsplanes zu klären. Dieser lässt Spielraum für verschiedene Formen der Unterbringung von Stellplätzen.
Forts. A.7.1	Mit Blick auf den Ausbau des Knotenpunktes „B 431/Industriestraße“ fehlt es auch unter Berücksichtigung der neuerlichen Darlegungen an einer Sicherstellung der Konfliktlösung in einem nachgelagerten Verwaltungsverfahren. Es wird nach wie vor lediglich auf erfolgte Abstimmungen verwiesen, der Verfahrensausgang selbst muss jedoch als offen bezeichnet werden. Als entlarvend stellt sich die Aussage auf Seite 37 der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange dar, wonach *„die Stadt Wedel [grundsätzlich] mit dem geplanten Ausbau der Knoten Industriestraße / Tinsdaler Weg sowie Industriestraße/B 431 dafür Sorge [trägt], dass der wesentliche Verkehr über diese Verbindung abgewickelt wird.“* Die gleich zweifache Relativierung („grundsätzlich“, „wesentlicher Verkehr“) lässt vermuten, dass die Stadt Wedel selbst Zweifel an einer Sicherstellung der Bewältigung	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Wie bereits in der Begründung zum Bebauungsplan und in den angesprochenen (bisher vorläufigen) Abwägungsvorschlägen zu der Stellungnahme vom 27.02.2014 dargelegt, wurde mit den für diese straßenbauliche Maßnahme erforderlichen Planungen und Abstimmungen bereits parallel zum Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes Nr. 88 begonnen. Die für den Ausbau erforderlichen Flächen liegen zum Teil auf Hamburger Hoheitsgebiet. Für die für den Straßenumbau erforderlichen Flächen auf Hamburger Gebiet an der Wedeler Landstraße existiert ein rechtskräftiger Bebauungsplan. Für den Bereich auf Wedeler Seite wird ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt. Da es sich bei dem Knotenumbau um eine länderübergreifende Baumaßnahme handelt, ist der Abschluss einer Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Wedel und der Freien und Hansestadt Hamburg in Vorbereitung. Aufgrund der eingeleiteten Maßnahmen auf der Grundlage der mit den Fachverwaltungen abgestimmten Vorgehensweise kann darauf vertraut werden, dass

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	des zu erwartenden Verkehrsaufkommens hegt.	für noch nicht abschließend im Detail geklärte Fragen im Zusammenhang mit dem Ausbau der Einmündung sachgerechte Lösungen entwickelt werden können. In der Rechtsprechung ist geklärt, dass die Gemeinde von einer abschließenden Konfliktbewältigung im Bebauungsplan Abstand nehmen darf, wenn bei vorausschauender Betrachtung die Durchführung der als notwendig erkannten Konfliktlösungsmaßnahmen außerhalb des Planungsverfahrens auf der Stufe der Verwirklichung der Planung sichergestellt ist. Der Aussage, dass die Stadt Wedel Zweifel bezüglich der Sicherstellung der Bewältigung des zu erwartenden Verkehrsaufkommens hat, wird widersprochen. Mit dem Ausbau der Einmündung werden die Voraussetzungen für eine leistungsgerechte Abwicklung des Verkehrs geschaffen.
	Schließlich fehlt es in den Abwägungsvorschlägen an einer Befassung mit unserem Einwand in der Stellungnahme vom 27. Februar 2014, wonach die Firma Argus GmbH eine Ertüchtigung der als minderleistungsfähig identifizierten Verkehrsknotenpunkte (mit Ausnahme des Knotenpunktes „B 431/lndustriestraße“ als wenig aussichtsreich darstellt. Vor dem Hintergrund des vorstehend Gesagten beanspruchen auch unsere früheren Ausführungen zu der mit dem Mehrverkehr einhergehenden Lärmbelastung weiterhin uneingeschränkt Geltung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wurden zunächst Kapazitätsnachweise unter Zugrundelegung des vorhandenen Ausbauzustandes durchgeführt. In den Fällen, in denen Qualitätsstufen berechnet wurden, die keine leistungsgerechte Abwicklung darstellen, wurden entsprechende Maßnahmen vorgeschlagen, die zu einer leistungsgerechten Abwicklung an der jeweiligen Abbiegebeziehung führen. Diese Nachweise wurden ebenfalls im Gutachten dargelegt. Kenntnisnahme. Zu den früheren Aussagen wird auf die Abwägungen zu den früheren Stellungnahmen verwiesen.
A.7.2	**2. Lärmbelastung** Die Stadt Wedel sieht den sich abzeichnenden (Gewerbe-)Lärmkonflikt zwischen der planerisch zu ermöglichenden gewerblichen Nutzung und der Wohnnutzung durch unsere Mandantschaft in östlicher und westlicher Richtung des Plangebietes als gelöst an. Sie beruft sich hierbei auf die vorliegende schalltechnische Untersuchung der Firma Lärmkontor GmbH. In diesem Zusammenhang heißt es auf Seite 58 des Umweltberichtsentwurfs: *„Die hinsichtlich ihrer „Schwerpunktsetzung“ abgestimmten Emissionskontingente (wo sind höhere Kontingente gewünscht und wo nicht) wurden in einem Ausmaß bestimmt, dass es an den nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen unter Berücksichtigung der Nutzungseinstufung zu keinen neuen schalltechnischen Konflikten kommt. In Variante 1 (HKW) kommt es zwar vereinzelt zu Überschreitungen der Immissionsrichtwerte der TA Lärm von bis zu 3 dB(A) für den Tag und die Nacht. Diese Überschreitungen sind jedoch schon der gewerblichen Vorbelastung*	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Schutzanspruch wurde unter Berücksichtigung der um das Plangebiet sich darstellenden gewachsenen Nutzungssituation bestimmt. Dabei kommt der sogenannten Gemengelage eine wesentliche Bedeutung bei. Der sich daraus abgeleitete Schutzanspruch orientiert sich an den Vorgaben der TA Lärm, Kapitel 6.7. Ein Nutzungskonflikt für den Tag ist nicht prognostiziert worden. Ein Emissionskontingent von 60 dB(A)/m² entspricht einer gewerblichen Vollauslastung einer Gewerbefläche. Dies ist darin begründet, dass bei einem Emissionskontingent dieser Größenordnung der in Gewerbegebieten geltende Immissionsrichtwert für den Tag (6-22 Uhr) von 65 dB(A) ausgeschöpft ist. Flächendeckend höhere Schallimmissionen in Gewerbegebieten sind nicht zulässig. Das Emissionskontingent im Teilgebiet GE 4 ermöglicht eine Überschreitung des

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	mit dem heutigen Bestand der gewerblichen Anlagen geschuldet. Die Schallemissionen der Kontingente (Zusatzbelastung) tragen hingegen nicht relevant zur Erhöhung der maßgeblichen Immissionsrichtwerte bei.“ Der Umweltberichtsentwurf gibt hiermit die Aussagen der Schalltechnischen Untersuchung der Firma Lärmkontor GmbH vom 27. Januar 2015 (dort Seite 28) wieder. Die mit dieser Maßgabe ermittelten Emissionskontingente sind auch nach der zwischenzeitlich erfolgten Herabsetzung für das Teilgewerbegebiet GE 7 nicht geeignet, den Schutzanspruch der benachbarten Wohngebiete zutreffend abzubilden. Denn sowohl für die östlich als auch die westlich gelegene Wohnbebauung ist dieser Schutzanspruch fehlerhaft bestimmt worden. Zudem entfaltet die Emissionskontingentierung für die Tagzeit keinerlei Steuerungswirkung und ist daher wenigstens insoweit zur Lösung des Nutzungskonflikts nicht geeignet. Darüber hinaus wird mit den Emissionskontingenten für die Nachtzeit für das Teilgewerbegebiet GE 4 in beiden Varianten (HKW und GuD) eine Überschreitung des nach Ziffer 6.1 der TA Lärm innerhalb von Gewerbegebieten einzuhaltenden Immissionsrichtwerts ermöglicht.	Richtwertes der TA Lärm für sensible nächtliche Nutzungen. Der zulässige nächtliche Immissionsrichtwert für empfindliche Nutzungen im Gewerbegebiet liegt bei 50 dB(A). Dieser Richtwert wird mit einem flächenbezogenen Schallleistungspegel von 45 dB(A) erreicht. Aus diesem Grund ist eine sensible nächtliche Nutzung im Plangebiet ausgeschlossen. Ausgenommen werden kann dabei die Fläche GE 7, hier wäre eine sensible nächtliche Nutzung unter Einhaltung des Richtwertes möglich. Um einem potentiellen Konflikt zwischen sensibler nächtlicher Nutzung und der gewerblichen Nutzung zu begegnen, erfolgt in den Gewerbegebieten ein Ausschluss von Wohnnutzungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2).
Fort. A.7.2	**a) Fehlerhaft ermittelter Schutzanspruch der Wohnnutzung** Die schalltechnische Untersuchung gelangt zu einer Einhaltung der Immissionsrichtwerte - sowohl mit Blick auf die Gesamtbelastung als auch unter Bezugnahme auf das Irrelevanzkriterium der Ziffer 3.2.1 Abs. 1 Satz 2 und 3 der TA Lärm - nur auf Grundlage der Annahme, dass zwischen der geplanten gewerblichen Nutzung und den im Osten und Westen benachbarten Wohnnutzungen eine Gemengelage bestehe. Auf dieser Grundlage werden in beiden Varianten (HKW und GuD) für die Immissionsorte IO 1 bis IO 3 die Richtwerte für ein allgemeines Wohngebiet, für die Immissionsorte IO 4 die Richtwerte für ein Mischgebiet sowie für die Immissionsorte IO 10, IO 11, IO 13 und IO 14 „unter Berücksichtigung der aneinandergrenzenden Nutzungen und deren Nutzungsbestehen in der Vergangenheit“ ein Richtwert von 57 dB(A) für die Tagzeit und 42 dB(A) für die Nachtzeit angesetzt. Die schallgutachterlichen Ausführungen gehen damit auch im derzeitigen Planungsstadium weiterhin fehl. Es wird zur Vermeidung von Wiederholungen zunächst auf die Ausführungen in unserer Stellungnahme vom 27. Februar 2014 verwiesen, insbesondere auch auf den Umstand, dass die Mittelwertrechtsprechung das Ziel verfolgt, bereits bestehende konfligierende Nutzungen zum Ausgleich zu bringen. Sie rechtfertigt es hingegen nicht, solche - wie hier beabsichtigt - neu zu schaffen. Es handelt sich hierbei um einen für die Beurteilung der Lärmbelastungssituation zentralen Gesichtspunkt, auf den in den Abwägungsvorschlägen an keiner Stelle eingegangen wird. Ergänzend zur	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Stadt Wedel sowie der schalltechnische Gutachter vertreten die Auffassung, dass eine Gemengelage und eine Nachwirkung der früheren industriellen Nutzung im Umfeld des Plangebietes besteht und damit die Bildung eines Zwischenwertes gemäß TA Lärm für die Beurteilung der Schutzwürdigkeit weiterhin richtig ist. Dies gilt für alle in der Einwendung genannten Immissionsorte. Für die im Rahmen des Schallgutachtens vorgenommene Mittelwertbildung spielt eine Vielzahl von Aspekten eine Rolle, die in der Gesamtschau zu dem vorliegenden Planungsergebnis geführt haben – so etwa die aktuelle Immissionssituation, die Lage der (Wohn)Grundstücke, aus der Historie ableitbare berechtigte Erwartungen und die nennenswerte Unterschreitung der Richtwerte für Mischgebiete an der Wohnbebauung Leuchtfeuerstieg. Die im Jahre 2014 vom Büro Müller BBM durchgeführten Schallpegelmessungen belegen schon die Gemengelage. Der Schutzanspruch eines reinen Wohngebietes wird danach im Bereich Leuchtfeuerstieg schon unter Berücksichtigung des heutigen Bestandes nicht erfüllt. Die im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung zum Bebauungsplan Nr. 88 vorgenommene Mittelwertbildung berücksichtigt ein früheres Industriegebiet an dem untersuchten Standort. Ob hier nun eine industrielle Prägung durch eine längere „Ruhephase“ verloren gegangen ist, wird auf Grund der verschiedenen zeitlichen Ereignisse und der Zugriffsmöglichkeiten auf das Plangebiet nicht gesehen. Es wird die Auffassung vertreten, dass die

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	bereits in Bezug genommenen Rechtsprechung des VGH Baden-Württemberg weisen wir darüber hinaus auf die Rechtsprechung des BVerwG hin. In einer Entscheidung vom 6. Februar 2003 heißt es: *„Anders als bei einer durch ein bereits vorhandenes Nebeneinander konfliktträchtiger Nutzungen geprägten Gemengelage darf die Gemeinde nicht ohne zwingenden Grund selbst die Voraussetzungen für die Berücksichtigung von Vorbelastungen dadurch schaffen, dass sie in einen durch ein erhöhtes Immissionspotential gekennzeichneten Bereich ein störempfindliches Wohngebiet hineinplant und damit - wie hier vom Oberverwaltungsgericht offenbar für zulässig gehalten - aus einem reinen Wohngebiet (oder wesentlichen Teilen desselben) in immissionsschutzrechtlicher Hinsicht in Wahrheit ein Dorf- oder Mischgebiet macht.“* (BVerwG, Beschluss vom 06. Februar 2003 - 4 BN 5/03 -, Rn. 8, juris) Dies muss entsprechend auch in der Konstellation gelten, in der - wie hier - ein Gewerbegebiet an eine reine Wohnnutzung „herangeplant" und damit eine Konfliktlage erst planerisch ausgelöst wird. Eine Mittelwertbildung kommt demgemäß lediglich bei einer Überplanung von bereits vorhandenen Gemengelagen in Betracht. Wie bereits oben dargelegt wurde und sogleich nochmals auszuführen ist, steht dem auch nicht die - bereits vor langer Zeit aufgegebene - industrielle Vornutzung des Plangebietes entgegen. Weder für das Wohngebiet in östlicher (Rissen) noch für das Wohngebiet in westlicher Richtung (Elbhochufer Ost) kann unter Annahme einer Gemengelage der jeweilige Schutzanspruch herabgesetzt werden. Beide Gebiete sind entsprechend dem vorfindlichen Baubestand planerisch als reine Wohngebiete ausgewiesen. Dieser Schutzanspruch ist zu beachten. Ausweislich der aktuellen Planungsunterlagen wird nunmehr (offenbar mit Blick auf das in Ziffer 6.7 Abs. 2 Satz 2 TA Lärm genannte Kriterium der zeitlichen Nutzungsabfolge) versucht, die Annahme einer Gemengelage insbesondere mit einer historischen Betrachtung der Gebietsnutzung zu rechtfertigen. So wird im Umweltberichtsentwurf zunächst ausführlich die vormalige Nutzung des Plangebiets als Raffineriestandort referiert. Wie bereits oben angesprochen, wird dabei allerdings der Umstand übergangen, dass die Raffinerie bereits im Jahre 1945 abgebaut wurde. Ihr folgte ein Schmierstoffwerk der Mobil Oil nach, das im Wesentlichen aus Misch-, Veredelungs- und Abfüllanlagen sowie einer angeschlossenen Forschungs- und Entwicklungsabteilung bestand. Die von diesem Schmierstoffwerk ausgehende Lärm- und sonstige Um-	industrielle Prägung durch die „Ruhephase“ nicht verloren gegangen ist. Da die Fläche (zunächst) nicht vom Eigentümer an die Stadt veräußert wurde und aufgrund von Bodenkontaminationen zudem Maßnahmen zum Schutz des Bodens und des Grundwassers erforderlich wurden, konnte die Stadt hier nach der Schließung des Mineralölwerkes im Jahr 1997 nicht unmittelbar mit einer Planung zur Nutzungsfortführung der Fläche beginnen. Erst nach dem Verkauf der Fläche Ende 2010 konnte hier eine Organisation für eine Neunutzung erfolgen. Parallel begannen die Planungen zum Bebauungsplan BusinessPark Wedel Nr. 88, mit einem vorbereitenden städtebaulichen Wettbewerb im Jahr 2011 und dem Aufstellungsbeschluss im Jahr 2012. Bis zum Verkauf handelt es sich beim Plangebiet daher um eine Industriefläche. Bezüglich des Hinweises auf die früheren unterschiedlichen Nutzungen im Plangebiet und die hierzu spekulierten Lärmemissionen wird auf die Abwägung oben (s. Nr. A.5.1) und Abwägung unten verwiesen. Der mathematische Mittelwert zwischen dem Richtwert der TA Lärm für Industriegebiete und reine Wohngebiete liegt am Tag genau auf dem Richtwert für Mischgebiete von 60 dB(A). In der Nacht liegt dieser aber deutlich über dem nach TA Lärm maximal zulässigen Richtwert für Mischgebiete von 45 dB(A). Der im Rahmen der Gutachtenserstellung gefundene Richtwert von 57 dB(A) am Tag und 42 dB(A) in der Nacht ermöglicht eine Wahrung der Interessen für Wohnen und Gewerbe. Grundsätzlich ist aus den genannten Gründen auch an den anderen in der Einwendung genannten Immissionsorten ein Mittelwert als neuer “Richtwert“ nach TA Lärm bestimmt worden. Daran wurde auch die „Nicht Relevanz“ („Irrelevanz“) der Teilpegel für die Beurteilung der Ergebnisse ausgerichtet. Die bestimmten Richtwerte bedingen also die „Nicht Relevanz“ bestimmter Beurteilungspegel. Die bestehende schalltechnische Situation wird durch die bestimmten Emissionskontingente nicht relevant verschlechtert.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	weltbelastung blieb hinter derjenigen der vormaligen Raffinerie deutlich zurück. Nutzungskonflikte mit der benachbarten Wohnbebauung, die mit dem Betrieb einer Raffinerie in der Nähe wohnbaulicher Nutzung vergleichbar wären, gab es insoweit nicht. In diesem Zusammenhang ist zunächst darauf hinzuweisen, dass sich die zeitliche Priorität von unverträglichen Nutzungen nicht immer nach dem ersten Zeitpunkt der jeweiligen Nutzungsverwirklichungen bemisst. Die an sich einer Gebietsbetrachtung innewohnende typisierende Wirkung ist dementsprechend wesentlich zu relativieren. So kann auch entscheidend sein, wann und durch welche der Nutzungen die Unverträglichkeit überhaupt erst entstanden ist. So können die ursprünglich vorhandenen Nutzungen, unabhängig von ihrer zeitlichen Priorität, konfliktfrei bestanden haben, und erst durch Entwicklung/Erweiterung der betrieblichen Nutzung oder durch Verdichtung/Heranwachsen der schutzbedürftigen Wohnnutzung die Konflikte hervorgerufen worden sein. Wesentlich bei der Bewertung der Priorität ist, wer die durch die Gemengelage - unterstellt, eine solche läge vor - begründete Konfliktsituation auslöst, Feldhaus/Tegeder, TA Lärm, Kommentar, Stand Januar 2014, Nr. 6.7, Rn. 69 mit weiteren Nachweisen. Auch an diesen Grundsätzen gemessen kommt eine Herabsetzung des Schutzanspruchs der benachbarten Wohnnutzungen nicht in Betracht. Denn der Nutzungskonflikt würde erstmals durch die Neuerrichtung des BusinessParks ausgelöst. Die bereits im Jahre 1945 zurückgebaute Raffinerie kann keine Nachwirkung entfalten, die eine andere Einschätzung zur zeitlichen Priorisierung rechtfertigen könnte.	
Fort. A.7.2.	Auch eine Nachwirkung durch das Schmierstoffwerk selbst kommt nicht in Betracht. Diese scheidet bereits mit Blick auf das nunmehr 18-jährige Brachliegen der Fläche aus. Die von der Stadt Wedel hierfür gegebenen Begründungen (s. etwa Seite 29 f. der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen in der vorangegangenen Öffentlichkeitsbeteiligung) sind für die Frage einer etwaigen Nachwirkung der früheren Nutzung, die sich unsere Mandantschaft entgegenhalten lassen müsste, ersichtlich irrelevant. Wie gesagt fehlte es zudem an nennenswerten Nutzungskonflikten mit der benachbarten Wohnbebauung. Dies auch vor dem Hintergrund, dass das Schmierstoffwerk in den 80er und frühen 90er Jahren lediglich 200 bis 250 Mitarbeiter beschäftigte. Für den BusinessPark wird von einem Vielfachen an Beschäftigten ausgegangen. Zu der aus diesem Grund zu erwartenden Verschärfung der Lärmbelastung tritt der Umstand, dass etwaige von dem Schmierstoffwerk ausgehende Lärmemissionen grundlegend anderer Art gewesen sind als die von dem BusinessPark zu erwartenden Umweltauswirkungen. Auch unter dem - bislang nicht thematisierten - Gesichtspunkt der Ortsüblichkeit der	Der Stellungname wird nicht gefolgt (siehe auch Abwägung oben). Wie weiter oben dargelegt (vgl. Abwägung A.5.1) konnte nicht in Erfahrung gebracht werden wie laut das Mineralölwerk in den Jahren vor seiner Schließung war. Aufgrund der industriellen Nutzung ist somit von einem Industriegebiet auszugehen, für das gemäß DIN 18005 flächenbezogene Schallleistungspegel von tags und nachts 65 dB(A) anzusetzen sind. Hiervon abgesehen geht es bei den zu erwartenden Schallimmissionen weniger um die Anzahl der dort arbeitenden Menschen, sondern viel mehr um die Art der Tätigkeit und das Verkehren auf dem Plangebiet bzw. zum Plangebiet. Die große Nähe zwischen der Zufahrt zum ehemaligen Raffineriegelände und

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Geräusche, der ein weiteres Kriterium gemäß Ziffer 6.7 Abs. 2 Satz 2 TA Lärm darstellt, kommt die Annahme einer Gemengelage also nicht in Betracht. Nur der Vollständigkeit halber sei darauf hingewiesen, dass auch der von der Stadt Wedel angekündigte Normenkontrollantrag gegenüber der Freien und Hansestadt Hamburg zu keiner anderen Beurteilung führt. Das mit diesem Antrag offenbar verfolgte Ziel (Ausweisung des faktisch reinen Wohngebiets Rissen 11 als allgemeines Wohngebiet, obwohl seitens der Stadt Hamburg keine Gebietsentwicklung in diese Richtung beabsichtigt ist) ist unzulässig, da der Freien und Hansestadt hiermit der Sache nach angesonnen wird, einen planungsrechtlich unzulässigen Etikettenschwindel zu begehen. Dies wäre in etwa vergleichbar mit einer gedachten Aufforderung an die Stadt Wedel, für das Plangebiet des Bebauungsplans Nr. 88 trotz beabsichtigter gewerblicher Nutzung unter Ausschluss von jedweder Wohnnutzung ein Mischgebiet festzusetzen, um dem Schutzanspruch insbesondere der auf Hamburger Gebiet befindlichen Wohnnutzung Rechnung zu tragen. Schließlich weisen wir darauf hin, dass die Freie und Hansestadt Hamburg sowie das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume des Landes Schleswig-Holstein ausweislich ihrer im Verfahren zur Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange abgegebenen Stellungnahmen sich ebenfalls gegen die Annahme einer Gemengelage aussprechen. Im Falle des LLUR ist dies deshalb besonders bemerkenswert, weil dort in anderen zusammenhängen deutlich weniger Scheu besteht, sich auf das Vorliegen einer Gemengelage zu berufen.	dem am Grenzweg befindlichen Wohnhaus alleine genügt um die Richtwerte für Mischgebiete sehr leicht auszuschöpfen. Hier genügen nur wenige Lkw-Fahrten zzgl. Pkw-Fahrten am Tag und nur eine Lkw-Fahrt in der Nacht um die Richtwerte zu überschreiten. Auch der Richtwert für Gewerbegebiete würde in der Nacht schnell erreicht sein. Daher wäre nicht nur auf die Geräuschemissionen während der Nutzungszeit durch die Raffinerie einzugehen, sondern besonders lärmbelastend wird auch der Verkehr vom und zum Gelände der Raffinerie auf die Wohnbebauung gewirkt haben. Die Hinweise zum Normenkontrollantrag sowie der Auffassung des LLUR werden zur Kenntnis genommen.
Fort. A.7.2	**b) Fehlende Steuerungswirkung der Emissionskontingente für die Tagzeit** Im derzeitigen Entwurfsstadium werden für beide Realisierungsvarianten betreffend das benachbarte Kraftwerksgrundstück für die Tagzeit für sämtliche Teilgewerbegebiete jeweils Emissionskontingente in Höhe von 60 dB(A) festgesetzt (textliche Festsetzung Nr.7.1). Dies ist unzulässig, da die planerische Steuerungsfunktion der Emissionskontingente mit Blick auf die Lärmimmissionen mit einer derart nivellierenden Festsetzung verfehlt wird. In der Rechtsprechung heißt es hierzu: *„Sollen Lärmemissionskontingente in einem Bebauungsplan gemäß § 1 Abs. 4 Satz 1 Nr. 2 BauNVO festgesetzt werden, muss das Baugebiet auch tatsächlich intern anhand der zulässigen Schallleistungspegel in einzelne Teilbereiche gegliedert werden. Dies folgt auch aus Abschnitt 4.3 der DIN 45691, derzufolge ein Industrie- oder Gewerbegebiet zur Geräuschkontingentierung in der Regel gegliedert werden muss und dazu Teilflächen festzusetzen sind, für die dann Geräuschkontingente bestimmt werden. Daran fehlt es regelmäßig, wenn für das gesamte Baugebiet ein*	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Da in der Nacht eine Flächengliederung zur Verteilung der Emissionskontingente notwendig ist, bleibt diese Gliederung auch für die Emissionskontingente am Tag erhalten.. Zudem ist eine Festsetzung eines gleichen Kontingentes auf einer Fläche sinnvoll. Der Grund ist darin zu finden, dass erst später bei der Genehmigung der einzelnen Betriebe auf den Flächen der Kontingentnachweis erfolgt. Das heißt eine Fläche mit gleichen Kontingenten wird auf mehrere Unternehmen aufgeteilt. Jedes Unternehmen hat dann seinen flächenabhängigen Emissionsanspruch. Nur dadurch kann auch auf solchen Flächen das „Windhundprinzip“ (wer zuerst seinen Betrieb genehmigen lässt, schöpft die vollen Richtwerte nach TA Lärm aus) vermieden werden.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	einheitliches Emissionskontingent festgesetzt wird. *Vgl. OVG Rh.-Pf, Urteile vom 8. Juni 2011 - 1 C 11199110 -, juris Rn. 25, und vom 2. Mai 2011 - 8 C 11261110 -, UPR 2011, 319 = juris Rn. 17, jeweils unter Hinweis auf BVerwG, Urteil vom 23. April 2009 - 4 CN 5.07 -, BVerwGE 133, 377 = BRS 74 Nr. 66 = juris Rn. Rn. 20 (allgemein zum Erfordernis der gebietsinternen Gliederung); Bay. VGH, Urteil vom 11. April 2011 - 9 N 10. 1373 -, juris Rn. 72 f“* Oberverwaltungsgericht für das Land Nordrhein-Westfalen, Urteil vom 06. Oktober 2011 - 2 D 132/09 -, Rn. 89, juris. Die Emissionskontingentierung erweist sich hiernach für die Tagzeit als unter dem Steuerungsgesichtspunkt wertlos und damit planerisch unzulässig.	
Fort. A.7.2	**c) Überhöhte Immissionsrichtwerte für gewerbliche Nutzung** Für das Teilgewerbegebiet GE 4 werden Emissionskontingente für die Nachtzeit von 54 dB(A) (Variante 1 - HKW) bzw. von 57 dB(A) (Variante 2 - GuD) festgesetzt (s. textliche Festsetzung Nr. 7.1). Damit wird in beiden Varianten eine Überschreitung des für Gewerbegebiete nach Ziffer 6.1 TA Lärm geltenden Immissionsrichtwertes für die Nachtzeit von 50 dB(A) um bis zu 4 bzw. 7 dB(A) ermöglicht. Somit ist absehbar, dass es hier zu Lärmkonflikten innerhalb des Gewerbegebietes kommt. Die Größe des Teilgewerbegebiets GE 4 dürfte dabei die Wahrscheinlichkeit, dass einzelne Gewerbetreibende diese Lärmkonflikte auch richterlich überprüfen lassen, erhöhen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt, sie ist fachlich nicht nachvollziehbar. An dieser Stelle ist auf den Unterschied zwischen festgesetzten flächenbezogenen Schallleistungspegeln, die eine Emission darstellen und den Immissionsrichtwerten der TA Lärm hinzuweisen. Eine Überschreitung des Richtwertes (**Immission**srichtwerte) der TA Lärm für sensible Nutzungen in der Nacht tritt bereits ab einem flächenbezogenen Schallleistungspegel (**Emission**swert) von mehr als 45 dB(A) ein. Dies auch nur dann, wenn nicht noch andere laute Quellen im Umfeld zusätzlich immissionswirksame Anteile liefern. Aus diesem Grund ist eine sensible nächtliche Nutzung im Plangebiet ausgeschlossen. Ausgenommen werden kann dabei die Fläche GE 7, hier ist eine sensible nächtliche Nutzung unter Einhaltung des Richtwertes möglich. Um einem potentiellen Konflikt zwischen sensibler nächtlicher Nutzung und der gewerblichen Nutzung zu begegnen, erfolgt in den Gewerbegebieten ein Ausschluss von Wohnnutzungen (vgl. textliche Festsetzung Nr. 1.2).
A.7.3.	**3. Sicherheit der Arbeitsbevölkerung** Bei der Sicherheit der Arbeitsbevölkerung handelt es sich um einen nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB abwägungserheblichen Belang. Dieser wird (abgesehen von der bereits thematisierten Bodenbelastung) auch deshalb verkannt, weil insbesondere bei dem nach wie vor als Hochhaus geplanten Hochpunkt SüdOst eine Befassung mit der Standsicherheit des Gebäudes bislang fehlt. Wir weisen in diesem Zusammenhang darauf hin, dass der Bebauungsplan Rissen 11 für einzelne Wohnhäuser am Elbhang hierzu durchaus dezidierte Aussagen trifft. Dafür, dass die Einschätzung des Gefahrenpotenzials einer etwaig nicht hinreichenden Hangstabilität bei einer nur geringen Entfernung in westlicher Richtung grundlegend anders ausfällt, bestehen keine Anhaltspunkte.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Belang gesunder Arbeitsbedingungen und der Sicherheit der Arbeitsbevölkerung wurde bei der Aufstellung des Bebauungsplanes beachtet. Der Hinweis auf die Sicherung der Standsicherheit zukünftiger Gebäude betrifft die spätere Baugenehmigungsplanung, in der auch die Statik zu berücksichtigen ist. Insbesondere für größere Gebäude ist davon auszugehen, dass diese auf tiefer liegenden tragfähigen Schichten gegründet werden.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Vor diesem Hintergrund hätte es auch insoweit einer weiteren Ermittlung bedurft. Auch mit Blick hierauf ist ein drohendes Abwägungsdefizit festzustellen.	
A.7.4	**4. Fehlerhafte Abwägung der Umweltbelange** **a) Schutzgut Boden** Es wird zur Vermeidung von Wiederholungen zunächst auf unsere bisherigen Ausführungen verwiesen. Mit Blick auf die Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung wird nunmehr auf die industrielle Vornutzung abgestellt. Auch hieraus ergibt sich jedoch kein Argument, diese vor langer Zeit aufgegebene Vornutzung als Referenzsituation für die hinzukommende Bodenversiegelung heranzuziehen. Insbesondere das Argument, dass die Sanierungsmaßnahmen sich als notwendige Folge und damit quasi als „Fortsetzung“ der industriellen Vornutzung darstellen, geht fehl. Die Sanierung zieht unter diese Vornutzung vielmehr einen erkennbaren Schlussstrich. Dass eine besonders weitgehende Versiegelung des Geländes mit Blick auf die Bodenbelastung wünschenswert ist, wurde bereits eingangs dargelegt. Dies ist bei der Ermittlung der Ausgleichsflächen zu berücksichtigen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es wird weiterhin als richtig erachtet, dass bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung der bauliche Bestand vor Durchführung der Sanierungsmaßnahmen berücksichtigt wird. Die Beseitigung der Gebäude war Voraussetzung für eine aktive Sanierung der Altlastfläche. Ohne Sanierung wäre die vormalige Versiegelungsfläche erhalten geblieben. Aus Sicht der Stadt Wedel ist die notwendige Altlastensanierung unmittelbare Folge und somit Fortsetzung der industriellen Nutzung. Das planerisches Ziel der Stadt Wedel, das Gebiet einer gewerbliche Nutzung zuführen ist zudem bereits im Flächennutzungsplan enthalten und ist als Zielsetzung über den reinen Boden- und Grundwasserschutz hinaus bei der Planung der Sanierungsmaßnahmen mit berücksichtigt worden.
Fort. A.7.4	**b) Schutzgut Klima** Das Schutzgut Klima bedarf einer weiteren Aufarbeitung. Denn soweit eine nicht nennenswerte Beeinträchtigung unter Hinweis auf die im Plangebiet anzulegenden Grünflächen angenommen wird, steht diese Aussage in deutlichem Widerspruch zu der bereits mehrfach in Bezug genommenen Notwendigkeit einer möglichst weitgehenden Bodenversiegelung.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Der Umsetzung des Grünflächenkonzeptes stehen keine bodenschutzrechtlichen Belange entgegen. Siehe hierzu Abwägung oben (Nr. A.5.2.).
Fort. A.7.4	**c) Schutzgut Landschaftsbild** Zum Schutzgut Landschaftsbild ist bislang nicht erkennbar, dass eine ernsthafte Berücksichtigung dieses Belanges im Rahmen der Abwägung beabsichtigt ist. Die derzeitigen Planungsunterlagen gestehen lediglich zu, dass verschiedene Sichtweisen unter dem Gesichtspunkt des ästhetischen Empfindens möglich seien, verweist sodann aber lediglich auf die vermeintliche Hochwertigkeit der Gebäudegestaltung und führt diesen Gesichtspunkt damit keiner die Gewichtung des Belangs „Landschaftsbild“ achtenden Abwägung zu. Ein Ausgleichsbedarf wird nicht gesehen. Hierzu ist zum einen anzumerken, dass es durchaus methodische Verfahren zur Ermittlung des Beeinträchtigungsgrades des Landschaftsbildes gibt, auf deren Grundlage auch der jeweilige Ausgleichsbedarf ermittelt werden kann. Die Planungsunterlagen gehen hierauf nicht ein.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die Stadt Wedel hat sich intensiv mit den Belangen des Landschaftsbildes im Bereich des BusinessParkes auseinandergesetzt. Wie bereits im Umweltbericht dargelegt, beschäftigt sich die Stadt Wedel einschließlich der zuständigen Gremien intensiv mit der Gestaltung der „Maritimen Meile“, die das gesamte Elhochufer einschließt. Hierfür wurden bisher eine offene Planungswerkstatt, zwei städtebauliche Wettbewerbe, zwei Rahmenpläne und eine Sanierungsmaßnahme durchgeführt oder befinden sich in der Durchführung. Das Elbufer mit seinem Geesthang wird dabei stets als hohe Stadt- und Landschaftsbild prägende Qualität angesehen. Dies zeigt sich besonders auch an der hochwertigen

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	Des Weiteren fehlt es an einer Befassung mit dem Umstand, dass die tatsächliche Gebäudehöhe aus zwei Gründen sogar noch höher ausfällt als bislang zu Grunde gelegt. Zum einen ist der im Zuge des Abschlusses der Sanierungsmaßnahmen geforderte weitere Bodenauftrag von 0,3 m zu berücksichtigen, der als Geländeoberkante den maßgeblichen Bezugspunkt für die Gebäudehöhe darstellen wird. Zum anderen ist auf bis zu 20% der Gebäudefläche die Möglichkeit technischer Aufbauten von abermals bis zu 5 m Höhe vorgesehen. Diese Aspekte wären bei einer Aufarbeitung der Beeinträchtigung des Schutzgutes Landschaftsbild zu berücksichtigen.	Gestaltung des Elbhöhenwanderweges. Das Landschaftsbild des Elbufers im Bereich der Stadt Wedel ist traditionell durchmischt mit industrieller Nutzung. Damit verbunden sind bis heute Hochpunkte wie Krananlagen, Schornsteine oder Großhallen, die jeweils höhenbedingte Fernwirkungen haben. Anders als im Bereich Rissen ist das Wedeler Stadt- und Landschaftsbild durch bauliche Großformen wie der Graf-Luckner Seniorenresidenz oder der Bebauung an der Schulauer Straße städtisch geprägt. Nach ausgiebiger Diskussion in den zuständigen Gremien hat sich die Stadt entschieden, sowohl im Bereich des Schulauer Hafens als auch im Bereich des BusinessParkes weitere bauliche Hochpunkte als bewusst gesetzte städtebaulich gewünschte Dominanten zu ermöglichen. Auf einen weiteren baulichen Hochpunkt unmittelbar im Hangbereich des BusinessParkes, wie im Wettbewerb und im Masterplan vorgeschlagen, wurde aus Naturschutz-Erwägungen verzichtet. Der angesprochene weitere Bodenauftrag von 0,3 m und die technischen Aufbauten werden die Wirkungen auf das Landschaftsbild im Vergleich mit den bereits erfolgten Geländeveränderungen im Rahmen der Bodensanierung und der künftigen Bebauung insgesamt nicht wesentlich verändern. Die Hinweise zur Anwendung der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung in der verbindlichen Bauleitplanung des Landes Schleswig-Holstein zum Landschaftsbild wurden beachtet. Anhand der Biotop-/Nutzungstypenkartierung, des Reliefs, der orts- und landschaftsbildtypischen Eigenarten des betroffenen Teilraumes sind Flächen abgegrenzt worden, die nicht bebaut werden dürfen, um dem neuen Gewerbegebiet eine angemessene Einbindung in die Stadt- und Landschaftsstruktur zu ermöglichen. Die durch den Bebauungsplan ermöglichten Entwicklungen tragen dem ortstypischen Landschaftsbildtyp Rechnung und schaffen Orte mit Bedeutung für das Landschaftserleben. Weitergehende Ausgleichsmaßnahmen für das Landschaftsbild sind dementsprechend nicht erforderlich.
Fort. A.7.4.	**d) Schutzgut Flora und Fauna** Die Planentwürfe verweisen zu diesen beiden Schutzgütern und den als notwendig anerkannten Ausgleichsbedarf auf die anzulegenden Grünflächen und vorgesehene Anpflanzungen sowie auf die für Büro- und Verwaltungsgebäude vorgesehene Dach-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Es bestehen keine Anforderungen an eine weitergehende Bodenversiegelung, die der Umsetzung des Grünflächenkonzeptes entgegenstehen (s. hierzu Abwägung oben unter

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	begrünung. Wegen der Grünflächen ergibt sich somit wiederum ein Widerspruch zu der Notwendigkeit einer möglichst weitgehenden Bodenversiegelung. Der Verweis auf die Anlage von Gründächern verspricht keine Abhilfe, da diese eben nicht für gewerblich genutzte Gebäude vorgesehen sind und der Planentwurf keine Aussagen zu einer Gewichtung von gewerblicher Nutzung und solcher mit Büro- und Verwaltungsgebäuden trifft.	Nr. A.5.2). Bei der Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierung zum Schutzgut Boden wurden die Gründächer nicht mit berücksichtigt. Die Gründächer leisten jedoch einen Beitrag bezüglich des Schutzgutes Flora und Fauna, indem sie einen Lebensraum für diverse Arten darstellen und artenschutzrechtliche Belange berücksichtigen, indem sie einen Ersatzlebensraum für den Flussregenpfeifer bieten. Diese Funktionen werden auch dann erfüllt, wenn nicht alle Gebäude Gründächer erhalten und der genaue Umfang an Büro- und Verwaltungsgebäuden sich - wie bei einem Angebotsbebauungsplan üblich - erst bei der Umsetzung des Bebauungsplanes aus den einzelnen Bauvorhaben ergeben wird.
Fort. A.7.4	**e) Fehlerhafte Prognose zur Entwicklung des Umweltzustandes** Die nach Ziffer 2 b) der Anlage 1 zu § 2 Abs. 4, §§ 2a und 4c BauGB vorgeschriebene Prognose über die Entwicklung des Umweltzustands bei Durchführung der Planung und bei Nichtdurchführung der Planung ist auch nach erfolgter Überarbeitung zu beanstanden. Sie ist nach wie vor nicht geeignet, die gesetzlichen Anforderungen aus den benannten Vorschriften zu erfüllen. Auch wenn mittlerweile seitens der Stadt Wedel anerkannt wird, dass die Sanierungsmaßnahmen in Umsetzung eines von den vorliegenden Bauleitplanverfahren unabhängigen Planungsverfahrens erfolgen (s. Seite 47 der Abwägungsvorschläge zu den Stellungnahmen in der Öffentlichkeitsbeteiligung), wird nach wie vor ein (nach den Abwägungsvorschlägen *„indirekter“* (Seite 48), nach dem Umweltberichtsentwurf hingegen sogar *„unmittelbarer“* (Seite 82)) Bezug zwischen diesen Verfahren hergestellt. Es wird des Weiteren im Umweltberichtsentwurf bei der Darstellung der Nullvariante (ebd.) festgestellt, dass verschiedene Sanierungsmaßnahmen nicht erfolgt wären, wenn die Stadt Wedel nicht zu einem früheren Zeitpunkt beschlossen hätte, das fragliche Gelände einer industriellen oder gewerblichen Nachnutzung zuzuführen. Hierzu ist zum einen anzumerken, dass die Stadt Wedel nach der Verbindlicherklärung des Sanierungsplans durch den Kreis Pinneberg zu einer Durchführung der Sanierungsmaßnahmen verpflichtet ist, und zwar unabhängig vom Fortgang der vorliegenden Bauleitplanverfahren. Zum anderen betrifft eine „Prognose" stets die Abschätzung künftiger Entwicklungen, so dass sämtliche Ausführungen des Umweltberichtsentwurfs, die sich in einer Rückschau diversen hypothetischen Alternativentwicklungen widmen, den Zweck der vorgeschriebenen Prognose gänzlich verfehlen. Auch eine Aussage, wonach ohne die Durchführung des Bebauungsplanverfahrens eine *„adäquate Nachnutzung des ehemaligen Mineralölwerkareals (...) nicht in Sicht“* wäre, oder ein Hinweis auf die hohe Lagegunst des Geländes (s. den Umweltberichtsent-	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Nach Ansicht der Stadt Wedel ist die Nullvariante wie sie im Umweltbericht entwickelt wurde zutreffend. Demzufolge hätte ohne die durch die Stadt Wedel angestrebte Nachnutzung eine Sanierung in der heutigen Form nicht stattgefunden. Es ist davon auszugehen, dass der Vorbesitzer die Altlast entsprechend der Bodenschutzverordnung gesichert hätte. Im Ergebnis wäre eine nicht zugängliche Waldfläche auf einer abgedeckten und gesicherten Altlast entstanden. Es ist außerdem ein wichtiger Umweltbelang, den Flächenverbrauch durch Konversion bereits genutzter Flächen zu minimieren.

Nr.	Stellungnahmen	Abwägungsvorschläge
	wurf ebd.) stehen ersichtlich in keinerlei Zusammenhang mit Umweltaspekten. Es liegt wiederum ein - zumal recht durchsichtiger - Versuch einer Abwertung der Nullvariante vor. Dies ist umso ärgerlicher, weil wir bereits im Zuge der ersten regulären Öffentlichkeitsbeteiligung auf die Schwächen des Umweltberichts zumal an dieser Stelle deutlich hingewiesen haben und die Stadt Wedel sich auch in Ansehung dessen offenbar nicht veranlasst sieht, sich an die gesetzlichen Vorgaben zu halten. Sollte das Planverfahren fortgeführt werden, so bleibt vorbehalten, auch diesen Gesichtspunkt im Rahmen eines Normenkontrollverfahrens zu thematisieren. Unsere Darlegungen im Rahmen der frühzeitigen Öffentlichkeitsbeteiligung und in der regulären ersten Öffentlichkeitsbeteiligung gelten, soweit sie nicht durch zwischenzeitliche Planänderungen obsolet geworden sind, uneingeschränkt fort.	Siehe Abwägungstabellen zu den beiden genannten Verfahrensschritten.
A.8	**VIII. Fazit** Festzuhalten bleibt, dass bereits jetzt absehbar ist, dass der Plan nicht wirksam als Satzung nach § 10 Abs. 1 BauGB beschlossen werden kann. Wir beantragen daher abermals namens und in Vollmacht unserer Mandantschaft, den Aufstellungsbeschluss sowohl im Verfahren zur Änderung des Flächennutzungsplans als auch in dem obigen Bebauungsplanverfahren zur Aufstellung des Bebauungsplans Nr. 88 aufzuheben und beide Planverfahren einzustellen.	Der Stellungnahme wird nicht gefolgt. Die nebenstehende Auffassung wird nicht geteilt. Einem wirksamen Beschluss des Bebauungsplanes steht aus Sicht der Stadt Wedel nichts entgegen. Das Aufstellungsverfahren des Bebauungsplanes und der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wird fortgeführt.