

## BEGRÜNDUNG

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

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



Endgültige Planfassung  
12.11.2019 (Planungsausschuss)

<b>Inhaltsverzeichnis</b>		<b>Seite</b>
<b>1</b>	<b>Grundlagen .....</b>	<b>4</b>
1.1	Vorbemerkung.....	4
1.2	Rechtsgrundlagen .....	4
1.3	Projektbeteiligte Planer und Fachbüros .....	5
1.4	Plangeltungsbereich.....	6
<b>2</b>	<b>Anlass und Ziele.....</b>	<b>6</b>
<b>3</b>	<b>Städtebauliche Begründung .....</b>	<b>8</b>
3.1	Lage und Bestand.....	8
3.2	Übergeordnete Planungsgrundlagen.....	10
3.3	Städtebau.....	11
3.3.1	Städtebauliches Konzept.....	11
3.3.2	Art der baulichen Nutzung.....	13
3.3.3	Maß der baulichen Nutzung, überbaubare Grundstücksflächen, Bauweise.....	20
3.3.4	Gestaltung.....	24
3.4	<b>Grün, Natur und Landschaft .....</b>	<b>25</b>
3.4.1	Grünflächen.....	26
3.4.2	Sonstige Festsetzungen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft sowie zum Ausgleich.....	28
3.4.3	Sonstige Festsetzung zum Anpflanzen und Erhalt von Gehölzen.....	29
3.5	<b>Verkehr.....</b>	<b>30</b>
3.5.1	Äußere Erschließung – Straßen .....	30
3.5.2	Innere Erschließung – Straßen.....	32
3.5.3	Ruhender Verkehr.....	33
3.5.4	Wanderwege sowie sonstige Fuß- und Radwege .....	34
3.5.5	Öffentlicher Personennahverkehr (ÖPNV) .....	34
3.5.6	Bundeswasserstraße Elbe .....	35
3.6	<b>Küsten- und Hochwasserschutz .....</b>	<b>35</b>
3.7	<b>Denkmalschutz.....</b>	<b>36</b>
3.8	<b>Emissionen und Immissionen .....</b>	<b>37</b>
3.8.1	Gewerbelärm.....	37
3.8.2	Verkehrslärm.....	45

<b>3.9</b>	<b>Altlasten und Kampfmittel .....</b>	<b>47</b>
<b>3.10</b>	<b>Ver- und Entsorgung .....</b>	<b>52</b>
<b>3.11</b>	<b>Flächenbilanz .....</b>	<b>55</b>
<b>4</b>	<b>Umweltbericht.....</b>	<b>55</b>
<b>4.1</b>	<b>Einleitung.....</b>	<b>56</b>
4.1.1	Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung.....	57
4.1.2	Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung .....	61
<b>4.2</b>	<b>Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen .....</b>	<b>67</b>
4.2.1	Bestand und Prognose des Umweltzustandes sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen.....	67
4.2.2	In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten .....	104
4.2.3	Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen.....	105
<b>4.3</b>	<b>Zusätzliche Angaben .....</b>	<b>105</b>
4.3.1	Technische Verfahren bei der Umweltprüfung.....	105
4.3.2	Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring) .....	106
4.3.3	Allgemeinverständliche Zusammenfassung .....	107
4.3.4	Quellenangaben zum Umweltbericht.....	108

## 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: Kurzfassung: Aktualisierung der Biologischen Untersuchungen und des Artenschutzfachbeitrages 2017 zum B-Plan Nr. 88 1. Änderung, „BusinessPark Elbufer Wedel“ sowie Konzept, Durchführung und Dokumentation der Amphibienumsiedlung aus dem Folienteich, EGGERS Biologische Gutachten Oktober 2017
- 06: Externe Ausgleichsmaßnahmen
- 07: Externer Waldausgleich

**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
- **Aktualisierung der Biologischen Untersuchungen** und des Artenschutzfachbeitrages 2017 zum B-Plan Nr. 88 1. Änderung, „BusinessPark Elbufer Wedel“ sowie Konzept, Durchführung und Dokumentation der Amphibienumsiedlung aus dem Folienteich Eggers Biologische Gutachten, Oktober 2017
- Stadt Wedel, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“, **FFH-Verträglichkeitsprüfung**, SWUP GmbH, 24.09.2018
- B-Plan Nr. 88, „BusinessPark Elbufer Wedel“ 1. Änderung, **Schalltechnische Untersuchung des Gewerbelärms**, Müller-BBM GmbH, April 2019
- **Schalltechnische Untersuchung Verkehr** zum B-Plan Nr. 88, 1. Änderung „BusinessPark Elbufer Wedel“, Lärmkontor GmbH, 21.01.2019
- BusinessPark Elbufer Wedel, **Verkehrstechnische Stellungnahme**, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, 12.11.2013  
Nachtrag zur **verkehrstechnischen Stellungnahme**, ARGUS, 11.02.2015  
Schreiben zur Aktualität erhobener Verkehrszahlen, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbH, 24.01.2018
- Stellungnahme zur Berücksichtigung des Heizöl EL-Lagers im Bebauungsplan (Rev. 01). TÜV-Nord Systems GmbH & Co. KG, 12.02.2019, abgegeben mit Bezugnahme auf das frühere „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**; 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 Vorbemerkung

Mit Datum vom 25.01.2017 hat das Obergerverwaltungsgericht (OVG) Schleswig den Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ vorläufig außer Vollzug gesetzt (Az. 1 MR 5/16) mit dieser Begründung: Obgleich die mit geringem Schutzanspruch errichteten Wohnhäuser am Leuchtfeuerstiege an den damaligen Mineralölbetrieb herangebaut wurden, sei dem Schutzanspruch bezüglich Gewerbelärm in der Nacht mit dem Bebauungsplan Nr. 88 nicht ausreichend Rechnung getragen worden. Am 01.06.2017 beschloss der Rat der Stadt Wedel die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung, um insbesondere den Lärmkonflikt zu lösen und ein einwandfreies Planrecht für die Entwicklung des BusinessParks Elbufer Wedel zu schaffen.

Mit der 1. Bebauungsplan-Änderung erfolgen neben der Änderung hinsichtlich der Gewerbelärmthematik, bei der auch realisierte Schallschutzminderungsmaßnahmen am Kohleheizkraftwerk und eine damit veränderte Lärmvorbelastung berücksichtigt werden, Anpassungen an zum Teil zwischenzeitlich geänderte rechtliche und sachliche Rahmenbedingungen und geringfügige Änderungen einzelner städtebaulichen Festsetzungen aufgrund neuerer Erkenntnisse und planerischer Anforderungen. Alle übrigen im Bebauungsplan Nr. 88 getroffenen Festsetzungen sind auch in der 1. Änderung enthalten. Der Geltungsbereich ist mit Ausnahme des Bereichs des ehemaligen Hafenbeckens und der Wasserflächen identisch (vgl. Beschreibung Kapitel 1.4). Im Übrigen erfolgt mit der 1. Änderung des Bebauungsplanes planungsrechtlich eine vollständige Überplanung.

Mit den durch die 1. Änderung nur punktuell vorgenommenen Änderungen gegenüber den Festsetzungen des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 88 und der Übernahme aller sonstigen weiterhin als richtig erachteten Festsetzungen, wird das bisherige städtebauliche und landschaftsplanerische Konzept für den BusinessPark Elbufer Wedel beibehalten.

## 1.2 Rechtsgrundlagen

Der Rat der Stadt Wedel hat in seiner Sitzung am 01.06.2017 den Aufstellungsbeschluss für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ gefasst.

Dem Bebauungsplan liegen zugrunde:

- das Baugesetzbuch (BauGB),
- die Baunutzungsverordnung (BauNVO) und
- die Planzeichenverordnung 1990 (PlanzV 90)
- die Landesbauordnung für das Land Schleswig-Holstein (LBO)

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 August 2017.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplanes bestehen mit Ausnahme des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nieland“ im Kreuzungsbereich Tinsdaler Straße / Industriestraße und abgesehen von dem vorläufig außer Vollzug gesetzten Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark

Elbufer Wedel“ keine Bebauungspläne. Ein früheres, für wesentliche Teile des Plangebietes begonnenes Bebauungsplan-Verfahren wurde nicht zum Abschluss gebracht; der damalige Aufstellungsbeschluss wurde aufgehoben.

In dem durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 überlagerten Bereich gelten mit deren Inkrafttreten, deren Festsetzungen; d.h. in diesem Bereich finden dann die Festsetzungen des Bebauungsplanes Nr. 47 „Nieland“ und des bisherigen Bebauungsplanes Nr. 88 keine Anwendung mehr.

### **1.3 Projektbeteiligte Planer und Fachbüros**

Mit der Ausarbeitung des Bebauungsplanes ist das Büro Architektur + Stadtplanung, Baum, Schwormstede, Stellmacher PartGmbH, Hamburg, beauftragt.

Der Umweltbericht wurde in wesentlichen Teilen aus dem Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ übernommen und für die 1. Änderung des Bebauungsplanes durch die Stadt Wedel und das Büro Architektur + Stadtplanung bearbeitet.

Die biologische Untersuchung und artenschutzrechtliche Beurteilung erfolgte durch Dipl.- Biol. EurProBiol Friederike Eggers, Eggers Biologische Gutachten, Hamburg.

Die FFH-Verträglichkeitsprüfung wurde durch das Büro SWUP GmbH, Quickborn bearbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung zum Gewerbe wurde durch das Büro Müller-BBM, GmbH, Hamburg, bearbeitet.

Die schalltechnische Untersuchung zum Verkehr wurde durch das Büro Lärmkontor GmbH, Hamburg, bearbeitet.

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

Die gutachterliche Beurteilung zur Verträglichkeit des westlich des Geltungsbereiches vorhandenen Kohleheizkraftwerkes, aufgrund dessen Einstufung als Betriebsbereich im Sinne des § 3 Abs. 5a BlmschG (sogenannter Störfallbetrieb), mit dem Bebauungsplan Nr. 88 und dessen 1. Änderung ist durch die TÜV-Nord Systems GmbH & Co. KG, Hamburg/Essen erfolgt.

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

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

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

Die Koordination der bereits erfolgten und z.T. noch laufenden Sanierungsmaßnahmen und die übergeordnete Steuerung des Gesamtprojektes zur Vorbereitung des Geländes für eine gewerbliche Entwicklung erfolgt durch das Büro Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH, Hamburg.

## 1.4 Plangeltungsbereich

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung 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 begrenzt durch die Elbe und den Bereich des ehemaligen Hafens, im Südwesten verläuft der Geltungsbereich entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 22/14, im Bereich des ehemaligen Hafens innerhalb des Flurstücks 22/14 und 523 wenige Meter abgerückt vom derzeitigen Rand des Hafenbeckens und im Südosten entlang der südlichen Grenze des Flurstücks 522,
- im Westen durch das Grundstück des Kohleheizkraftwerks, das im Südwesten durch die westliche Grenze des Flurstücks 22/14 und der westlichen Grenze des Flurstücks 33/8 begrenzt wird. Im Nordwesten ist mit den Flurstücken 526 und 528 ein ehemals zum Kraftwerksgelände gehörender Bereich in den Geltungsbereich einbezogen worden, der der Erschließung des Gewerbegebietes dient.

Der Plangeltungsbereich ist in der Planzeichnung durch eine entsprechende Signatur gekennzeichnet und umfasst eine Fläche von rd. 21 ha.

Gegenüber dem Aufstellungsbeschluss und dem Verfahrensstand des Vorentwurfes wurden der Bereich des ehemaligen Hafenbeckens einschließlich der landseitigen Randbereiche und die Wasserflächen der Elbe aus dem Geltungsbereich genommen. Die Herausnahme erfolgt, da für das Hafenbecken und die Mole Maßnahmen zur baulichen Sicherung in Planung sind, für die ein gesondertes Genehmigungsverfahren erfolgt. Die Ergebnisse hierzu liegen noch nicht vor, so dass die Planungsziele für diesen Bereich noch nicht feststehen und für den Bebauungsplan hier somit kein Planungserfordernis besteht. Für die übrige Wasserfläche der Elbe besteht ebenfalls kein Planungserfordernis. Der Geltungsbereich beiderseits des Hafenbereichs verläuft hier entlang bestehender Flurstücksgrenzen.

## 2 Anlass und Ziele

Bei dem Plangebiet 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 des Werkes durch Exxon Mobil Inc. hat die Stadt Wedel das Gelände 2010 erworben. Um die während der langen Produktionsjahre und durch Bombenangriffe 1944 entstandenen Kontaminationen des Bodens und des Grundwassers zu sanieren sowie eine Ausbreitung zu verhindern und eine Nachnutzung zu ermöglichen, wurden auf dem ehemaligen Betriebsgelände umfangreiche Sanierungsmaßnahmen eingeleitet, die 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 zu machen.

Parallel zu den Sanierungsarbeiten wurde für das Gelände 2011 ein städtebaulicher Wett-

bewerb 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. Dies ist mit der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ erfolgt und gilt auch für dessen 1. Änderung fort.

Übergeordnetes Ziel der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ ist die Schaffung einer rechtsverbindlichen planungsrechtlichen Grundlage für die Entwicklung des BusinessParks Elbufer Wedel. Für das Planungsgebiet bestehen folgende wesentliche Planungsanforderungen und Ziele:

- Entwicklung eines hochwertigen Gewerbeparks mit attraktivem 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 Anforderungen 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 Elbufer Wedel 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 Anforderungen im Hinblick auf schutzwürdige Nutzungen im Plangebiet und in der Umgebung sowie Berücksichtigung der aus der Einstufung des benachbarten Kohleheizkraftwerkes als sogenannter Störfallbetrieb resultierenden Gefahren.
- Berücksichtigung von Klimaschutzziele 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 Hafenstandortes und Einbindung der landseitigen ehemaligen Hafennflächen in die öffentliche Grünanlage.

### 3 Städtebauliche Begründung

#### 3.1 Lage und Bestand

Der Plangeltungsbereich der 1. Änderung 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 im Nordwesten, die vormals zum Kraftwerksgelände von Vattenfall gehörten wurden in den Geltungsbereich einbezogen, um die Erschließung zu gewährleisten.

#### Bestand

Das Plangebiet stellt sich zur Zeit im Wesentlichen als unbebaute, begrünte Fläche mit neu hergestellten Straßenflächen dar. Im Zuge der abgeschlossenen Räumungs- und Sanierungsarbeiten sowie erfolgten Leitungs- und Erschließungsarbeiten (insbesondere Verlegung Fernwärmeleitung des Kohleheizkraftwerkes, Drainageleitungen /-anlagen zur Grundwasserreinigung, Straßenbaumaßnahme) haben umfassende Erdarbeiten stattgefunden und wurden alle früheren Werksgebäude und früheren Leitungen beseitigt.

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 interne Erschließungsstraße Elbring Richtung Norden, durchquert 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 Geltungsbereichs (Tinsdaler Weg 170-182), die hier in der Vergangenheit als Werkswohnungen in Zusammenhang mit dem früheren Mineralölwerk errichtet wurden und heute für betriebsungebundene Wohnzwecke genutzt werden. Zudem wurde im Westen des Plangebietes in Zusammenhang mit der Umsetzung der Sanierungsplanung ein Gebäude für die Grundwasserreinigungsanlage errichtet.

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 Leuchtfeuerstiege 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. Die für den BusinessPark Elbufer Wedel geplanten Straßen sind baulich hergestellt und



gegenwärtig nicht öffentlich zugänglich.

Am 27. März 2019 hat die Stadt im Plangebiet eine Baugenehmigung für ein Bürogebäude auf dem Flurstück 22/14, Flur 8 der Gemarkung Schulau-Spitzdorf erteilt.

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.

### **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 fortführende 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. Das Kraftwerk stellt einen wichtigen Baustein für die Versorgung Hamburger Haushalte und Betriebe mit Strom und Fernwärme dar.

Seit mehreren Jahren laufen unterschiedliche, komplexe Planungen und Entscheidungsprozesse, das Kohleheizkraftwerk zu ersetzen. Hierzu zählt auch eine Planung zur Umstellung des Kohleheizkraftwerks auf ein Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk (GuD), für das eine Genehmigung vorliegt, dessen Realisierung jedoch nicht begonnen wurde. Zudem laufen in Zusammenhang mit dem Rückkauf der Versorgungsnetze durch die Stadt Hamburg Planungen für unterschiedliche alternative Versorgungskonzepte. Eine endgültige Entscheidung hierzu und welche Auswirkungen damit auf den Standort in Wedel verbunden sind, stehen noch aus.

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 bestandssichernde Bebauungsplan Rissen 11 der Freien und Hansestadt Hamburg aufgestellt und 2014 in Kraft gesetzt.

Südlich des Geltungsbereiches befindet sich die Elbe, die sich als Bundeswasserstraße und Seeschiffahrtsstraße im Eigentum und in der Verwaltungszuständigkeit der Wasserstraßen- und Schifffahrtsverwaltung des Bundes befindet sowie der ehemalige, nicht mehr funktionstüchtige Werkshafen, auch bekannt als „Schnalles Hafen“. Eine Revitalisierung der Hafennutzung soll nicht erfolgen. Maßnahmen für eine bauliche Sicherung und Umgestaltung des ehemaligen Hafens werden derzeit im Rahmen eines wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens vorbereitet. Die hiervon voraussichtlich betroffenen Bereiche liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung.

## 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 Elbufer Wedel und den in dem Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen entspricht der Bebauungsplan diesen Zielen.

### Flächennutzungsplan

Für den Bereich des geplanten BusinessParks Elbufer Wedel wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die seit dem 12.02.2016 wirksam ist (vgl. Abb. 1).

Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes erfolgte eine Anpassung an die im Laufe des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 88 geänderte Zielsetzung für den brach gefallenen Betriebshafen von einer zunächst vorgesehenen Revitalisierung des Hafens hin zu einer Entwicklung als öffentliche Grün- und Wasserfläche. Im Übrigen sah der Flächennutzungsplan im Bereich des BusinessParks Elbufer Wedel bereits im Wesentlichen gewerbliche Bauflächen und anteilige Grünflächen vor, die in die 1. Flächennutzungsplanänderung einbezogen wurden, um sie an die zwischenzeitlich durch den Bebauungsplan erfolgte Konkretisierung der Grünflächen- und Gewerbeflächenanordnung anzupassen.

Teile der Grünflächen werden überlagernd entsprechend des Konzeptes des Bebauungsplanes Nr. 88 als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Ebenso werden die festgestellten gesetzlich geschützten Biotope mit dargestellt.

Entlang des Elbhanges ist von Hamburger Gebiet kommend ein überörtlicher Weg einzutragen, der sich Richtung Westen über das vorhandene Kraftwerksgelände fortsetzt.

Für die Elbe ist ab einer Entfernung von ca. 150 m ab dem Ufer eine Natura 2000-Fläche dargestellt, die außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 liegt. Für die Uferzone ist ein Gewässerschutzstreifen von rund 50 m Tiefe dargestellt.

Die Flächen im Geltungsbereich der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 sind im Flächennutzungsplan mit Ausnahme des Tinsdaler Weges, der ehemaligen Werkswohnungen im Norden sowie der ehemals auf dem Kraftwerksgelände liegenden Teilflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches als Fläche / Standort, deren Böden erheblich mit

umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

Für den Tinsdaler Weg ist eine unterirdisch verlaufende Hauptversorgungsleitung für Strom und teilweise Gas dargestellt. Im Kreuzungsbereich der Industriestraße / Tinsdaler Weg sind zudem oberirdische Hauptversorgungsleitungen dargestellt.

Die 1. Änderung des Bebauungsplanes wird gemäß § 8 (2) BauGB aus dem wirksamen Flächennutzungsplan entwickelt.



Abb. 1: Wirksamer Flächennutzungsplan mit 1. Änderung (rote Umrandung) der Stadt Wedel

### 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 städtebaulichen 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.

Die Festsetzungen zu Beginn des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ (2012) haben sich vergleichsweise eng an dem Masterplan-konzept 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 hatten 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 weiteren Entwicklung des Bebauungsplans Nr. 88 und wird auch weiterhin mit den Festsetzungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 berücksichtigt. Dabei wird 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 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 Elbufer Wedel wird durch die Planstraße Elbring (sogenannter „Loop“ gemäß Masterplan) geprägt. Die Straße ist als Ringstraße angelegt, über die alle Grundstücke erschlossen werden. Im Süden verläuft die Straße entlang der Oberkante des Elbhangs und öffnet damit das Plangebiet zur Elbe hin.

Durch die Ringstraße 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, von den zulässigen Geräuschemissionen abgesehen, keine Unterschiede gemacht.

In die Gewerbegebietsfestsetzung sind auch die ehemaligen Werkswohnungen am Tinsdaler Weg einbezogen. Eine planungsrechtliche Absicherung und damit Etablierung der Wohnnutzung auf Dauer wird aufgrund der räumlichen Nähe von Wohnen und Gewerbe und der daraus resultierenden Nutzungskonflikte ausgeschlossen. Auch im Hinblick auf die für den BusinessPark Wedel prägende Lage im Eingangsbereich zu dem Gebiet, soll sich hier eine dem BusinessPark entsprechende Nutzung entwickeln. (vgl. Kap. 3.3.2 für nähere Erläuterungen)

Für den Straßenraum des Elbrings und die direkt angrenzenden Bereiche werden für Gewerbegebiete vergleichsweise hohe gestalterische Zielsetzungen durch entsprechende Festsetzung gesichert. Für die innerhalb Elbrings liegenden Bereiche werden diverse Festsetzungen zur Bepflanzung und eine Baufreihaltezone entlang der Straße festgesetzt. Für die beiden seitlichen Areale prägen insbesondere die Festsetzung von Baulinien sowie Mindesthöhen entlang der Straße 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 zwischen maximal 12 m und 20 m und den darüber hinausragenden Gebäuden, den sogenannten Hochpunkten unterschieden wird. Die Hochpunkte markieren dabei jeweils die Eingangsbereiche zum BusinessPark Elbufer Wedel sowie die Endpunkte der beiden Straßenarme 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 Landschaftsraum 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, können zudem attraktive Aufenthalts- bzw. Erholungsbereiche entwickelt werden.

Die Entwicklung des Gesamtareals wird einen gewissen Zeitraum in Anspruch nehmen. Es wird davon ausgegangen, dass einzelne Teile des Plangebiets erst langfristig bebaut werden, während die anderen Bereiche kurz- bis mittelfristig ihrer Bestimmung zugeführt werden. Die Grundstücke der ehemaligen Werkswohnungen am Tinsdaler Weg 170 bis 182 befinden sich in privatem Eigentum, wobei mit einigen Eigentümern derzeit Ankaufverhandlungen geführt werden. Die Grundstücke wurden für die Dauer des Fortbestands der Wohnnutzung besonders berücksichtigt (siehe dazu unten 3.8.1). Die Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplans insgesamt ist hierdurch gesichert. Das Plangebiet ist auch ohne das Areal der ehemaligen Werkswohnungen funktionsfähig und gewollt. Unbeschadet dessen ist eine GE-typische Nutzung gerade im Eingangsbereich im Interesse eines optimalen Auftritts des Gebietes städtebaulich wünschenswert.

### 3.3.2 Art der baulichen Nutzung

Die Baugebiete werden entsprechend der Zielsetzungen als **Gewerbegebiete** festgesetzt. Damit sind die gemäß § 8 BauNVO in Gewerbegebieten zulässigen Nutzungen zulässig, sofern im Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“, 1. Änderung keine Einschränkungen festgesetzt sind. Diese Einschränkungen werden nachfolgend näher erläutert und beziehen sich auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben, Vergnügungsstätten, Wohnnutzungen und die Lärmemissionen der Nutzungen.

Eine im Bebauungsplan Nr. 88 enthaltene bedingte Festsetzung für eine Fläche zur Abwasserbeseitigung im nördlichen Teil des Gewerbegebietes GE 4 (vgl. Teil A 2 im Bebauungsplan Nr. 88) ist in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 88 nicht enthalten, da sie zwischenzeitlich nicht mehr erforderlich ist. Die frühere Grundwasserreinigungsanlage wurde durch eine neue, kleiner dimensionierte Grundwasserreinigungsanlage ersetzt, die innerhalb der überbaubaren Flächen am westlichen Rand des GE 4 liegt. Eine gemäß Sanierungsplan „Mineralölwerk Wedel“ vom 02.10.2009 angestrebte Umstellung auf eine pflanzenbiologische Reinigungsanlage, wird nicht mehr verfolgt. Die vorhandene Grundwasserreinigungsanlage ist als Nebenanlage gemäß § 14 (2) BauNVO als Ausnahme auch in Gewerbegebieten weiterhin zulässig und wird zudem langfristig bei Erfüllung der entsprechenden sanierungsbedingten Voraussetzungen voraussichtlich nicht mehr erforderlich sein.

### 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



Elbufer Wedel erstellt (vgl. Anlage zur Begründung). So soll hinsichtlich des Einzelhandels eine Steuerung erreicht werden, die den übergeordneten Entwicklungszielen für den BusinessPark Elbufer Wedel 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 Elbufer Wedel ist die Entwicklung zu einem auch überregional bedeutsamen Büro- und Gewerbepark. Um diesen Gebietscharakter zu wahren und die Gewerbeflächen in erster Linie für klassische gewerbliche Nutzung 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, 1. Änderung wird zudem dem landesplanerischen Ziel des Landesentwicklungsplans (LEP) 2010 der Sicherung eines gestuften Versorgungssystems entsprochen und werden über das Stadtgebiet Wedel hinaus auch Beeinträchtigungen Hamburger Stadtteilzentren einschließlich des Stadtteilzentrums 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 Nahversorgungsbetriebe zulässig sein.

Mit der **ausnahmsweise Zulässigkeit von sogenanntem „Annexhandel“ oder sogenanntem „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 folgende, kumulativ zu erfüllende 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 Weiteren sind in den Gewerbegebieten **ausnahmsweise Nahversorgungsbetriebe** zulässig, sofern sie nachweislich auf die Grundversorgung der Gewerbebetriebe im Geltungsbereich des Bebauungsplanplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“, 1. Änderung ausgerichtet sind und keinen hohen Publikumsverkehr von außerhalb dieses Bereiches erzeugen. Hiermit soll ermöglicht werden, dass sich die Arbeitskräfte des BusinessParks Elbufer Wedel 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.

## **Gliederung der Gewerbeflächen in Bezug auf Geräuschemissionen**

### *a) Festsetzungskonzept*

Der Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung sieht die Anwendung von Emissionskontingenten für insgesamt 8 Teilflächen in Kombination mit richtungsbezogenen Zusatz-Lärmemissionskontingenten vor. Damit wird für die vorhandenen Wohnnutzungen in der Umgebung und die im Geltungsbereich bestehenden ehemaligen Werkswohnungen am Tinsdaler Weg der gebotene Schutz vor Geräuschemissionen aus Gewerbelärm erreicht.

Es sind nur Vorhaben zulässig, welche die für die jeweiligen Gewerbegebiete GE 1 bis GE 7 festgesetzten Emissionskontingente einhalten. Die Einhaltung der Emissionskontin-

gente ist in den Genehmigungsverfahren der jeweiligen Betriebe nachzuweisen; das anzuwendende Nachweisverfahren ist textlich festgesetzt. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 6.1 und nähere Erläuterungen in Kapitel 3.8.1)

Die möglichen Emissionen variieren in Abhängigkeit von der Lage der Teilflächen und gliedern hierdurch das Gewerbegebiet BusinessPark Elbufer Wedel nach der Art der Betriebe und Anlagen und deren besonderen Bedürfnisse und Eigenschaften.

Für den Norden des Gewerbegebietes GE 1, im Plan gekennzeichnet durch die Fläche „a“, gelten dabei bis zum Fortfall der dort vorhandenen Wohnnutzungen geringere Emissionskontingente. Da die Wohnnutzungen innerhalb der kontingentierte Gewerbegebiete liegen, sind die festgesetzten Emissionskontingente des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung im Hinblick auf diese Wohnnutzungen binnenwirksam. Die Wohnnutzungen sind somit bis zu deren Fortfall bei den schalltechnischen Nachweisverfahren im Rahmen der Genehmigungsverfahren als Immissionsorte zu berücksichtigen.

Im Ergebnis wird mit diesen Festsetzungen tagsüber für die GE-Flächen 1 bis 6 eine nahezu normale – also uneingeschränkte – und für die Fläche GE 7 eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung ermöglicht.

Im Nachtzeitraum wird für die Flächen GE 1, GE 2 sowie GE 4 bis GE 6 Nord für einen Richtungssektor eine uneingeschränkte und für drei Richtungssektoren eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich sein. Für die Flächen GE 3, GE 6 Süd und GE 7 liegt für alle Richtungssektoren im Nachtzeitraum eine Einschränkung vor.

Für die mit „a“ gekennzeichnete Fläche im GE 1 sind bis zum Fortfall der dortigen Wohnnutzungen eingeschränkte gewerbliche Aktivitäten möglich, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

#### *b) Gewerbegebiets- /Ergänzungsflächen im Stadtgebiet*

Wedels Gewerbegebietsflächen liegen schwerpunktmäßig im Osten des Stadtgebiets an der Landesgrenze zu Hamburg. Dabei bildet die Industriestraße die Haupterschließungsachse des Gebietes. Die Gewerbegebietsentwicklung erfolgte in den letzten Jahrzehnten auf Basis des § 34 BauGB „Zulässigkeit von Bauvorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile“. Darüber hinaus gibt es einige Bebauungspläne im westlichen Übergangsbereich zu den direkt angrenzenden Wohngebieten mit entsprechenden Festsetzungen, die die Gewerbelärmimmissionen einschränken. Ein kleineres Gewerbegebiet befindet sich am Marienhof im nördlichen Stadtgebiet. Weitere Gewerbebetriebe sind in Mischgebieten oder Sondergebieten ansässig. Insgesamt verfügt die Stadt über rund 120 Hektar Gewerbegebiete.

Für die künftigen Gewerbegebietsentwicklungen/-ansiedlungen stehen die Flächen im BusinessPark Elbufer mit ca. 18 Hektar und beidseitig der Pinneberger Straße, Landesstraße 105 ca. 13 Hektar (Flächennutzungsplan) zur Verfügung.

Die sehr kompakte Siedlungsstruktur, die damit verbundene räumliche Enge, die Landes- und Stadtgrenze zu Hamburg, der Verlauf der Elbe mit seinen hochwertigen Freiräumen, wie die geschützten Marschlandschaften sowie die hochwertigen Landschaftsräume im Norden der Stadt erschweren die gewerbliche Entwicklung Wedels.

Mit den festgesetzten Emissionskontingenten im Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung eignen sich einige Teilflächen bevorzugt für die Ansiedlung von Betrieben ohne oder mit nur geringen nächtlichen Emissionen. Dies entspricht der grundsätzlichen Zielsetzung einer Entwicklung eines höherwertigen Gewerbe- und Büroparks, für den ein vergleichsweise

hoher Anteil an Büronutzungen erwartet wird. Mit den Gewerbegebieten GE 1, GE2 sowie GE 4 bis GE 6 Nord stehen wie oben unter a) beschrieben zudem größere Teilflächen zur Verfügung, auf denen in einen Richtungssektor eine uneingeschränkte gewerbliche Nutzung erfolgen kann.

Neben diesen zumindest in Richtung Süden uneingeschränkten gewerblichen Teilgebietsflächen auf dem BusinessPark Gelände selbst, stehen mit dem Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Krons Kamp - Rissener Straße“ lärmtechnisch nicht eingeschränkte Flächen zur Verfügung. Damit wird ein System der baugebietsübergreifenden Gliederung der Gewerbegebiete installiert (vgl. BVerwG, Urt. v. 07.12.2017, 4 CN 7/16). Der Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Krons Kamp - Rissener Straße“ ist am 16.07.2013 in Kraft getreten. Mit der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 82 „Rissener Straße – Mitte“, die am 22.01.2008 in Kraft getreten ist, erfolgte eine teilweise Überplanung des Gewerbegebietes bzw. der unbeschränkten gewerblich nutzbaren Flächen als „Sondergebiet Einzelhandel“. Die Größe der in der aktuellen Fassung des Bebauungsplan Nr. 82 zur Verfügung stehenden lärmtechnisch nicht eingeschränkten Gewerbegebietsflächen beträgt ca. 3 ha, was sowohl im Vergleich zu der Größe des hiesigen Bebauungsplangebietes, als auch gemessen an der Flächengröße und Lage der gewerblichen Gebiete der Stadt Wedel insgesamt in angemessenem Umfang eine unbeschränkte gewerbliche Nutzung erlaubt. Dem steht die bauliche Ausnutzung des Gebietes nicht entgegen, zumal großflächig Leerstand besteht. Eine wirksame Gliederung verlangt nicht, Flächen für gewerbliche Neuansiedlungen in einem bestimmten Verhältnis zueinander zu schaffen, sondern überhaupt substantiell Raum für unbeschränkte gewerbliche Tätigkeit zu bieten. Dies wird durch den Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Krons Kamp - Rissener Straße“ in seiner aktuellen Fassung gewährleistet.

### **Ausschluss Wohnnutzungen („Betriebswohnungen“)**

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Auf-sichts- 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.

Auch der Bereich mit den vorhandenen Wohnnutzungen südlich des Tinsdaler Wegs (ehemalige Werkwohnungen) wird einem Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO zugeschlagen. Die Überplanung dieser Wohnhäuser erfolgt vor dem Hintergrund, dass die Wohnnutzungen städtebaulich störend in einem stark gewerblich geprägten Bereich liegen. Die Wohngebäude wurden Anfang des 20. Jahrhunderts in Zusammenhang mit dem ehemaligen Mineralölwerk als sogenannte Zollbeamtenwohnhäuser errichtet. Heute werden sie überwiegend für allgemeine Wohnzwecke genutzt, ohne dass ein Bezug zur ursprünglich gewerblich-industriellen Nutzung besteht. Eine dauerhafte Verfestigung allgemeiner Wohnnutzung ist am Standort städtebaulich unerwünscht. Neben der früheren Nutzung des Mineralölwerkes im Geltungsbereich des Bebauungsplans ist auch das übrige Umfeld mit den großflächigen Gewerbebereichen nördlich und nordwestlich sowie dem Kohlekraftwerk im Südwesten durch gewerblich-industrielle Nutzungen gekennzeichnet.

Mit der Überplanung der vorhandenen Wohnnutzungen als Gewerbegebiet verfolgt die Stadt das Ziel einer städtebaulichen Ordnung, bei der in diesem deutlich gewerblich-industriell geprägten Bereich keine Wohnnutzungen vorgesehen sind. Mit der Festsetzung

eines Gewerbegebietes sollen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für eine entsprechende mittel- bis langfristige Umstrukturierung geschaffen werden. Festsetzungen, mit denen auch allgemeine Wohnnutzungen zulässig wären, würden das Wohnen, das in diesem Umfeld den Charakter eines Fremdkörpers hat und damit eine potenzielle städtebauliche Konfliktsituation darstellt, für die Zukunft weiter verfestigen. Die Entwicklungsmöglichkeiten der benachbarten gewerblich-industriellen Flächen wären damit auf Dauer eingeschränkt. Und auch für das Wohnen selbst würde eine aus städtebaulicher Sicht belastete Wohnsituation weiter verfestigt werden.

Die Überplanung als Gewerbegebiet stellt dabei kein neues, sondern ein bereits seit langem angestrebtes Entwicklungsziel der Stadt Wedel dar. Gemäß der Flächennutzungsplanung der Stadt Wedel ist schon seit vielen Jahrzehnten (vgl. FNP 1967, 2010 und 1. Änderung aus 2016) eine industrielle oder gewerbliche Baufläche vorgesehen. Der bisher unbeplante nordwestliche Bereich des Plangebiets, der die ehemaligen Werkswohnungen erfasst, wird dabei mit seiner Lage am Kreuzungsbereich Tinsdaler Weg / Industriestraße das städtebauliche Entrée in den neuen BusinessPark Wedel bilden und soll auch aus diesem Grund eine für den BusinessPark Wedel charakteristische Nutzung erhalten.

Die Festsetzung als Gewerbegebiet beinhaltet, dass hier planungsrechtlich zukünftig keine neuen Wohnnutzungen zulässig sind. Die vorhandenen Wohngebäude und die ausgeübten Wohnnutzungen haben (soweit sie genehmigt sind oder jedenfalls während eines nennenswerten Zeitraums genehmigungsfähig waren) jedoch Bestandsschutz. Der Bestandsschutz gewährleistet das Recht, das Bauwerk weiterhin so zu unterhalten und zu nutzen, wie es seinerzeit errichtet wurde.<sup>1</sup> Die Nr. 6.1, Ziffer 1 der textlichen Festsetzungen des Bebauungsplans sichert zusätzlich im Hinblick auf die Lärmbelastung gesunde Wohnverhältnisse für die vollständige verbleibende Nutzungsdauer der Häuser zu Wohnzwecken planerisch ab (vgl. hierzu noch unten Ziffer 3.8.1). Die bewusste Überplanung des Grundeigentums an dieser Stelle des Plangebiets wird somit durch den größtmöglichen Schutz des status quo flankiert, um eine Verschlechterung der tatsächlichen Wohnsituation nach Möglichkeit auszuschließen. Parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung hat die Stadt Gespräche mit den Eigentümern geführt, in denen Fragestellungen die mit der Überplanung als Gewerbegebiet verbunden sind, erörtert wurden. Unüberwindbare Hindernisse, die eine mittel- bis längerfristige Umsetzung dieses Planungsziels auch auf diesen Teilflächen ausschließen, bestehen aus Sicht der Stadt nicht.

### **Ausschluss Vergnügungsstätten**

Die gemäß § 8 Abs. 3 Nr. 3 BauNVO in Gewerbegebieten ausnahmsweise zulässigen Vergnügungsstätten, zu denen beispielsweise Diskotheken, Kinos, Nachtlokale oder Spielhallen zählen, werden nicht Bestandteil des Bebauungsplanes, da sie nicht dem angestrebten

---

<sup>1</sup> Vom Bestandsschutz geschützt sind Reparatur und Wiederherstellungsarbeiten, die nur die weitere Nutzung des bisherigen Bestandes in der bisherigen Weise ermöglichen und auch nicht zu einer Nutzungsänderung führen. Vom Bestandsschutz erfasst werden auch solche baulichen Veränderungen oder Erweiterungen, die erforderlich sind, um den vorhandenen Bestand weiterhin funktionsgerecht nutzen zu können. Da sich der Bestandsschutz auf die vorhandene Bausubstanz und Funktion beschränkt, werden bauliche Erweiterungen oder ein Ersatzbau vom Bestandsschutz nicht erfasst. Mit dem Bestandsschutz bleibt der Schutz des Eigentums gewahrt und bleiben wesentliche finanzielle Wirkungen, z.B. durch Mieteinnahmen oder Eigennutzung weiterhin bestehen.



Charakter des BusinessParks Elbufer Wedel entsprechen, der vorrangig der Unterbringung von Dienstleistungsgewerbe, produzierendem Gewerbe und Handwerk dienen soll.

### **Benachbarter Störfallbetrieb Kohleheizkraftwerk**

Das westlich des Geltungsbereiches vorhandene kohlebefeuerte Heizkraftwerk Wedel der Firma Vattenfall bildet einen Betriebsbereich im Sinne § 3 Abs. 5a BImSchG und unterliegt der Störfallverordnung (12. BImSchV) als Betrieb der unteren Klasse (sogenannter Störfallbetrieb).

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 sogenannten Störfallbetrieben auf schutzbedürftige Nutzungen und Gebiete so weit wie möglich zu vermeiden sind.<sup>2</sup>

Als eine Grundlage für die diesbezügliche Abwägung wurde im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 ein „Gutachten zur Verträglichkeit des Heizkraftwerkes Wedel 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. Im Ergebnis wurde seinerzeit für das Gefahrenpotenzial eines Ammoniaklagers mit im Freien befindlicher Übernahmestation für Tankfahrzeuge ein angemessener Abstand von 350 m ermittelt, der die südöstlichen Bereiche des B-Plan-Geltungsbereiches betraf.

Die Firma Vattenfall hat mittlerweile eine Einhausung der Ammoniakübernahmestation vorgenommen. Hierzu hat sie im Jahr 2017 beim LLUR eine Anzeige für den Bau der Einhausung eingereicht und einen Bauantrag bei der Stadt Wedel gestellt, der genehmigt wurde. Die Baumaßnahme zur Einhausung mit zugehöriger Entlüftungsanlage wurde im Juli 2019 fertiggestellt. Das zuvor genannten Gutachten des TÜV-Nord aus dem Jahr 2013 stellt somit keine geeignete Beurteilungsgrundlage mehr dar und wird zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 nicht mehr berücksichtigt.

Mit der Einhausung wird die bisher offene Entladung der Tankfahrzeuge zukünftig innerhalb eines Gebäudes stattfinden. Mit der Einhausung ist eine technische Entlüftungsanlage verbunden, über die die Abluft gefasst und über einen Abluftkamin auf einem weiter westlich vorhandenen Betriebsgebäude in ca. 51 m über Grund frei gelassen wird.

Der angemessene Abstand wird gemäß der zu den Anzeigeunterlagen gehörenden gutachterlichen Stellungnahme des TÜV-Nord<sup>3</sup> durch die baulichen Maßnahmen soweit reduziert, dass er auf dem Betriebsgrundstück des Kohleheizkraftwerkes liegt. Damit resultieren aus dem Ammoniaklager keine Nutzungseinschränkungen mehr, die gemäß dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG durch den Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung zu beachten wären. Die zum Vorentwurf enthaltene textliche Festsetzung zum Ausschluss

<sup>2</sup> BImSchG § 50 Satz 1 i.d.F. vom 26.09.2002 (BGBl. I S. 3830) zuletzt geändert durch Gesetz vom 18.07.2017 (BGBl. I S. 2771) m.W.v. 29.07.2017: „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 Nummer 13 der Richtlinie 2012/18/EU 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.“

<sup>3</sup> TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG (Oktober 2016): Gutachterliche Stellungnahme zu Möglichkeiten zur Verringerung des angemessenen Abstandes nach Leitfaden KAS 18 für den Betriebsbereich des Heizkraftwerkes Wedel der Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, erstellt im Auftrag der Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin

schutzbedürftiger Nutzungen ist daher zum Entwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 entfallen.

Ob mit dem Fortfall der Ammoniakverladestation als dominierende Gefahrenquelle eine andere Gefahrenquelle relevant wird, wurde in einer Stellungnahme des TÜV-Nord beurteilt (vgl. Anlage). Demnach bestimmt nunmehr ein, durch ein Brandszenario von Heizöl bedingter, Abstandswert von 80 m um die Tanklager, die sich im Südosten des Kraftwerksgeländes nahe der Grundstücksgrenze befinden, den angemessenen Abstand. Dieser reicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung hinein und umfasst hier Teile im Südwesten des Gewerbegebietes GE 4 sowie Teile der öffentlichen Grünfläche und die Fläche für die Abwasserentsorgung.

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme resultiert aus der benachbarten Lage zu dem Heizöllager jedoch kein Konflikt zwischen dem Betriebsbereich des Heizkraftwerkes und dem Bebauungsplan. Im Gegensatz zu einer Schadstofffreisetzung entwickelt sich ein Brand über einen gewissen Zeitraum und hat damit eine Warnwirkung, die für sich sachgerecht und vernünftig verhaltende Personen erkennbar ist und ein Entfernen ermöglicht. Für Gebäude, in dem angemessenen Abstand wird vorsorglich für die Baugenehmigungsverfahren darauf hingewiesen, dass für die Außenhülle keine umfangreiche flächige Verwendung leicht entflammbarer Baustoffe (DIN4102-1 Mai 1998) erfolgen soll und wenigstens ein Fluchtweg auf die vom Kraftwerksgelände abgewandte Seite Richtung Osten ausgerichtet wird. Auch im Freien sollte vorsorglich keine Lagerung leicht entflammbarer Materialien erfolgen. Ein entsprechender Hinweis ist mit Darstellung des angemessenen Abstandes im Bebauungsplan aufgenommen.

Zusammengefasst ergibt sich aus der benachbarten Lage des Plangebietes zum vorhandenen Kohleheizkraftwerk als sogenannter Störfallbetrieb keine Konfliktsituation, die im Sinne des Trennungsgrundsatzes einen Ausschluss von Nutzungen oder sonstige Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung erfordert.

### 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 ist 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 5,5 m überschritten werden darf. Dies ist auf maximal 25% der Gebäudefläche möglich, so dass hierdurch

keine städtebaulich negativen Auswirkungen zu erwarten sind. Mit der geringfügigen Erhöhung des maximalen Flächenanteils gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 88 mit 20% auf nun 25% und der Erhöhung der maximalen Überschreitung der Gebäudehöhe von 5,0 m auf 5,5 m wird den Anforderungen an die technische Gebäudeausstattung in Zusammenhang mit energiesparenden Bauweisen und geräuschreduzierten Anlagen Rechnung getragen.

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 den Hochpunkten und der durchgehenden Gebäudefront entlang der Außenbereiche der Planstraße Elbring, 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 Elbring 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 Elbring 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. Gebäudelängen 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 Bau Freihaltezone entlang der Straße wider. Sie ist entsprechend der textlichen Festsetzung 7.2 mit Rasen und einzelnen Bäumen zu bepflanzen. Nebenanlagen sowie Stellplätze, Carports und Garagen und 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 Baukonzeptes 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. Angrenzend an den südwestlichen Hochpunkt sind am Blockrand maximale Gebäudehöhen von 21 m zulässig, mit denen der gesamte Eckbereich gegenüber der angrenzenden Bebauung etwas betont werden kann.

Der hohen Flexibilität, die sich durch die Baugrenzen und großflächigen zusammenhängenden überbaubaren Flächen für die rückwärtigen Bereiche ergibt, stehen vergleichsweise enge Gestaltungsspielräume in den vorderen Grundstücksbereichen gegenüber. Hier sollen Gebäude (sog. **Adressgebäude** gem. Masterplan) entstehen, die eine klare Raumkante bilden und damit den Straßenraum und den durch den Elbring umschriebenen inneren Bereich des BusinessParks Elbufer Wedel 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 Gebäudeteilen 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 sogenannten 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 bis direkt an die vordere Grundstücksgrenze gebaut werden können (vgl. auch Masterplan, Kap. 5.2 Teilbereich Carpets). Die Tiefe der überbaubaren Fläche mit Festsetzungen zu Mindesthöhen beträgt außer in den Bereichen der Hochpunkte 15 m. Damit wird die Tiefe gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 88 reduziert, um Betrieben mit geringerem Flächenbedarf für Büronutzungen und Grundrissentwürfen mit geringeren Gebäudetiefen Rechnung zu tragen. Die Idee der Ausbildung einer städtebaulichen Raumkante wird hierdurch nicht beeinträchtigt.

Für das Gewerbegebietes GE 1 wird darauf hingewiesen, dass aufgrund festgesetzter Leitungsrechte für die **Dränage**, die Teil der Sanierungsmaßnahmen ist, in diesen Bereichen trotz 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 und eine Überbauung bzw. großflächige Ausweisung überbaubarer Flächen städtebaulich sinnvoll ist. Für die durch die Gewerbegebiete GE 1 und GE 5 verlaufende vom Kohlekraftwerk ausgehende **Fernwärmeleitung** wird von einem langfristigen Erhalt ausgegangen und die Trasse daher von den überbaubaren Flächen ausgenommen und durch ein Leitungsrecht gesichert. (Für nähere Hinweise zur Berücksichtigung bei der Grundstücksgestaltung und bei Erschließungs- und Baumaßnahmen vgl. Kapitel 3.10)

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, 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 der Hochpunkte 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 24-30 m Höhe im Südwesten sowie 24-45 m Höhe im Südosten. Hier sollen bewusst positive städtebauliche Landmarken mit Blick auf die Elbe gesetzt werden. Dies erfolgt auch vor dem Hintergrund, dass zum Ortsbild Wedels traditionell auch prägende Baukörper im Bereich des Elbhanges und industriell bedingte Hochpunkte wie die Schornsteine des Kohlekraftwerkes oder die Graf-Luckner-Seniorenresidenz gehören und das Landschaftsbild neben dem Kohleheizkraftwerk mit seinen Schornsteinen und der denkmalgeschützten Turbinenhalle im Bereich des geplanten BusinessParks ehemals durch das Mineralölwerk industriell geprägt ist bzw. war.

Planungsrechtlich sind keine negativen Auswirkungen durch die Bebauung im GE 7 einschließlich des dort möglichen Hochhauses auf die Wohnbebauung am Leuchtfeuerstiege zu erwarten. Das Hochhaus und auch die sonstige maximal 15 m hohe Bebauung im Osten des GE 7 sind mehr als die zweifache Maximalhöhe von dem östlich benachbarten Wohnbaugrundstück entfernt. Zwischen dem östlichen Rand des GE 7 und dem östlichen Nachbargrundstück ist eine Grünfläche einschließlich festgesetzter Gehölzanzpflanzungen geplant. Die Auswirkungen, die sich aus der geplanten Bebauung hinsichtlich der Belichtung, der Einstufung des benachbarten Wohngebäudes als Denkmal oder veränderter Einsichtsmöglichkeiten ergeben, werden vor diesem Hintergrund als nicht relevant angesehen.

Die konkreten Festsetzungen für den südwestlichen Hochpunkt werden in der 1. Änderung gegenüber dem Bebauungsplan Nr. 88 etwas variiert, ohne dass sich das städtebauliche Grundkonzept und die Landschaftsbildwirkung verändert. Es soll eine Betonung des gesamten südlichen Blockrandes und eines entsprechend langen Teils des Blockrandes entlang des Elbrings ermöglicht werden, indem hier mit bis zu 21 m um bis zu 6 m höhere Gebäude möglich sind als in den rückwärtigen und sonstigen Bereichen entlang des Elbrings. Der unmittelbare Eckbereich wird mit einer maximalen Höhe von 30 m und einer Mindesthöhe von 24 m, mit der gesichert wird, dass die Gebäudehöhe im Eckbereich über die direkt angrenzenden Bereiche hinausgeht, zusätzlich betont.

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 im Südosten 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“ wird in den Gewerbegebieten GE 4 bis GE 7 keine **Bauweise** festgesetzt, um hier ggf. auch größere Hallen und im Sinne einer prägenden Raumkante entlang der Straße 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 5.1)

### 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 Festsetzungen 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 Elbufer Wedel 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 Weiteren 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 störend wirken, werden damit verhindert. Letzteres ist auch im Hinblick auf die als Bundeswasserstraße klassifizierte Elbe von Bedeutung. Direkte Lichteinstrahlungen auf die Elbe sind zur 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 Elbufer Wedel, 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, die Verringerung des Oberflächenwasserabflusses und als Lebensraum für Pflanzen und Tiere einschließlich des im Plangebiet vorgefundenen Flussregenpfeifers (geschützte Vogelart) entstehen (siehe auch Kapitel 3.4.2, S. 29).

### 3.4 Grün, Natur und Landschaft

Neben den Festsetzungen zur Bebauungsstruktur, wird das übergeordnete Ziel, den BusinessPark Elbufer Wedel 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, wurden als Grundlage für die Berücksichtigung des **Arten- und Biotopschutzes** Fachbeiträge durch das Büro Eggers Biologische Gutachten erstellt. Zunächst wurde zur Beurteilung des faunistischen und floristischen Potenzials sowie Abschätzung des weiteren Untersuchungsbedarfs ein entsprechendes Gutachten erstellt (Oktober 2012, s. Anlage der Begründung). Die empfohlenen Untersuchungen zur Erfassung der Biotop- und Biotoptypen sowie zur Fauna wurden durchgeführt und in einem Biotop- und Artenschutzfachbeitrag dokumentiert (September 2013, s. Anlage der Begründung). Zur 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 wurde zur Aktualisierung der biologischen Untersuchungen und des Artenschutzfachbeitrages geprüft, für welche Tiergruppen sich in der Zwischenzeit (von 2013 bis 2017) strukturelle Veränderungen im Geltungsbereich ergeben haben und eine sich daraus ergebende aktuelle Erfassung zur Vogelfauna auf der Sanierungsfläche und die Untersuchung eines seit 2012 hier existierenden Folienteichs auf Amphibienvorkommen durchgeführt (Oktober 2017, s. Anlage der Begründung). In das Gutachten integriert ist ein Umsiedlungskonzept für die im Folienteich festgestellten Amphibien sowie die Dokumentation dieser zwischenzeitlich durchgeführten Maßnahme, die aufgrund der im Zuge des Abschlusses der Sanierungsarbeiten vorgenommenen Aufhebung des Folienteiches erforderlich wurde.

Die Ergebnisse dieser Fachbeiträge werden in den Festsetzungen und durch nachrichtliche Übernahmen der geschützten Biotope im Bebauungsplan berücksichtigt. Bezüglich der Ergebnisse der biologischen Erhebungen und artenschutzrechtlichen Prüfungen und der in der späteren Umsetzung zu beachtenden Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen wird auf den Umweltbericht (Teil der Begründung) und die genannten Fachbeiträge des Büros Eggers Biologische Gutachten verwiesen.

Im Umfeld des Geltungsbereichs der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 befinden sich mehrere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000) (s. Umweltbericht, Kapitel 4.2.1, Nr. 9). Zur Überprüfung möglicher Auswirkungen der Planung auf die Schutzgebiete wurde eine FFH-Verträglichkeits-Prüfung durchgeführt (vgl. Anlage). Im Ergebnis wird zusammengefasst festgestellt, dass durch die Planungen des Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung weder einzeln, noch in Zusammenwirken mit anderen Projekten oder Plänen erhebliche Beeinträchtigungen der zu betrachtenden Natura 2000-Gebiete entstehen.

Im Folgenden werden die grünordnerischen und naturschutzfachlichen Festsetzungen begründet.

### 3.4.1 Grünflächen

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

#### 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 zum Großteil durch die Maßnahmenfläche Nr. 1 überlagert. 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 die 1. Änderung des Bebauungsplans 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 der Gewerbegrundstücke zu dem östlich angrenzenden Landschaftsraum der Tinsdaler Feldmark und zur Aufwertung der Aufenthaltsqualität des Grünzuges bei. Südlich der West-Ost verlaufenden Straße reicht die Wildhecke als innerhalb der öffentlichen Grünfläche liegende Maßnahmenfläche Nr. 3 bis zum südlichen Rand des GE 7.

#### Westlicher Grünzug und querende Grünverbindungen

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 sogenannte Begrenzungsdrainage, die im Zuge der Boden- und Grundwassersanierungsmaßnahmen angelegt wurde und voraussichtlich für längere Bestand haben wird und bei der späteren Freiraumplanung in diesem Bereich zu berücksichtigen ist. Im Bebauungsplan ist der Verlauf der Drainage innerhalb der öffentlichen Grünfläche informativ dargestellt.

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 übergeordneten 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 Elbufer Wedel von Bedeutung, da sie eine kurze Wegeverbindung zwischen dem westlichen und östlichen Abschnitt der Ringstraße 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 pflanzen, 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 Landschaftsraum Elbe ermöglicht. Der Bebauungsplan setzt hier eine öffentliche Grünfläche fest, die u.a. den Erhalt der hier befindlichen geschützten Biotop (gem. § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG) sichert. Dabei handelt es sich um einen artenreichen Steilhang sowie einen kleinen Bereich mit einem Auenwald und -gebüsch (vgl. Anlage zur Begründung, Eggers Biologische Gutachten Sept. 2013). Die gemäß dem Gutachten festgestellten Süßwasserwattflächen entlang des Ufers liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88. Die im Geltungsbereich liegenden geschützten Biotop sind in der Planzeichnung des Bebauungsplanes nachrichtlich übernommen. Sie sind in der Umsetzungsplanung für die Grünfläche zu berücksichtigen. Eingriffe in die Biotop, z.B. für die Anlage eines Weges oder einer Treppe sind bei Vorliegen einer Befreiung (§ 67 BNatSchG) zulässig.

Im Bereich der Grünfläche werden nach derzeitigem Kenntnisstand voraussichtlich längerfristig Sanierungsmaßnahmen für den zweiten Grundwasserleiter erforderlich sein. Die Planungen für die Sanierungsmaßnahmen am 2. Grundwasserleiter befinden sich in der fachlichen Abstimmung mit den zuständigen Behörden (Stand Oktober 2019).

Die festgesetzte öffentliche Grünfläche entlang der Elbe schließt mit den Landbereichen nördlich des ehemaligen Hafenbeckens Flächen ein, die früher zum Hafensreal gehörten. Die hier erforderlichen Bodensanierungsmaßnahmen wurden zwischenzeitlich durchgeführt und in diesem Zuge die Oberflächenversiegelungen entfernt.

Eine im Rahmen der Entwicklung des Masterplans und zu Beginn des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ verfolgte Zielsetzung, den Hafen zu revitalisieren, besteht nicht mehr. Wesentlicher Grund hierfür ist der Erhalt der geschützten Biotop. 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.

Eine im Bebauungsplan Nr. 88 vorgesehenen Möglichkeit für ein Gebäude mit gastronomischer Nutzung innerhalb der Grünfläche „Parkanlage“ ist in der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 88 aus Lärmschutzerwägungen in Bezug auf die Wohnnutzungen am Leuchtfeuerstiege nicht enthalten.

Innerhalb der öffentlichen Grünfläche am Elbufer werden überlagernd eine Maßnahmenfläche (Nr. 2) (**Steilhang**) sowie einige Einzelbäume und eine Baumgruppe zum Erhalt festgesetzt, die als ältere, etablierte Gehölze prägende Strukturelemente darstellen, die bei Umgestaltungen der Grünfläche erhalten bleiben sollen. Die Maßnahmenfläche erfasst das geschützte Biotop „Steilhang“ und einige ergänzende Flächen und sieht biotopentwickelnde Maßnahmen durch gelenkte Sukzession vor, mit denen auch die Lebensraumbedingungen für die hier festgestellten Zauneidechsenvorkommen verbessert und erhalten bleiben sollen.

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 **Parkplatzversiegelung** 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.

In der **Freiflächenplanung** soll zudem eine potentielle Verlängerung des Elbuferwanderweges sowie die Zufahrt für Betriebsfahrzeuge des Regenklärbeckens einbezogen werden.

Es 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. von Uferbefestigungen, 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 schiffahrtspolizeilicher Sicht zu beachten (s. Kapitel 3.5).

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

Als sonstige Festsetzung zum Schutz, zur Pflege und 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 öffentlichen Grünflächen anzulegen sind. 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 Bebauungsplan Nr. 88 ein Nachweis für den gemäß BNatSchG und Anhang IV der FFH-Richtlinie geschützten Nachtkerzenschwärmer erfolgt. (vgl. Anlage zur Begründung: Eggers Biologische Gutachten Sept. 2013, S. 34 und 47f).

Für den Leitungsbau zum 2017 fertiggestellten Regenklärbecken war ein Eingriff in das geschützte Biotop Steilhang erforderlich, der im Rahmen des Zulassungsverfahrens durch eine Befreiung gemäß § 67 BNatSchG genehmigt worden ist. Der Ausgleich erfolgt durch



die Wiederherstellung des Steilhangs mit für Zauneidechsen geeigneten Merkmalen sowie als weiteren Ausgleich durch eine **Gehölzanpflanzung** auf 300 qm innerhalb der öffentlichen Grünflächen, die mit einer entsprechenden textlichen Festsetzung im Bebauungsplan berücksichtigt wird.

In den Gewerbegebieten sind die **Dächer** der Verwaltungs- und Bürogebäude extensiv zu begrünen. Neben gestalterischen Aspekten sollen hiermit potentielle Ausweichlebensräume für den Flussregenpfeiffer, für den im Rahmen der biologischen Untersuchungen im Jahr 2013 ein Brutvögelvorkommen festgestellt wurde, 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. Um die Wirksamkeit der Dachbegrünung optimal zu gestalten, sollten mindestens 70 % der Dachflächen begrünt werden und mindestens 8 cm durchwurzelbares Substrat vorgesehen werden.

Durch die Festsetzungen von Grünflächen mit teilweise überlagernder Festsetzung als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (sogenannte Maßnahmenflächen) erfolgt ein Teil des **Ausgleiches** für die planungsbedingten Eingriffe innerhalb des Geltungsbereiches. Der übrige erforderliche Ausgleich erfolgt durch externe Maßnahmen gemäß textlicher Festsetzung Nr. 4.5.

Innerhalb der städtischen Ausgleichsfläche „Am Wespenstieg“ (Flur 19, Teilflächen aus Flurstück 27/2, 27/3 + 28/2 der Gemarkung Wedel) sind zum Ausgleich für Eingriffe in das Schutzgut Boden im Umfang von 3.720 qm Entwicklungsmaßnahmen zur Ergänzung und Optimierung von Amphibien- und Reptilienlebensräumen vorgesehen.

Des Weiteren erfolgen auf einer städtischen Ökokontofläche an der Wedeler Au (Gemarkung Schulau-Spitzerdorf, Flur 10, Flurstücke tlw.10/9, 10/11 sowie tlw. 9/9) Entwicklungsmaßnahmen, die geeignet sind die Bedeutung der Fläche als traditionelle Kiebitz-Brutwiese wieder zu stärken. Hiermit werden Eingriffe in Bruthabitate von Kiebitzen ausgeglichen, die im Rahmen der biologischen Kartierungen im Jahr 2017 im Osten des Geltungsbereichs des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung festgestellt wurden. (vgl. Eggers Biologische Gutachten, Oktober 2017)

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 Elbring **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 hinsichtlich der Baumart geeignet sind im Straßenbild eine prägende Wirkung zu entfalten. 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 Außenseite des Elbrings.

- Demgegenüber sind die Straßenbäume entlang der Innenseite des Elbrings unregelmäßig anzuordnen. Zudem können unterschiedliche Baumarten und -größen der Artenliste 2 (s. Anhang 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. Anhang zum Umweltbericht) innerhalb der Baufreihaltezone der angrenzenden Gewerbegrundstücke zu pflanzen. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.2). Die Anordnung und verwendeten Baumarten sollen auch hier unregelmäßig sein. Im Übrigen sind die Flächen als Rasen oder blütenreiche Mähwiese anzulegen, so dass ein Grünstreifen mit offenem parkartigen Charakter entsteht.

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

Zur Umsetzung der grüngestalterischen Ideen des Masterplanes für den „Campus“ sind in den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3, in denen eine im Vergleich zu den Außenflächen entlang des Elbrings lockere Bebauungsstruktur entstehen soll, entlang der nördlichen Grenze der jeweiligen Grundstücke **Pflanzstreifen** festgesetzt. (vgl. textliche Festsetzung Nr. 7.3.):

- Im GE 2 sind auf einem 3 Metern breiten Streifen auf mindestens 50% der Fläche Sträucher der Artenliste 1 (s. Anhang 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. 7.3 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 Elbufer Wedel durch **Stellplatzanlagen** auf den Gewerbegrundstücken zu vermeiden, ist auf Anlagen mit mehr als 9 Stellplätzen je 5 Stellplätze ein Baum der Artenliste 2 (s. Anhang 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 neue Ringstraße erschlossen, die an zwei Punkten an die Straße 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 erwartende Verkehrsaufkommen nach Fertigstellung des BusinessParks Elbufer Wedel 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).

Das im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ erstellte Gutachten stellt für die 1. Änderung auch weiterhin eine geeignete Abwägungsgrundlage dar. Da sich seit den seinerzeit in 2012 und 2013 erhobenen Verkehrsmengen keine maßgeblichen Veränderungen, zum Beispiel im Straßennetz, ergeben haben und keines der prognostizierten Baugebiete in der Umgebung bereits vollständig entwickelt ist sowie das Nutzungskonzept für den BusinessPark Elbufer Wedel durch die 1. Änderung nicht verändert wird, stellen die in der Verkehrsuntersuchung zu Grunde gelegten Verkehrsmengen weiterhin eine geeignete Grundlage für die Beurteilung der Verkehrsauswirkungen und Leistungsfähigkeit des Straßennetzes dar.<sup>4</sup>

In dem Gutachten wurden in Abhängigkeit von dem zugrunde gelegten Verhältnis von Pkw zu ÖPNV-Nutzern eine verkehrsentensive und eine verkehrsreduzierte Varianten geprüft. Zusätzlich wurde die Leistungsfähigkeit für eine erste Entwicklungsphase des BusinessParks Elbufer Wedel beurteilt, für die 30% des Kfz-Aufkommens der Endausbaustufe zugrunde gelegt wurde.

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

Nach den Ergebnissen des Gutachtens wird der im Masterplan als Hauptzufahrt zum BusinessPark Elbufer Wedel auszubauende **Knoten Tinsdaler Weg / Industriestraße / BusinessPark** vorgesehene Kreisverkehr verkehrstechnisch aufgrund der zu erwartenden Verkehre nicht funktionieren. Die Hauptanbindung des BusinessParks Elbufer soll daher als mehrspuriger, signalisierter Knotenpunkt mit Straßen begleitenden Geh-/Radwegen ausgebildet werden. Die für den Ausbau erforderlichen Flächen sind als öffentliche Verkehrsflächen festgesetzt. Die Baumaßnahme zum Knotenpunktausbau und die Herstellung des Elbrings wurden bereits umgesetzt; der Elbring ist gegenwärtig noch nicht öffentlich zugänglich. An der Nordseite des Tinsdaler Weges berücksichtigt die Verkehrsfläche zudem eine Fläche für eine Lärmschutzwand, die gemäß den Ergebnissen der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehr (vgl. Anlage zur Begründung) hier als Folge des Knotenausbaus erforderlich und entsprechend festgesetzt wird.

Für die Erschließungsplanung und durchzuführende 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 BusinessParks Elbufer Wedel an den Tinsdaler Weg wird ein geringeres Verkehrsaufkommen als für die westliche Anbindung erwartet. In der verkehrstechnischen Untersuchung wird von einer abknickenden Vorfahrtsregelung ohne

<sup>4</sup> vgl. Schreiben zum Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“, 1. Änderung – Aktualität erhobener Verkehrszahlen, ARGUS Stadt – und Verkehr Partnerschaft mbH vom 24.01.2018

Signalisierung ausgegangen, um so die Hauptverkehrsströme in Richtung B 431 zu lenken. Die Konkretisierung, ob diese oder ggf. andere oder ergänzende Maßnahmen zur Lenkung des Verkehrs zur Anwendung kommen, um den Verkehrsanteil in Richtung Rissen gering zu halten, erfolgt im Rahmen der nachgelagerten Planungen zur Erschließung und Verkehrsregulierung.

In Abhängigkeit von einer eventuellen Buslinienführung durch den BusinessPark Elbufer Wedel ist zudem eine Abbiegemöglichkeit von Bussen in und aus Richtung Osten zu beachten. Die Festsetzung der Straßenverkehrsfläche berücksichtigt dies 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 „BusinessPark Elbufer Wedel“ 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 ist zur Schaffung der planungsrechtlichen Grundlage für den Straßenausbau ein Bebauungsplanverfahren durchgeführt worden und der Bebauungsplan inzwischen in Kraft getreten. Da es sich bei dem Umbau des Einmündungsbereiches um eine länderübergreifende Baumaßnahme handelt, ist zudem eine Verwaltungsvereinbarung zwischen der Stadt Wedel und der Freien und Hansestadt Hamburg zur Realisierung des Bauvorhabens abgeschlossen worden. Damit bestehen die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Baumaßnahme, für die bereits mit vorbereitenden Arbeiten begonnen wurde. Es ist davon auszugehen, dass der Knotenausbau abgeschlossen sein wird, bevor im BusinessPark Elbufer Wedel Betriebsansiedlungen in größerem Umfang stattfinden und der neu entstehende Verkehr somit verkehrsgerecht abgewickelt werden kann.

### **3.5.2 Innere Erschließung – Straßen**

Die innere Erschließung erfolgt im Wesentlichen über die Planstraße Elbring, die als Eingang in den Tinsdaler Weg konzipiert ist und eine Gesamtlänge von rd. 1.700 m aufweist. Die Ringstraße wurde entsprechend des Masterplanes in den Bebauungsplan aufgenommen und stellt ein wichtiges Strukturelement des städtebaulichen Konzeptes dar. Ihr kommt mit ihrer direkten Führung bis und entlang des Elbhanges sowie ihrer angestrebten hochwertigen Straßenraumgestaltung nicht nur Erschließungsfunktion, sondern ebenso eine besondere Bedeutung als Aufenthaltsraum und für das Erscheinungsbild zu. Die Gesamtbreite der öffentlichen Verkehrsfläche des Elbrings, der ebenso wie die östli-

che Straße bereits gebaut worden ist, beträgt im westlichen und östlichen Teil des Elbrings 23,5 m und im südlichen Abschnitt, der parallel zur Elbe verläuft, 15,0 m. Neben der 6,5 m breiten Fahrbahn sind für den östlichen und westlichen Straßenarm fahrbahnbegleitende Parkplatzflächen vorgesehen, die durch Baumpflanzungen ergänzt werden (vgl. Kapitel 3.4 und textliche Festsetzung).

Entlang der Außenseite des Elbrings sind Parkplatzflächen für Pkw und auf der Innenseite Parkplatzflächen, die auch durch Lkw genutzt werden können, berücksichtigt. Entlang des gesamten Elbrings sind straßenbegleitende Gehwege geplant worden, die zur Schaffung einer großzügigen öffentlichen Vorzone vor den sogenannten Adressgebäuden deutlich breiter sind als auf der Innenseite.

Die südliche Verbindung zwischen östlichem und westlichem Ast des Elbrings verläuft direkt nördlich des Steilhanges, so dass sich die Straße und damit auch der BusinessPark Elbufer Wedel 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 Gehweges und eines offenen Übergangs zum Elbuferbereich bewusst auf Parkplätze verzichtet wird.

Die Erschließung der Wohnbebauung am Leuchtfeuerstieg (Hamburg-Altona), der weiter östlich auf Hamburger Gebiet als Sackgasse endet, wird zukünftig über eine südöstlich vom Elbring abzweigende Straße gesichert. Der Grenzweg, der derzeit an der östlichen Plangebietsgrenze verläuft und bisher u.a. der Erschließung der Wohnbebauung am 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 u.ä.) erforderlich. Die Zufahrt erfolgt innerhalb der Grünflächenfestsetzung, wobei im Wesentlichen die bereits bestehende frühere Hafenzufahrt genutzt wird.

### **3.5.3 Ruhender Verkehr**

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

Die Bereitstellung öffentlicher Parkplätze erfolgt wie weiter oben erläutert entlang der Straße Elbring. Die Pkw-Parkstände entlang der Straßenaußenseite sind in Senkrechtaufstellung platziert, während sie auf der Innenseite straßenparallel angeordnet sind, so dass sie auch zum Abstellen von Lkw dienen können.

Auf diese Weise können in Abhängigkeit von der Ausführungsplanung und z.B. der Grundstücksaufteilung sowie der Anordnung von Zufahrten Parkplätze für rund 250 Pkw und 30 Lkw 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 Versiegelung 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 Elbufer Wedel, so dass ein ausreichendes Parkplatzangebot besteht.

#### **3.5.4 Wanderwege sowie sonstige Fuß- und Radwege**

Innerhalb der festgesetzten Grünflächen sind Fuß- und Radwegeverbindungen vorgesehen, welche die Fuß- und Radverkehrsführung entlang der Straßen ergänzen und Verknüpfungen mit übergeordneten Wegeverbindungen herstellen. 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 des Elbrings sollen die Nord-Süd-verlaufenden Fuß- und Radwege untereinander sowie mit der Grünfläche Elbufer und 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 Elbwanderweg 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 Elbufer Wedel näher zu untersuchen, wurden in der verkehrstechnischen Stellungnahme verschiedene Varianten für die Busanbindung untersucht.

Dabei wurde als Prämisse berücksichtigt, dass eine Buslinie über den Elbring (ehemals 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 BusinessPark Elbufer Wedel möglich ist.

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

Ob und welche Veränderungen in den Buslinienführungen und Fahrplänen erfolgen sollen, ist in einem gesonderten Abstimmungsverfahren unabhängig vom Bebauungsplan-

verfahren zu klären. Bei den Abstimmungen sollen alle drei von den Planungen betroffenen Trägerebenen<sup>5</sup> beteiligt werden. Zudem haben die SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft der Kreise Dithmarschen, Pinneberg und Segeberg (SVG) und die Hamburger Verkehrsverbund GmbH (HVV) darauf hingewiesen, dass der Bereich des BusinessParks Elbufer Wedel durch die vorhandenen Haltestellen bereits ausreichend erschlossen ist und somit keine Erfordernis für eine Buslinienführung durch das Plangebiet gesehen wird.<sup>6</sup>

### 3.5.6 Bundeswasserstraße Elbe

Die südlich an den Geltungsbereich angrenzende Wasserfläche der Elbe ist Teil einer Bundeswasserstraße und Seeschiffahrtsstraße und befindet sich in der Zuständigkeit des Wasserstraßen- und Schifffahrtsamts Hamburg.

Der Bereich des ehemaligen Werkshafens lag zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 noch innerhalb des Geltungsbereiches. Er wurde zum Entwurf herausgenommen, da an ihm bauliche Veränderungen erfolgen sollen, die jedoch für die Planungsziele und Erschließung der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 unerheblich sind. Die für die Umgestaltung des ehemaligen Hafens erforderliche wasserrechtliche Plangenehmigung befindet sich derzeit in der Vorbereitung. Die Ergebnisse dieses gesonderten Planverfahrens liegen noch nicht vor, so dass die festzusetzenden Planungsziele für diesen Bereich noch nicht feststehen. Die für die Baumaßnahmen erforderlichen Abstimmungen und die strom- und schifffahrts-polizeiliche Genehmigung (ssG), deren Erteilung für alle Maßnahmen an der Bundeswasserstraße Elbe durch das Wasserstraßen- und Schifffahrtsamt Hamburg zu prüfen ist, erfolgen somit im Rahmen des wasserrechtlichen Genehmigungsverfahrens.

Das Wasserstraßen - und Schifffahrtsamt hat zudem auf einige Auflagen hingewiesen, die für die Nutzung im Einwirkungsbereich der Schifffahrt auf der Bundeswasserstraße Elbe zu beachten sind. Sofern Bebauungsplan-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.<sup>7</sup>

## 3.6 Küsten- und Hochwasserschutz

Im südlichen Teil des Plangeltungsbereiches befindet sich der Uferbereich der Elbe. In

<sup>5</sup> als Aufgabenträger/Besteller die SVG (SVG Südwestholstein ÖPNV-Verwaltungsgemeinschaft der Kreise Dithmarschen, Pinneberg und Segeberg), als Betreiber/Ersteller der VHH (Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein AG) und als Verbundebene der HVV (Hamburger Verkehrsverbund)

<sup>6</sup> vgl. Stellungnahme SVG (mit damaliger Institutionsbezeichnung „SVG Südholstein Verkehrsservicegesellschaft mbH“) vom 06.02.2014 und HVV vom 28.01.2014

<sup>7</sup> 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 [...].“

Abhängigkeit von der Höhenlage des Geländes besteht daher eine potentielle Überflutungsgefährdung durch Elbhochwasser. Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Husum) hat hierzu im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 88 mitgeteilt, dass der Referenzwasserstand 2020 HW 200 bei 7,25 m ü. NN liegt. Der bei diesem Referenzwasserstand 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.

Es wird darauf hingewiesen, dass neue Referenzwasserstände RHW2030 bzw. Bemessungswasserstände BHW2120 derzeit auf Landesebene abgestimmt werden. Bis dahin gelten für den Abschnitt Wedel (70.0) weiterhin der oben genannte Referenzwasserstand RHW2020 von 7,25 m NHN und ein Bemessungswasserstand BHW2110 von 7,75 m NHN.<sup>8</sup>

Der Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein (Husum) hat im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 darauf hingewiesen, dass 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 die 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.

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. der außerhalb des Geltungsbereichs liegenden Hafemole, 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 Turbinenhalle auf dem westlich angrenzenden Kraftwerksgelände und einzelne weitere bauliche Anlagen sind als Kulturdenkmal in die Denkmalliste des Kreises Pinneberg eingetragen. Das östlich des Plangebietes, auf Hamburger Gebiet liegende Gebäude Leuchtfeuerstieg 2, ist ein Baudenkmal gemäß Denkmalschutzgesetz Hamburg. Negative

<sup>8</sup> Auskunft des Landesbetriebs für Landesbetrieb für Küstenschutz, Nationalpark und Meeresschutz Schleswig-Holstein mit E-Mail vom 20.12.2018

Auswirkungen der Planungen des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“, 1. Änderung auf die Denkmale erfolgen nicht.

Hinweise auf archäologische Kulturdenkmäler liegen nicht vor. Es wird jedoch auf § 15 (2) DSchG SH (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 Beurteilung der Schallauswirkungen des Bebauungsplans und zur Entwicklung eines Schallkonzeptes, mit dem schallbedingte Konflikte zwischen den gewerblichen Nutzungen mit den im Geltungsbereich und in der Umgebung vorhandenen schutzbedürftigen Nutzungen und einem benachbarten Vogelschutzgebiet vermieden werden, wurden zwei schalltechnische Untersuchungen erstellt. Die lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbe wurde durch das Büro Müller-BBM GmbH die lärmtechnische Untersuchung zum Verkehr durch das Büro Lärmkontor GmbH erarbeitet.

#### **3.8.1 Gewerbelärm**

##### **Ausgangslage**

Das geplante Gewerbegebiet BusinessPark Elbufer Wedel liegt in einem weitgehend umbauten Umfeld. Die direkt angrenzenden Bereiche sind mit dem benachbarten Kohleheizkraftwerk und den Gewerbeflächen nordwestlich und nördlich des Geltungsbereiches im Wesentlichen gewerblich geprägt und durch diese vorbelastet. Östlich angrenzend dominieren landwirtschaftliche Nutzungen. Im Südosten reicht eine auf Hamburger Hoheitsgebiet liegende Wohnbebauung, die sich einreihig entlang des Elbufers erstreckt (Leuchtfeuerstieg, B-Plan Rissen 11) bis an das Plangebiet heran.

In weiterer Entfernung befinden sich weitere schutzwürdige Nutzungen. Dies sind in Wedel Wohngebiete westlich (B-Plan Nr. 46) und nordwestlich (B-Plan Nr. 80a) des Kraftwerksgeländes und in Hamburg die östlich des Leuchtfeuerstiigs angrenzenden Wohnareale (B-Plan Rissen 11) sowie nordöstlich des Plangebiets liegende Wohngebiete (Baustufenplan Rissen, B-Plan Rissen 10). Westlich des Kraftwerksgeländes befindet sich zudem eine Fläche für den Gemeinbedarf gemäß Flächennutzungsplan. Daneben sind einzelne Wohnnutzungen innerhalb der nördlich angrenzenden Gewerbeflächen und im Norden des Geltungsbereichs selbst vorhanden, die als schutzwürdige Nutzungen im Rahmen der Planung zu beachten sind.

Es besteht somit eine für gewachsene Siedlungsgebiete charakteristische Ausgangslage, in der die im Grundsatz als nicht verträglich miteinander zu bewertenden gewerblichen

bzw. z.T. industriellen Nutzungen und Wohnnutzungen in Nachbarschaft zueinander liegen. Dies bezieht auch den Geltungsbereich des geplanten BusinessParks Elbufer Wedel selbst mit ein, der vor der Außerbetriebnahme des früheren Mineralölwerks in den 1990er Jahren und den im Anschluss daran erfolgten Planungen zur Wiedernutzbarmachung und Durchführung umfassender Boden- und Grundwassersanierungen über rund 100 Jahre industriell genutzt war. Mit der Lage des BusinessParks Elbufer Wedel in einem im Wesentlichen gewerblich, industriell und zum Teil landschaftlich geprägten Umfeld und nur wenigen nah gelegenen Wohnnutzungen wird das Grundprinzip der Nutzungstrennungen jedoch weitgehend beachtet.

### **Schallkonzept und allgemeine Beurteilungsgrundlagen**

Um die schutzwürdigen Nutzungen in der näheren und weiteren Nachbarschaft sowie im Geltungsbereich selbst vor schädlichen Umwelteinwirkungen durch den Gewerbelärm des geplanten BusinessParks Elbufer Wedel zu schützen, eine Verträglichkeit der unterschiedlichen Nutzungen herzustellen und gleichzeitig planerisch eine Genehmigungsfähigkeit der geplanten gewerblichen Nutzungen und damit auch Vollzugsfähigkeit des Bebauungsplanes zu sichern, werden für die Gewerbegebiete **Emissionskontingente nach DIN 45691**<sup>9</sup> festgesetzt.

Damit wird erreicht, dass durch die Summe aller in der Umgebung und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“, 1. Änderung vorhandenen und zulässigen gewerblichen/industriellen Nutzungen an den umliegenden schutzwürdigen Nutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerblich/industriell bedingte Geräusche hervorgerufen werden. Gleichzeitig wird die Verteilung der zulässigen Geräuschemissionen innerhalb des Geltungsbereiches geregelt und Emissionskontingente für alle zukünftigen Betriebsansiedlungen im Gebiet gesichert.<sup>10</sup>

Geeignete alternative Schallschutzfestsetzungen für den Bebauungsplan Nr. 88 1. Änderung bestehen nicht. Eine Festsetzung z.B. von geschlossenen Gebäuderiegeln ist aus städtebaulichen Gründen nicht möglich, da die Anforderungen der Gewerbebetriebe an die Gebäude und Grundstücksnutzung sehr heterogen sind. Besondere Anlagen wie etwaige Lärmschutzwälle oder Gebäuderiegel könnten nur in Kenntnis der örtlichen Lage bzw. Abmessungen von Schallquellen und Baukörpern sachgerecht festgesetzt werden. Die konkrete fachgerechte Planung von Schallschutzmaßnahmen für die einzelnen Bauvorhaben im Bebauungsplangebiet Nr. 88 1. Änderung wird durch die Festsetzung von Emissionskontingenten und den daraus ableitbaren Schallimmissionskontingenten für den jeweiligen Betrieb gerade ermöglicht. Die Einhaltung der jeweiligen Schallimmissionskontingente ist im Genehmigungsverfahren nachzuweisen; die Höhe der Beurteilungspegel, die durch den jeweiligen Betrieb an den einzelnen Immissionsorten erreicht wird, kann dabei z.B. durch die Anordnung der Schallquellen und Gebäuden auf den einzelnen Betriebsgrundstücken beeinflusst werden. Eine Zonierung des Gebiets nach Nutzungsarten, die ebenfalls immissionslenkend eingesetzt werden kann, entspräche dem Planungsziel nicht. Sie birgt das Risiko einer Angebotsverengung, die für den angestrebten Standort überregionaler Bedeutung nicht förderlich ist.

Hinweise zur Berücksichtigung **des Schallschutzes im Städtebau** gibt die Norm **DIN**

<sup>9</sup> DIN 45691, Geräuschkontingentierung, Dezember 2006.

<sup>10</sup> vgl. B-Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ 1. Änderung, Schalltechnische Untersuchung des Gewerbelärms, Müller BBM, April 2019, Kap. 3.3.1



**18005**<sup>11</sup>. Sie enthält im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm)<sup>12</sup> heranzuziehen. In dem Lärmgutachten wird im Hinblick auf spätere immissionsrechtliche Beurteilungen von Anlagen auf die **Immissionsrichtwerte der TA Lärm** abgestellt, die sich im vorliegenden Fall zahlenmäßig mit den Orientierungswerten der DIN 18005 decken. Das Beurteilungsverfahren der TA Lärm stellt im Vergleich zur DIN 18005 zur Nachtzeit den strengeren Beurteilungsmaßstab dar (Einhaltung des Immissionsrichtwertes in der lautesten Nachtstunde), so dass die Anforderungen der DIN 18005 mit eingehalten werden.<sup>13</sup>

Für die Herleitung der festgesetzten Emissionskontingente wurden die relevanten Immissionsorte ermittelt und die dort einzuhaltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte zugeordnet. Die für das Plangebiet möglichen Zusatzbelastungen wurden unter Berücksichtigung von gewerblichen Vorbelastungen abgeleitet und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten den gewerblichen Teilflächen im Geltungsbereich zugeordnet.

### Relevante Immissionsorte

Die für den Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung relevanten nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf Basis von Ortsbesichtigungen ermittelt und als relevante Immissionsorte berücksichtigt. Die Lage der Immissionsorte kann der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.<sup>14</sup> Die Einstufung der Schutzwürdigkeit erfolgt auf Basis der planungsrechtlichen Situation<sup>15</sup> bzw. Genehmigungspraxis:<sup>16</sup>

- Die Wohnnutzungen an der Straße Hellgrund (Immissionsorte IO 1-3) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Elbhochufer-Ost“, der hier ein reines Wohngebiet festsetzt.

Für diesen Bereich wird von einer Schutzwürdigkeit entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes aufgrund einer Gemengelage gemäß Ziffer 6.7 TA Lärm ausgegangen. Die Gemengelage begründet sich daraus, dass in der Umgebung des Heizkraftwerkes Gebiete, die dem Wohnen und Gebiete, die gewerblich oder industriell genutzt sind aneinander grenzen. Entscheidend für eine Gemengelage ist dabei, dass die Lärmimmissionen vom Kohlekraftwerk und der umliegenden Gewerbegebiete auf die Wohnbebauung einwirken und die Gesamtlage prägen. Die aktuellen Ermittlungen<sup>17</sup> zeigen, dass die Beurteilungspegel für die nächtlichen

<sup>11</sup> DIN 18005: Schallschutz im Städtebau; Teil 1: Grundlagen und Hinweise für die Planung, Juli 2002

<sup>12</sup> Sechste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. August 1998, GMBI 1998, Nr. 26, S. 503.

<sup>13</sup> vgl. a.a.O., Kap. 3.1 und 3.2

<sup>14</sup> vgl. a.a.O., Abb. 3 in Kap.4 oder Anhang A, Seite 2

<sup>15</sup> Für eine Übersicht über die bauplanungsrechtlichen Ausweisungen im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung vgl. a.a.O., Abb. 2 in Kap.4

<sup>16</sup> vgl. a.a.O., Kap. 4

<sup>17</sup> vgl. a.a.O., Tabellen 6.1 und 6.2 in Kap. 7

Geräuschimmissionen durch den Betrieb des Kohleheizkraftwerk Wedel an den Immissionsorten Hellgrund ohne Kohlenschiffentladung bis zu 38 dB(A) und mit Kohlenschiffentladung bis zu 40 dB(A) betragen und damit oberhalb des nächtlichen Immissionsrichtwertes von 35 dB(A) für reine Wohngebiete liegen.

Bei dieser Lage ist die Erhöhung des für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwertes auf einen geeigneten Zwischenwert nach Nr. 6.7 TA Lärm zulässig, wenn dies nach dem Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme erforderlich ist. Dies ist geboten, weil es sich bei dem Bau der Siedlung Elbhochufer neben dem vorhandenen damaligen Kraftwerk bzw. der späteren Errichtung des jetzigen Kraftwerksneubaus neben der Siedlung um eine siedlungsräumlich gewachsene Gemengelage handelt. Das Gebot der gegenseitigen Rücksichtnahme ist in der Vergangenheit im Zusammenhang mit anlagenbezogenen Genehmigungen für das Heizkraftwerk durch das Gewerbeaufsichtsamt Itzehoe bzw. das Landesamt für Landwirtschaft, Umwelt und ländliche Räume angewendet worden und lässt eine Erhöhung des für die zum Wohnen dienenden Gebiete geltenden Immissionswertes auf einen geeigneten Zwischenwert nach Nr. 6.7 TA Lärm zu. Zugleich wird durch die Annahme des Immissionsrichtwertes für ein allgemeines Wohngebiet der Tatsache Rechnung getragen, dass es sich bei dem westlich des Kraftwerksgeländes gelegenen Gebiet um ein in sich geschlossenes Gebiet für Wohnnutzung handelt. Der Wert von 55 dB(A) tags und 40 dB(A) nachts liegt auch erheblich näher an den Werten für ein reines Wohngebiet (50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts) als an den für Gewerbegebiete geltenden Werten (65 dB(A) tags und 50 dB(A) nachts) und immer noch deutlich unter dem nach Nr. 6.7 TA Lärm im Regelfall höchstens zulässigen Zwischenwert für Mischgebiete (60 dB(A) tags und 45 dB(A) nachts).

Ergänzend wird darauf hingewiesen, dass die für den Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung abgeleiteten Planwerte für die Zusatzbelastung<sup>18</sup> an der Wohnbebauung Hellgrund tagsüber maximal 40 dB(A) und nachts maximal 25 dB(A) betragen und damit die Orientierungswerte für reine Wohngebiete um 10 dB(A) unterschreiten. Entsprechend Ziffer 2.2 der TA Lärm befindet sich die Wohnbebauung Hellgrund damit nicht mehr im Geräuscheinwirkungsbereich der geplanten Gewerbeflächen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88 1. Änderung.

- Für die Immissionsorte IO 4, IO 5, IO 6A und IO 10 bis IO 15 wird die Schutzwürdigkeit entsprechend der Gebietsfestsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne oder soweit keine Bebauungspläne bestehen entsprechend der tatsächlichen Prägung unter Berücksichtigung der Darstellungen im Flächennutzungsplan eingestuft:

Für den Immissionsort an der Pulverstraße (IO 4), der im Flächennutzungsplan als Fläche für den Gemeinbedarf dargestellt ist, werden die Werte entsprechend eines Mischgebietes zugrunde gelegt.

Die nordwestlich des Kraftwerksgeländes, nördlich des Tinsdaler Weges gelegene Wohnbebauung (IO 5) ist entsprechend der Festsetzung im Bebauungsplan Nr. 80a „Bien Lüttmoor Teilbereich Süd“ als allgemeines Wohngebietes eingestuft.

<sup>18</sup> vgl. a.a.O., Kap. 4.1 Tabelle 7 in Kap. 7

Der nördlich des Tinsdaler Weges vereinzelt vorhandenen Wohnnutzung innerhalb der dort bestehenden Gewerbenutzungen (IO 6a) wird der Schutzanspruch eines Gewerbegebietes zugeordnet. Für diesen Bereich besteht kein Bebauungsplan. Gemäß Flächennutzungsplan ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich hat den klaren Charakter eines Gewerbegebietes, in dem die wenigen Wohnnutzungen als Fremdkörper wirken.

Die Wohnbebauung am Leuchtfeuerstieg (IO 10 bis 14) ist entsprechend B-Plan Rissen 11 als reines Wohngebiet eingestuft.

Für die Wohnbebauung am Immissionsort 15, die in einem Wohngebiet gemäß Baustufenplan Rissen liegt, werden aufgrund der räumlichen Nähe zu den reinen Wohngebieten gemäß B-Plan Rissen 10 die Werte für reine Wohngebiete zugrunde gelegt.

- Für den Bereich der Wohnnutzungen in den ehemaligen Werkwohnungen im Norden des Geltungsbereiches (IO 6 bis 9) besteht derzeit kein wirksamer Bebauungsplan. Gemäß 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist eine gewerbliche Baufläche dargestellt. Im vorläufig außer Vollzug gesetzten Bebauungsplan Nr. 88 erfolgt eine Festsetzung als Gewerbegebiet.

Für die Bestandssituation werden diesen Immissionsorten aufgrund des Bestandschutzes und der örtlichen Verhältnisse, die keinem Plangebiet der BauNVO eindeutig zuzuordnen sind (mehrere nebeneinander liegende Wohnnutzungen, umfangreiche Gewerbegebietsflächen nördlich und nordwestlich der Immissionsorte mit vereinzelt Wohn- und Betriebswohnnutzungen nördlich des Tinsdaler Weges, Betriebsgelände Kohleheizkraftwerk westlich und südwestlich und derzeit noch vorhandene Freifläche südlich und östlich der Immissionsorte) die Immissionsrichtwerte für Mischgebiete zugeordnet. Hiermit wird die Erhaltung gesunder Wohnverhältnisse gesichert. Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass an diesen Immissionsorten eine Geräuschvorbelastung vorliegt, die im Maximum den nächtlichen Immissionsrichtwert für Mischgebiete nur knapp um 1 dB unterschreitet.

Sobald die Wohnnutzungen im Norden des Geltungsbereiches entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung nicht mehr vorhanden sind, entfallen die Immissionsorte IO 6 bis 9.

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wurde daher in der lärmtechnischen Untersuchung in die Varianten mit und ohne die Wohnnutzungen unterschieden.

- Zusätzlich wurde ein Immissionsort auf der Elbinsel Neßsand aufgenommen (IO 16), um ein vorhandenes Vogelschutzgebiet zu berücksichtigen.

### **Geräuschvorbelastungen**

Für die Ermittlung der möglichen Zusatzbelastungen und Emissionskontingente für die Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung sind die Vorbelastungen aus dem benachbarten Heizkraftwerk und die planerischen Vorbelastungen aus den gewerblichen Bauflächen westlich und östlich der Industriestraße berücksichtigt worden. Zudem wurden für den Immissionsort auf Neßsand Geräuschemissionen aus dem Schiffsverkehr berücksichtigt. Insofern werden für die gewerblichen Flächen beiderseits der Industrie-

straße auch die hier möglichen, aber derzeit nicht vorhandenen Geräuschemissionen berücksichtigt.<sup>19</sup>

Insgesamt wurden drei unterschiedliche Vorbelastungssituationen betrachtet:

- a) Kohleheizkraftwerk ohne Kohlenschiffentladung (Vorbelastungssituation an ca. 315 Tagen pro Jahr),
- b) Kohleheizkraftwerk mit Kohlenschiffentladung (Vorbelastungssituation an ca. 50 Tagen pro Jahr),
- c) zu erwartende Vorbelastungen aus einem genehmigten Gas- und Dampf-turbinen-Kraftwerk, das das vorhandene Kohleheizkraftwerk ersetzen würde.

Die für die Vorbelastungen ermittelten Berechnungsergebnisse zeigen Folgendes:

- a) Unter Berücksichtigung des bestehenden **Kohleheizkraftwerks** Wedel **ohne Kohlenschiffentladung** unterschreitet die Geräuschvorbelastung an allen Immissionsorten die Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit.
- b) Unter Berücksichtigung des bestehenden **Kohleheizkraftwerks** Wedel **mit Kohlenschiffentladung** unterschreitet die Geräuschvorbelastung an allen Immissionsorten mit Ausnahme der Immissionsorte am Leuchtfeuerstiege (IO 10 bis IO 14) die Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit bzw. hält diese ein. Am Leuchtfeuerstiege werden die für reine Wohngebiete heranzuziehenden Orientierungswerte (50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts) tagsüber unterschritten und nachts um bis zu 4dB überschritten.
- c) Unter Berücksichtigung des genehmigten **Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk (GuD)** Wedel ergibt sich im Vergleich zu dem bestehenden Kohleheizkraftwerk ohne Kohlenschiffentladung eine etwas geringere oder identische Geräuschvorbelastung an allen Immissionsorten. Für den Fall der Errichtung des GuD Wedels muss daher keine separate Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan Nr. 88 1. Änderung erfolgen.

### Planwerte für die Zusatzbelastungen durch den BusinessPark Elbufer Wedel

Die zulässigen Planwerte für die Zusatzbelastung durch die geplanten Gewerbegebietsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung wurden wie folgt ausgelegt:<sup>20</sup>

- Tagsüber wird an allen Immissionsorten von der Vorbelastung mit Kohlenschiffentladung als dem schalltechnisch ungünstigsten Fall ausgegangen.
- Nachts wird ebenfalls an allen Immissionsorten mit Ausnahme der Immissionsorte am Leuchtfeuerstiege bei Einhaltung der Orientierungswerte von der Vorbelastung mit Kohlenschiffentladung als dem schalltechnisch ungünstigsten Fall ausgegangen.
- Da nachts am Leuchtfeuerstiege die Vorbelastung mit Kohlenschiffentladung den nächtlichen Orientierungswert für reine Wohngebiete um bis zu 4 dB überschreitet, wird hier von der Vorbelastung des bestehenden Heizkraftwerkes ohne Schiffsentladung ausgegangen, so dass dann mit der Zusatzbelastung durch den

<sup>19</sup> vgl. a.a.O, Kap. 5, 6 und 7

<sup>20</sup> vgl. a.a.O, Kap. 7

Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung an ca. 315 Tagen pro Kalenderjahr der nächtliche Orientierungswert für reine Wohngebiete auch am Leuchtfuerstieg eingehalten wird. Auch bei Realisierung des genehmigten GuD wird am Leuchtfuerstieg der nächtliche Orientierungswert für reine Wohngebiete dauerhaft eingehalten.

Durch die vorgenommene Auslegung für die Planwerte der Zusatzbelastung durch den Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung wird gleichzeitig sichergestellt, dass sich die maximale nächtliche Vorbelastung mit Kohlenschiffentladung (Vorbelastungssituation an ca. 50 Tagen im Jahr) am Leuchtfuerstieg von 39 dB(A) durch die Zusatzbelastung des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung nicht weiter erhöht.

- Aufgrund der Bestandssituation innerhalb des Plangebietes mit den Immissionsorten IO 6 bis IO 9 (ehemalige Werkswohnungen Tinsdaler Weg 170-182), für die bis zum Fortfall der Wohnnutzungen vorübergehende Orientierungswerte für Mischgebiete zugrunde gelegt werden, erfolgt übergangsweise eine schalltechnische Planung zur Sicherstellung dieses Schutzanspruches.
- Die Planwerte für den Immissionsort Neßsand werden so ausgelegt, dass die Summe aus Anlagengeräusche (mit Kohleschiffentladung) und Schifffahrt auf der Elbe den niedrigsten Anhaltswert von 47 dB<sup>21</sup> nicht überschreitet.

Mit der Gesamtbelastung aus Vorbelastung und Planwerten werden an den meisten Immissionsorten die Richtwerte vollständig oder nahezu vollständig ausgeschöpft. Eine deutliche Ausnahme besteht für den Immissionsort IO 16 (Neßsand), an dem die Richtwerte im Nachtzeitraum bei weitem nicht ausgeschöpft werden. An einigen Immissionsorten liegt im Nachtzeitraum (IO 5, Tinsdaler Weg 129) bzw. am Tag (IO 10 bis IO 14, Leuchtfuerstieg) eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte um 1 dB vor. Gemäß Ziffer 3.2.1 Absatz 3 der TA Lärm ist bei Berücksichtigung von Vorbelastungen eine Überschreitung von bis zu 1 dB(A) zulässig.

### **Emissionskontingente**

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 festgesetzten Emissionskontingente für die Gewerbegebiet GE 1 bis GE 7 wurden in dem schalltechnischen Gutachten unter der zuvor genannten Berücksichtigung der Vorbelastungssituationen und Planwerte für die Zusatzbelastungen auf Grundlage der DIN 45691 ermittelt.

Die Verteilung der Emissionskontingente auf die Teilflächen ist unter Berücksichtigung des Ziels erfolgt, dass die geplante gewerbliche Nutzung aus schalltechnischer Sicht in allen Teilen möglich ist und damit eine gebietstypische und standortverträgliche Nutzung sichert. Anstelle der Festsetzung lärmtechnisch unbeschränkter Teilflächen erfolgt eine baugebietsübergreifende Gliederung mit dem Bebauungsplan Nr. 82 „Gewerbegebiet Krons-kamp-Rissener Straße“ in der aktuellen Fassung der 1. Änderung „Rissener Straße – Mitte“ (siehe dazu schon oben 3.3.2). Zum anderen waren die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten. Dabei wurde in der zunächst maßgeblichen Variante die Bestandssituation mit Wohnnutzungen im Norden des GE 1 und als zukünftige Variante für den Zeitraum ab dem Wegfall der letzten Wohnnutzung am Tinsdaler Weg Nr. 170 bis Nr. 182 die geplante Nutzung als

<sup>21</sup> Anhaltswert für besonders sensible Vogelarten gem. „Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, Annick Garniel und Dr. Ulrich Mierwald im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Ausgabe 2010“



Gewerbegebiet ohne Wohnnutzungen berücksichtigt. Für die zunächst maßgebliche Variante mit Wohnnutzungen sind damit die im Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung festgesetzten Emissionskontingente im Hinblick auf diese Wohnnutzungen binnenwirksam, da sie sich innerhalb der kontingentierten Flächen befinden.

Im Ergebnis stellen sich die für die Gewerbegebiete festgesetzten Emissionskontingente (ohne Berücksichtigung von Zusatzkontingenten) wie folgt dar:

- Am Tag sind die Einschränkungen nur gering und sind für die verschiedenen Gewerbegebiete im Wesentlichen gleich hoch. Sie ermöglichen mit Emissionskontingenten von  $L_{EK}$  58 dB (A) für die GE 1 bis GE 6 eine nahezu normale – also uneingeschränkte – und für die Fläche GE 7 mit  $L_{EK}$  55 dB (A) eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung.
- Nachts bestehen deutliche Einschränkungen. Für die Flächen GE 1, GE 2, GE 4, GE 5 und GE 6 Nord liegen mit Emissionskontingenten von 43 und 44 dB(A) nahezu einheitliche Werte vor, die eine erhebliche Einschränkung bedeuten. Für die im Süden und Südosten des Geltungsbereichs liegenden Flächen GE 3, GE 6 Süd und 7 bestehen mit Werten von 35 und 32 dB(A) sehr starke Einschränkungen, mit denen die Nähe zu der benachbarten Wohnnutzung am Leuchtfeuerstieg auf Hamburger Hoheitsgebiet berücksichtigt wird.
- Für den nördlichen Teil des GE 1 gelten abweichend von den zuvor genannten Emissionskontingenten bis zum vollständigen Fortfall der dort vorhandenen Wohnnutzungen (ehemalige Werkwohnungen Tinsdaler Weg 170-182) mit Werten von 53 dB(A) am Tag und 30 dB(A) in der Nacht niedrigere Emissionskontingente. Der Bereich umfasst neben den Grundstücken der Wohnnutzungen einen 20 bis 23 m tiefen Streifen der südlich und östlich angrenzenden Flächen. Er ist in der Planzeichnung durch eine Schraffur gekennzeichnet. Mit den festgesetzten Werten sind eingeschränkte gewerbliche Aktivitäten möglich, die das Wohnen nicht wesentlich stören. So wird die Einhaltung der für ein Mischgebiet geltenden Immissionswerte planerisch abgesichert.

Für einige Richtungen ergeben sich Spielräume für die Festsetzung von **richtungsabhängigen Zusatzkontingenten**, mit denen die Emissionskontingente erhöht werden. Die Zusatzkontingente betragen Richtung Norden (Sektor B)  $L_{EK}$  3 dB (A) für den Tagzeitraum und Richtung Süden (Sektor D)  $L_{EK}$  15 dB (A) für den Nachtzeitraum. Die Lage der Sektoren kann der Planzeichnung entnommen werden und ist zusätzlich über einen definierten Bezugspunkt im Geltungsbereich und Winkelangaben textlich festgesetzt.

Unter Berücksichtigung der ermittelten nächtlichen Zusatzkontingente für den Sektor D ist für die Flächen GE 1, GE 2 sowie GE 4 bis GE 6 Nord auch im Nachtzeitraum eine nahezu normale -also uneingeschränkte- gewerbliche Nutzung möglich. Durch eine geeignete Zuordnung der maßgebenden Schallquellen zu hochbaulichen Hindernissen auf den Teilflächen kann die erforderliche Schallabstrahlung in bestimmte Richtungen realisiert werden.

Die **Einhaltung der Emissionskontingente** ist unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Zusatzkontingente in den jeweiligen Genehmigungsverfahren der Betriebe nachzuweisen. Das anzuwendende Berechnungsverfahren ist ebenfalls in die textliche Festsetzung aufgenommen.

Des Weiteren ist festgesetzt, dass ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Fest-

setzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet. Damit wird eine Irrelevanzregelung in Abschnitt 5, Absatz 5 der DIN 45691 in den Festsetzungen berücksichtigt.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass durch die Geräuschemissionen aus den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung bzw. für die Bestandssituation auch für die im Geltungsbereich vorhandenen Wohnnutzungen keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten.

### **3.8.2 Verkehrslärm**

Durch die späteren Nutzungen der einzelnen Gewerbebetriebe kommt es zu Mehrverkehr auf den umliegenden Straßen. Dieser Mehrverkehr bedingt auch den Umbau des Knotenpunktes Industriestraße / Tinsdaler Weg zur Bewältigung höherer Verkehrsmengen und zum Anschluss des geplanten BusinessParks Elbufer Wedel.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehr (s. Anlage der Begründung) wurde geprüft wie hoch die schallbedingten Auswirkungen der aus dem BusinessPark Elbufer Wedel resultierenden Verkehrszunahmen sind und wie sie zu bewerten sind. Die Beurteilung erfolgt in Bezug auf zwei Fragstellungen:

1. Wie hoch sind die schalltechnischen Auswirkungen der Verkehrszunahme auf den umliegenden bestehenden Straßen auf die angrenzenden lärmempfindlichen Nutzungen (Schutzgut Mensch)?
2. Sind im Rahmen der notwendigen Lärmvorsorgebetrachtungen für den Kreuzungsausbau Industriestraße / Tinsdaler Weg Schallschutzmaßnahmen vorzusehen?

#### **Frage 1: Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der Bebauungsplan-induzierten Verkehrszunahme in Anlehnung an die TA Lärm**

Verkehrszunahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, bedingt durch Verkehre einzelner sich neu ansiedelnder Gewerbebetriebe („anlagenbezogener Verkehrslärm“), sind nach TA Lärm (TA Lärm, Kapitel 7.4 Absatz 2 – 4) im Genehmigungsverfahren der Betriebe zu beurteilen.

In Anlehnung an diese Anforderung wurde auch der durch den Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung zusätzlich prognostizierte Verkehrslärm auf die Umgebung und hier auf die planungs- oder genehmigungsrechtlich sensiblen Nutzungen beurteilt. Gemäß TA Lärm ist der anlagenbezogene Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500m zum Betriebsgrundstück zu beurteilen.

Die Beurteilung bezieht sich auf die relevanten Immissionsorte, die sich am Tinsdaler Weg und der südlichen Industriestraße befinden (vgl. Anlage 1a und 1b der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehr). Für den Schutzanspruch werden die gleichen Gebietskategorien wie für die Gewerbelärmbeurteilung zugrunde gelegt: Für die im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung vorhandenen wohnbaulichen Nutzungen südlich des Tinsdaler Weges Schutzanspruch eines Mischgebietes, für die Wohnnutzungen innerhalb der gewerblichen Bauflächen nördlich des Tinsdaler Weges Schutzanspruch eines Gewerbegebietes und für die Wohnnutzung Tinsdaler Weg 129/131 (ca. 250 westlich des Knotens Tinsdaler Weg / Industriestraße / BusinessPark), Schutzanspruch eines

Allgemeinen Wohngebietes. Für die Verkehrslärmbeurteilung werden die gebietsspezifischen Immissionsgrenzwerte der 16. BImSchV herangezogen.

Von einer schalltechnischen Betrachtung der Verkehrsauswirkungen auf die Wohnnutzungen am Leuchtfeuerstiege wurde abgesehen, da der Grenzweg mit Realisierung des Bebauungsplanes zu einem Rad- und Fußweg zurückgebaut wird und die Verkehrsbelastungen auf der Stichstraße im Südosten des Geltungsbereiches, über die eine Anbindung an den als Sackgasse ausgebildeten Leuchtfeuerstiege erfolgt, als schalltechnisch nicht relevant eingestuft werden.

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass nach Beurteilung der Rechenergebnisse, unter Berücksichtigung der zu prüfenden Maßgaben der TA Lärm zum anlagenbezogenen Verkehr, zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrslärms auf den betroffenen umliegenden Verkehrswegen Maßnahmen organisatorischer Art für die kreuzungsnah am Tinsdaler Weg gelegenen Gebäude Hausnummer 170, 171, 172, 174 und 176 notwendig sind. Dies kann jedoch nicht durch die späteren einzelnen Anlagenbetreiber bzw. Gewerbebetriebe erfolgen, da diese nur sehr begrenzt organisatorische Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsnetz ergreifen können. Auch ist eine andersartige Verteilung der zu- und abfahrenden Verkehre in verschiedene Richtungen (Richtung Wedel und Richtung Hamburg über den Tinsdaler Weg) planerisch nicht gewollt.

Es wird allerdings festgestellt, dass im Rahmen der Lärmvorsorgeuntersuchung (16. BImSchV) (vgl. Fragestellung Nr. 2) für die oben genannten Gebäude am Tinsdaler Weg eine Anspruchsberechtigung ermittelt wurde. Werden die ermittelten Lärmvorsorgemaßnahmen an den wohnbaulich genutzten Häusern durchgeführt, werden auch die ermittelten Schallimmissionskonflikte durch die planbedingt zu erwartenden Mehrverkehre abgestellt.

## **Frage 2: Lärmvorsorgebetrachtung Kreuzungsausbau Industriestraße / Tinsdaler Weg**

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen des Knotenpunktes Tinsdaler Weg / Industriestraße mit Zufahrt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung kommt es zu einem Straßenneubau bzw. bei den bestehenden Straßen zu einem erheblichen baulichen Eingriff gemäß 16. BImSchV.

Die schalltechnischen Auswirkungen im Sinne einer Lärmvorsorgeuntersuchung gemäß § 41 BImSchG in Ergänzung der 16. BImSchV werden in dem Gutachten zum Verkehrslärm untersucht. Der Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen wird dabei nach den Vorgaben der VLärmSchR 97 ermittelt. Des Weiteren wird die Richtlinie für den Lärmschutz an Straßen (RLS 90) berücksichtigt.

Die Beurteilung bezieht sich auf die relevanten Immissionsorte, die sich nördlich und südlich am Tinsdaler Weg im näheren Umfeld der Baumaßnahme befinden (vgl. Gutachten, Anlage 2a und 2b). Für den Schutzanspruch wurden die gleichen Immissionsgrenzwerte wie zur Fragestellung 1 zugrunde gelegt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt bei der Lärmvorsorgeuntersuchung zum Ergebnis, dass es an den Wohnstandorten Tinsdaler Weg Nr. 170, 171, 172, 174 und 176 zu Überschreitungen der relevanten Grenzwerte der 16. BImSchV kommt, wobei die Überschreitungen je nach Etage und Fassade sowie Tag- und Nachtzeitraum zum Teil nicht auftreten bzw. hinsichtlich ihres Umfangs differieren.

Der Überschreitung kann für das nördlich des Geltungsbereichs liegende Wohnhaus Tinsdaler Weg 171 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.

Für die von den Grenzwertüberschreitungen betroffenen wohnbaulich genutzten Gebäude südlich des Tinsdaler Weges (Hausnr. 170 – 176) sind passive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der 24. BImSchV notwendig. Die hierzu im Einzelnen zu treffenden Regelungen werden im nachgelagerten Verfahren außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung getroffen.

Die Lärmschutzwand und die passiven Schallschutzmaßnahmen stellen gleichzeitig auch eine Minderungsmaßnahme in Bezug auf den anlagebezogenen Verkehrslärm (Fragestellung 1) dar.

### 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 des Mineralölwerks, 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, die 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 gemäß § 13 (6) BBodSchG mit Datum 17.12.2010 für verbindlich erklärt. Zu dem Sanierungsplan ist für die Sanierung von Schadensherden im ehemaligen Hafenbereich eine 1. Fortschreibung erfolgt, für die der Kreis Pinneberg mit Datum vom 07.09.2015 den 1. Änderungsbescheid erteilt hat.

Die Stadt Wedel ist mit dem für verbindlich erklärten Sanierungsplan unabhängig vom Bebauungsplan zur Umsetzung des Sanierungsplanes verpflichtet. In der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 wird dies zusammenfassend mit einer **Kennzeichnung des Geltungsbereiches des Sanierungsplanes** in einem Lageplan und Text in der Planurkunde berücksichtigt.

Das Gelände wurde auf Grundlage des o.g. Sanierungsplanes bereits im Wesentlichen saniert: Es erfolgt eine seit 2008 zeitlich unbefristet laufende Sicherung des Grundwasserabstroms aus dem 1. Grundwasserleiter durch eine Tiefendrainage mit anschließender Reinigung des gesammelten Wasser, die Hotspotsanierungen auf dem Hauptgelände sowie im ehemaligen Hafenbereich sind durchgeführt worden und auf dem Hauptgelände sind die umfangreichen Bodensanierungsarbeiten zur Herstellung eines Nutzungshorizontes für die geplante gewerbliche Nutzung abgeschlossen. Teile der Sanierungsmaßnahmen werden parallel zur Entwicklung und Nutzung des BusinessParks Elbufer Wedel

fortgeführt. Dies betrifft die fortlaufende Sammlung und Reinigung des Wassers aus dem 1. Grundwasserleiter und die noch in fachlicher Abstimmung befindlichen Maßnahmen für den 2. Grundwasserleiter.

Durch die bereits erfolgten Sanierungsmaßnahmen werden sichere Arbeitsbedingungen für die geplanten gewerblichen Nutzungen sichergestellt. Eine vollständige Beseitigung der Boden- und Grundwasserverunreinigungen ist nicht erforderlich.

Die Herstellung sicherer Arbeitsbedingungen hat die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg im Rahmen des Aufstellungsverfahrens des Bebauungsplanes Nr. 88 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.“<sup>22</sup>

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

Die wesentlichen für das Planungsgebiet bezüglich der Bodenbelastungen und der Sanierung ergebenden Belange können dem Umweltbericht (s. Kap. 4.1.1 4.1.1 und 4.2.1 4.2.1) entnommen werden.

In Zusammenhang mit der o.g. **Kennzeichnung des Sanierungsplangebietes** wird auf die Verbindlichkeitserklärung des Sanierungsplanes einschließlich dessen 1. Fortschreibung und die Abschlussdokumentationen zur Bodenbearbeitung und -sanierung des Hauptgeländes sowie zur Sanierung der beiden Schadstoffherde im ehemaligen Hafenbereich hingewiesen.<sup>23</sup> Für die späteren Nutzer wird zudem der Hinweis gegeben, dass auf dem Hauptgelände unterhalb von 1,80 m unter Geländeniveau Verunreinigungen des Bodens- und des Grundwassers auftreten und bei Eingriffen unterhalb dieser Nutzungstiefe die Stadt Wedel und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg zu beteiligen sind und Regelungen zu den erforderlichen Maßnahmen und zur gutachterlichen Begleitung der Erdarbeiten zu treffen sind. Dabei wird ergänzend darauf hingewiesen, dass 1,50 m des sanierten Nutzungshorizontes durch die Stadt gewährleistet sind und die oberen 0,30 m durch Bodenauftrag mit geeignetem Bodenmaterial 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 sind. Auch Tiefgründungen durch die Deckschicht des 2. Grundwasserleiters sind aufgrund des Risikos von Schadstoffverschleppungen in den 2. Grundwasserleiter nicht zulässig.

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-

<sup>22</sup> vgl. Stellungnahme Kreis Pinneberg, untere Bodenschutzbehörde 15.04.2014

<sup>23</sup> Eine Zusammenstellung der wesentlichen für das Plangebiet vorliegenden Sanierungsunterlagen können dem Quellenverzeichnis zum Umweltbericht entnommen werden.

oder Grundwasserhaltungsmaßnahmen, Arten der bautechnischen Gründung, die Verbringung von Aushubmaterialien sowie zu beachtende Nutzungsbeschränkungen berücksichtigt. In den Pflichtenheften werden auch Informationen zu den Boden- und Grundwasserbelastungen gegeben, mit denen in den Bereichen unterhalb des Nutzungshorizontes von 1,50 m bzw. nach Bodenauftrag 1,80 m zu rechnen ist.

Im Zuge der Sanierungsmaßnahmen wurde eine **Drainage** für den 1. Grundwasserleiter gelegt sowie Grundwassermessstellen für den 1. Grundwasserleiter hergestellt (bzgl. Messstellen, Abb. 2). 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 innerhalb der Gewerbegebiete durch ein Leitungsrecht zu Gunsten des Leitungsträgers planungsrechtlich gesichert. In den öffentlichen Verkehrs- und Grünflächen, die im Eigentum der Stadt als Sanierungsverpflichtete verbleiben, sind keine Leitungsrechte erforderlich. Die Drainage wird zu Informationszwecken jedoch als Darstellung ohne Normcharakter in den Plan aufgenommen.

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 und entsprechend der Sanierungsanforderung ein langfristiger Erhalt der Brunnen sicherzustellen oder in Abstimmung mit der Unteren Bodenschutzbehörde eine Verlagerung an eine andere geeignete Stelle vorzunehmen.

Die Reinigung des gesammelten Wassers aus dem 1. Grundwasserleiter erfolgt in einer in 2017 fertiggestellten **Grundwasserreinigungsanlage** im Nordwesten des Geltungsbereiches. Die gemäß dem o.g. Sanierungsplan „Mineralölwerk Wedel“ vom 02.10.2009 ursprünglich angedachte Umstellung auf eine pflanzenbiologische Reinigungsanlage wird nicht mehr verfolgt.





Planungsstandes 2015 die Durchführung von Sanierungsmaßnahmen im südlichen Bereich des Hauptgeländes und dem Hangbereich vor. In den Jahren 2015 und 2016 wurden mit der Durchführung von sanierungsvorbereitenden Untersuchungen im mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) und leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) belasteten Grundwasserabstrom des 2. Grundwasserleiters begonnen. Zudem wurde im 1. Halbjahr 2016 die Hotspot-Sanierung nördlich des Hafenbeckens durchgeführt. Dort wurde das stark verunreinigte Erdreich gegen sauberen Füllsand bis zur Aquifersohle des 2. Grundwasserleiters ausgetauscht und eine, den Aushub begleitende Grundwasserabsenkung mittels Entnahmebrunnen und -abreinigung durchgeführt.

Die vorstehenden Untersuchungen und die bei der Hotspot-Sanierung gewonnenen Erkenntnisse erforderten eine aktualisierte Bewertung und Dimensionierung der Lage der geplanten Behandlungszone für den 2. Grundwasserleiters. Auf Grund des Vorhandenseins des Deckmergels im gesamten Hafenbereich ist die Vorverlegung der Behandlungszone vom oberen Böschungsrand direkt in den Bereich des Hafens möglich.

Die im Bebauungsplan Nr. 88 enthaltene Kennzeichnung für das Sanierungsverfahren für den 2. Grundwasserleiter im südlichen Bereich des Hauptgeländes und im Hangbereich ist aufgrund der geänderten Sachlage nicht in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 enthalten. Zum Zeitpunkt des Aufstellungsverfahrens der 1. Änderung (Stand April 2019) erfolgt mit den zuständigen Behörden die Abstimmung über das weitere konkrete Vorgehen zur Sanierung des 2. Grundwasserleiters. Nach jetzigem Kenntnisstand werden die voraussichtlich in Anspruch zu nehmenden Flächen vollständig innerhalb der ausgewiesenen Grünflächen liegen und nicht überbaut werden.

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 im Zuge der Aufstellung des Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ 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.

### **Kampfmittel**

Das Landeskriminalamt, SG 331 Kampfmittelräumdienst hat darauf hingewiesen, dass in dem Plangebiet Kampfmittel nicht auszuschließen sind. Vor Beginn von Tiefbaumaßnahmen ist die Fläche auf Kampfmittel untersuchen zu lassen. Die Untersuchung wird auf Antrag durch das Landeskriminalamt, Sachgebiet 331, 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.<sup>24</sup>

#### 110-kV-Freileitungen und Erdkabel sowie Telekommunikationsleitungen

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 den Geltungsbereich. Der Bereich der Freileitungen ist in der Plangrundlage des Bebauungsplanes Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ 1. Änderung dargestellt. Die Firma Vattenfall bzw. als Rechtsnachfolger die Stromnetz Hamburg GmbH 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 und Stromnetz Hamburg GmbH abzustimmen sind.<sup>25</sup>

Im Bereich des Tinsdaler Weges befinden sich zudem Telekommunikationskabel / -anlagen der 1&1 Versatel Gruppe und der Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH. Die „Richtlinie zum Schutz der 1&1 Versatel Deutschland GmbH Telekommunikationsinfrastruktur“ und der Schutzanweisungen von Vodafone GmbH/Vodafone Kabel Deutschland GmbH für sollen beachtet werden.

Für die Erschließungs- und Freiraumplanung wird zudem darauf hingewiesen, dass in der festgesetzten öffentlichen Verkehrsfläche westlich des GE 1 und im Weg in der öffentli-

<sup>24</sup> 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 Fernwärmeeinbauteilen 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 Betonsdruckes 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.

<sup>25</sup> vgl. Stellungnahmen Vattenfall Europe Business Services GmbH vom 23.11.2012 und Stromnetz Hamburg GmbH 23.04.2015

chen Grünfläche entlang der westlichen Grenze des Geltungsbereiches weitere Vattenfall/Stromnetz Hamburg-Stromkabel liegen. Vattenfall weist darauf hin, dass die Kabeltrasse weder überbaut, noch mit Bäumen oder 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 Firma Ericsson vom 05.12.2012 sind unter Berücksichtigung des Höhenverlaufs des Richtfunkes und der geplanten Bebauungshöhen keine Beeinträchtigungen des Funkverkehrs zu erwarten.

Des Weiteren queren zwei Richtfunktrassen der Telefónica Germany GmbH & Co. OHG mit jeweils zwei Richtfunkverbindungen den Geltungsbereich des Bebauungsplanes:

- Die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 101530632, 101554612 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 79 m und 109 m über Grund und quert den Geltungsbereich im Nordwesten.
- die Fresnelzone der Richtfunkverbindungen 101530626, 101554613 befindet sich in einem vertikalen Korridor zwischen 78 m und 108 m über Grund und quert den Geltungsbereich von Nordost nach Südwest.

Die maximal zulässigen Gebäudehöhen liegen im Verlauf der Richtfunktrassen zwischen 12 und 20 m und damit deutlich unter der angegebenen unteren Höhe der Richtfunkkorridore von 78 bzw. 79 m über Grund, so dass keine Beeinträchtigungen des Funkverkehrs zu erwarten sind.

### **Gashochdruckleitung**

Es wird darauf hingewiesen, dass im Tinsdaler Weg eine Gashochdruckleitung in der Zuständigkeit der Stadtwerke Wedel GmbH 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**

Die Versorgung des BusinessParks Elbufer Wedel soll durch die Stadtwerke Wedel GmbH erfolgen, die hier eine Erschließung mit Strom-, Beleuchtungs-, Trinkwasser-, Telekommunikations (Glasfaser)- und Fernwärmeleitungen vorsieht. Die erforderlichen Versorgungsanlagen wurden in wesentlichen Teilen in Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen bereits hergestellt.

Die für ergänzende Anlagen wie z.B. Mittelspannungsstationen erforderlichen Flächen werden im Zuge der Realisierung des BusinessParks Elbufer Wedel 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 CO<sub>2</sub>-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 Grundsatz der Löschwasserversorgung soll entsprechend dem DVGW Arbeitsblatt 405 in einem Umfang von 96 m<sup>3</sup>/h aus dem Netz der öffentlichen Trinkwasserversorgung erfolgen. Die Löschwasserversorgung soll über die Trinkwasserleitung (Ringleitung) im BusinessPark Elbufer Wedel und ergänzend dazu durch die Trockenleitung vom Regenklärbecken zum Hydranten erfolgen. Genaueres regelt die Erschließungsplanung.

Die Zufahrten für die Feuerwehr und Rettungsfahrzeuge müssen den Anforderungen der Landesbauordnung und der Muster-Richtlinie über Flächen für die Feuerwehr<sup>26</sup>, genügen und sind im Rahmen der Baugenehmigungsverfahren zu beachten.

Für die Baugenehmigungsverfahren zu Vorhaben im Südwesten des GE 4 wird auf ein im Südosten des benachbarten Kohlekraftwerkgeländes (Störfallbetrieb gemäß § 3 Abst. 5a BImSchG / 12. BImSchV) vorhandenes Heizöllager hingewiesen, das einen in das GE 4 reichenden angemessenen Abstand bedingt. Aufgrund der räumlichen Nähe werden Hinweise für die konkrete Ausgestaltung der Vorhaben gegeben, die als vorbeugende Maßnahmen für den Fall eines Brandes des Heizöllager dienen (nähere Angaben vgl. Kap. 3.3.2 und Hinweis im B-Plan).

### **Entwässerung / Grundwasser**

Die Entwässerung des BusinessParks Elbufer Wedel erfolgt im Trennsystem. Die nachfolgend erläuterte Planung zur Entwässerung wurde in wesentlichen Teilen in Zusammenhang mit den Straßenbaumaßnahmen realisiert.

Die anfallenden **Schmutzwässer** werden über eine im Straßenquerschnitt verlaufende 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 im Straßenquerschnitt angelegten Regenwassersammelkanal zugeführt. Zur Regenwasserableitung sind in den beiden in Nord-Südrichtung verlaufenden Straßenabschnitten zwei Regenwassersammelkanäle berücksichtigt. Diese Kanäle führen das gefasste Niederschlagswasser in einer Richtung Elbe ausgerichteten Gefälle zu einem in 2017 fertiggestellten 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 für das Regenklärbecken und die Einleitung in die Elbe erforderlichen Genehmigungen wurden im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens erteilt.

<sup>26</sup> Technische Baubestimmung nach § 3 (3) LBO gemäß Erlass des Innenministeriums vom 29.06.2012.

Vor dem Baubeginn für das Regenklärbecken wurde der Standort auf Grundlage des Sanierungsplanes von 2009 und dessen 1. Fortschreibung aus 2015 saniert, so dass das Becken auf unbelastetem Baugrund errichtet wurde.

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 von Baumaßnahmen erforderlich werden, sind entsprechende Anträge gemäß § 9 Abs. 1 Nr. 5 i. V. m. § 8 Abs. 1 WHG rechtzeitig zu stellen. Dabei sind die Anforderungen, die sich aufgrund der Schadstoffbelastungen des Grundwassers ergeben, mit den Fachbehörden abzustimmen. Es ist davon auszugehen, dass Gebäudedrainagen aufgrund der Altlastensituation auf absehbare Zeit nicht genehmigungsfähig sind. Aufgrund der Prüfung im Rahmen des nachgelagerten Genehmigungsverfahrens, wird im Bebauungsplan im Sinne einer planerischen Zurückhaltung kein Ausschluss von Gebäudedrainagen festgesetzt.

### 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

	<b>Fläche in ha</b>
Gewerbegebiete	12,24
Straßenverkehrsfläche	3,62
Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,15
Öffentliche Grünflächen	5,03
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>21,04</b>

## 4 Umweltbericht

### Hinweis

*Der durch Beschluss des OVG Schleswig vorläufig außer Vollzug gesetzte Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ wird mit der vorliegenden 1. Änderung planungsrechtlich vollständig überplant; der Umweltbericht wird in diesem Zuge aktualisiert.*

*Der folgende Umweltbericht wurde im Wesentlichen aus dem Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ übernommen. Dabei wird der Umweltbericht hinsichtlich der Gliederung zur Berücksichtigung der Anforderungen, die sich aus der aktuell geltenden Fassung des BauGBs i.V. mit dessen Anlage 1 für den Umweltbericht ergeben, überarbeitet und um Aussagen zu den neuen Anforderungen ergänzt. Er berücksichtigt die aktuellen Erkenntnisse des derzeitigen Umweltzustandes im Geltungsbereich sowie dessen jeweiligen Einwirkbereichs in der Umgebung.*



## 4.1 Einleitung

Mit Datum vom 25.01.2017 hat das Oberverwaltungsgericht (OVG) in Schleswig den Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ vorläufig außer Vollzug gesetzt mit dieser Begründung: Obgleich die mit geringem Schutzanspruch errichteten Wohnhäuser an den damaligen Mineralölbetrieb herangebaut wurden, sei dem Schutzanspruch bezüglich Gewerbelärm in der Nacht mit dem Bebauungsplan Nr. 88 nicht ausreichend Rechnung getragen worden. Am 01.06.2017 beschloss der Rat der Stadt Wedel die Aufstellung der 1. Bebauungsplanänderung, um insbesondere den Lärmkonflikt zu lösen und ein einwandfreies Planrecht für die Entwicklung des BusinessParks Elbufer Wedel zu schaffen. Für die 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 88 ist der Umweltbericht zu aktualisieren.

Der aktualisierte Umweltbericht berücksichtigt neben den fortgeltenden umweltrelevanten Untersuchungen zum Bebauungsplanes Nr. 88, die zur 1. Änderung ergänzten und / oder aktualisierten Gutachten zum Artenschutz, zur FFH-Verträglichkeit-Prüfung und zum Gewerbe- und Verkehrslärm sowie Veränderungen der Sachlage, die sich insbesondere aufgrund der fortgeführten Altlasten-Sanierungsarbeiten und durch eine Baumaßnahme am Ammoniaklager des benachbarten Kohlekraftwerkes ergeben. Ebenfalls eingearbeitet sind Änderungen, die aus der Neufassung des BauGB vom 03.11.2017 in Verbindung mit Anlage 1 BauGB resultieren.

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 die Ziele der Landschaftsplanung, der übergeordneten Planungen und der artenschutzrechtlichen Belange dargestellt. Wichtige Grundlagen für den Umweltbericht sind die in Kapitel 4.3.1 genannten Gutachten, Planungen und Untersuchungen (zum Großteil Anlagen zur Begründung).

Der Umgang mit den Aktualisierungen der Themen des Biotop- und Artenschutzes wurde in einem Gespräch mit der UNB des Kreises Pinneberg am 08.06.2017 abgestimmt.

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 Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung gelten die mit den zuständigen Behörden abgestimmten verbindlichen Regelungen zur Altlastensanierung. Der Sanierungsplan zur Sanierung des Geländes des ehemaligen Mineralölwerks Wedel, den der Kreis Pinneberg mit Verfügung vom 17.12.2010 für verbindlich erklärt hat und der zwischenzeitlich für einen Teil fortgeschrieben wurde, betrifft grundsätzlich alle Schutzgüter. So ist zum Beispiel im Gegensatz zum sonst im Rahmen der Bauleitplanung geforderten sparsamen Umgang mit Bodenversiegelung im Plangebiet von der zuständigen Bodenschutzbehörde eine möglichst hohe Versiegelung gefordert, um eine verstärkte Ausspülung von Schadstoffen zu vermeiden.

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 (vgl. Planzeichnung 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 88: Kennzeichnung mit Geltungsbereich des Sanierungsplanes).

Im Umweltbericht werden wesentliche aus der Sanierungsplanung resultierende Regelungen für die Schutzgüter zusammenfassend dargestellt. Die detaillierten Regelungen und Begründungen sind dem Sanierungsplan einschließlich dessen Fortschreibung zu entnehmen. Informationen zu den erfolgten Sanierungen können den hierzu erstellten Dokumentationen entnommen werden. Da die Sanierung noch nicht abgeschlossen ist, wird hier ausdrücklich darauf hingewiesen, dass der gültige Sanierungsplan auch in Zukunft bei Erfordernis fortgeschrieben werden muss.

#### **4.1.1 Kurzdarstellung des Inhalts und der wichtigsten Ziele der Planung**

##### **Ziele der Planung**

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 Mineralölwerkes 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 Elbufer Wedel in die Umgebung befasst.

Da der Stadt nur noch wenige freie Gewerbegrundstücke zur Verfügung stehen, hat die bereits genutzte Fläche des zukünftigen BusinessParks Elbufer Wedel im Vergleich zu einer Erschließung bisher landwirtschaftlich genutzter Flächen im Außenbereich erhebliche ökologische Vorteile. Im Gegensatz zu üblichen Gewerbegebieten soll der geplante BusinessPark Elbufer Wedel 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, 1. Änderung sind ebenfalls umfangreiche Aufwertungsmaßnahmen im Ufer- und Hangbereich der Elbe vorgesehen.

Die Planung fügt sich in das Ziel der Stadt Wedel ein, eine flächenschonende Stadtentwicklung zu fördern. Die gesamte Fläche des Sanierungsgrundstückes ist für eine nachhaltige Innenentwicklung von großer Bedeutung. Die Sanierung der Altlast und das Flächenrecycling in eine hochwertige gewerbliche Nachfolgenutzung fördern die ökonomische und ökologische Entwicklung der Stadt in hohem Maße.

##### **Angaben über Standort**

Der Geltungsbereich des Bebauungsplans stellt sich derzeit als extensiv begrünte Wiese mit neu hergestellten Erschließungsstraßen und Gehölzen am Grenzweg sowie im Bereich des Elbufers dar. Bis auf die verbleibenden ehemaligen Werkwohnungen und die neue Grundwasserreinigungsanlage ist kein Gebäudebestand vorhanden, da alle industriellen Anlagen abgeräumt sind.

Naturräumlich gehört der Geltungsbereich des Bebauungsplans zum Landschaftstypus Hohe Geest mit dem süd-exponierten Geesthang als Begrenzung des Elbstromes mit seinem Tideeinfluss. Im Plangebiet fällt der Hang von ca. 15 m NN auf ca. 4-6 m NN ab und

hat eine Neigung von deutlich größer 20°. Er ist mit einem abwechslungsreichen Mosaik aus Bäumen, Sträuchern und Krautfluren bewachsen. Entlang des Elbhöhenweges ergeben sich weitführende Blicke über die Elbe. Die Elbuferbereiche sind teilweise von dichtem Bewuchs bedeckt.

Die Umweltsituation im Plangebiet ist im starken Maße durch die frühere industrielle Nutzung geprägt. Als wichtige Angabe zur Charakteristik des Standortes wird daher hier auf die Gebietshistorie im Hinblick auf die Altlastenentstehung und bisherige Sanierung eingegangen.

### Kurzdarstellung der Altlastentstehung und der bisherigen Altlastensanierung



Abb. 3: Luftbild 2008 mit den Sanierungsmaßnahmen nach Beseitigung der baulichen Anlagen

Von 1905 bis 1997 wurde das heutige Gelände des BusinessParks Elbufer Wedel 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.



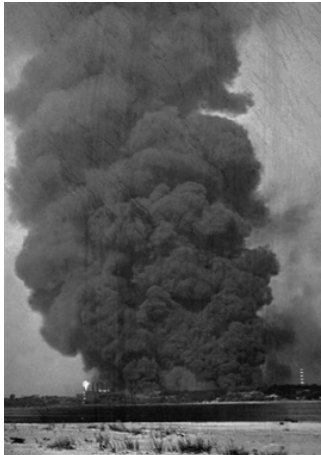


Abb. 4: Ölfabrik Wedel Aug. 1944, historische Aufnahme, Stadt Wedel



Abb. 5: 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 (Begrenzungsdrainage 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.

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 vom 30. März 2007 der vom Kreis Pinneberg mit Datum 30. November 2006 für verbindlich erklärte und von der ExxonMobil Central Europe Holding GmbH (ExxonMobil) eingereichte Sanierungsplan der ARCADIS CONSULT GMBH zur Sanierung des Geländes des ehemaligen Mineralölwerks Wedel vom 24. Mai 2006 fortgeschrieben. Diese Fortschreibung bezieht den zum Sanierungsplan von 2006 erfolgten 1. Änderungsbescheid vom 15. September 2008 und den 2. Änderungsbescheid vom 08. April 2009 mit ein.

Der Sanierungsplan vom 02.10.2009 wurde auf Grundlage der 1. Fortschreibung des Sanierungsplanes vom 03.06.2015 (Sanierung Hotspots ehemaliger Hafen) mit 1. Änderungsbescheid vom 07.09.2015 fortgeschrieben.

Auf Basis der vorstehenden Sanierungsplanungen 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.

Der Betrieb der Grundwasserreinigungsanlage (GWRA) für den 1. Grundwasserleiter erfolgte ohne Auffälligkeiten. Die ursprüngliche GWRA wurde mittlerweile vollständig zurückgebaut und 2017 durch eine neue Anlage ersetzt.

Zur Vorbereitung der im 2. Grundwasserleiter geplanten Maßnahmen ist eine Ergänzung des Sanierungsplans erforderlich. Von der mit der Planung der Sanierung des 2. Grundwasserleiters beauftragten Gutachterin, der Sensatec GmbH, wurden bereits sanierungsvorbereitende Arbeiten durchgeführt. Eine Ergänzung und Abstimmung des Sanierungsplans ist eingeleitet. Auf der Grundlage der Ergänzung des Sanierungsplans soll eine Verbindlichkeitserklärung durch den Kreis Pinneberg beantragt werden.

Gemäß Sanierungsplan waren im Bereich des alten Werkhafens zwei sogenannte „Hotspots“, also Flächen mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen im Untergrund, zu sanieren. Der Bodenaustausch zum größeren der beiden Hotspots nördlich des Hafenbeckens konnte bereits im Juli 2016 abgeschlossen werden. Die Sanierung des zweiten und kleineren Hotspots im Bereich des Regenklärbeckens konnte 2017 beendet werden. Damit ist auch der letzte im Zuge der Sanierung des Grundstücks notwendige Bodenaustausch abgeschlossen worden.

## Festsetzungen sowie Art und Umfang des Vorhabens

Mit den Festsetzungen des Bebauungsplanes werden die städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Gewerbegebiete, die umgebenden Freiflächen sowie die Erschließungs- und Infrastruktureinrichtungen entsprechend des zugrundeliegenden Masterplans geordnet. Hinsichtlich der Belange von Natur und Landschaft werden im Bebauungsplan Nr. 88. 1. Änderung folgende besondere Strukturmaßnahmen berücksichtigt:

- **Elbhang- und Elbufer:** 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 in die Schutzgüter und Sicherung der Steilhänge als besonders geschützte **Biotope** (§ 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG).
- **Östlicher Grünzug:** Erhalt der Pappelreihe und Weiterentwicklung zur Eichenallee am Grenzweg. Durch die neue Erschließung (Elbring) kann der heutige Grenzweg auf einer Länge von 340 m als Kfz-Erschließung entfallen und in eine naturnahe Grünanlage mit Radweg umgestaltet werden. Diese Rückbaumaßnahme der Straße Grenzweg schafft einen großzügigen, landschaftsgerechten Übergang zur angrenzenden Tinsdaler Feldmark und zum Landschaftsschutzgebiet Altona West. Er wertet die vorhandenen Landschaftsbestandteile wie den Bestand alter Eichen in erheblichem Maß auf.
- **Westlicher Grünzug:** Entwicklung als öffentliche Grünfläche mit Baumbestand als Verbindung des Wedeler Grünzugsystems mit dem Elbufer und als Abschirmung zwischen Gewerbepark und Kraftwerksgelände.
- Planung von Wegeverbindungen entlang des Elbhanges mit Anschluss an das Kraftwerksgelände als Lückenschluss des **Elbufer-Rad- und Fernwanderweges**. Verlängerung der Wanderwege nördlich des Schulauer Weges/Tinsdaler Weges mit direkter Anbindung des Elbuferhöhenweges.
- Entwicklung der bisherigen Parkplatzfläche am Ende des Grenzweges zur **öffentlichen Grünfläche**. Offenhaltung von **Blickbeziehungen**.
- Zur Drosselung der Regenwasserableitung sollen Teile der **Dachflächen** der Gebäude extensiv begrünt werden.
- Integration der landseitigen Flächen des ehemaligen Werkshafens in die öffentlichen Grünflächen.

Dabei ergeben sich folgende Flächen in ha:

• Gewerbegebiet	12,24
• Straßenverkehrsfläche	3,62
• Flächen für die Abwasserbeseitigung	0,15
• Öffentliche Grünflächen einschließlich Ausgleichsflächen	5,03
<b>Geltungsbereich gesamt</b>	<b>21,04</b>

### 4.1.2 Darstellung der in einschlägigen Fachgesetzen und -plänen festgelegten Ziele des Umweltschutzes und ihrer Berücksichtigung bei der Planaufstellung

Neben dem Regionalen Raumordnungsprogramm und Landschaftsprogramm wurden folgende Planwerke, Fachgesetze und Schutzgebiete berücksichtigt:



## **Flächennutzungsplan**

Für den Bereich des geplanten BusinessParks Elbufer Wedel wurde parallel zur Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 die 1. Änderung des Flächennutzungsplanes aufgestellt, die seit Februar 2016 wirksam ist. Mit der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes wurden die Darstellungen an die geänderte Zielsetzung für den ehemaligen Hafen von einer zunächst vorgesehenen Revitalisierung des Hafens hin zu einer Entwicklung als öffentlich Grün- und Wasserfläche und die durch die Planungen für den BusinessPark Elbufer Wedel zwischenzeitlich konkretisierte Anordnung der Grünflächen angepasst. Die Grünflächen sehen eine randliche Eingrünung im Osten und Westen sowie zur Elbe hin vor und berücksichtigen mit einem West-Ost verlaufenden Grünzug im nördlichen Drittel des BusinessParks Elbufer Wedel eine Fortsetzung eines westlich im Flächennutzungsplan vorgesehenen Grünzuges.

Teile der Grünflächen werden überlagernd entsprechend des Konzeptes für den BusinessPark Elbufer Wedel als Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft dargestellt. Ebenso werden die im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 88 festgestellten gesetzlich geschützten Biotope mit dargestellt.

Entlang des Elbhanges ist von Hamburger Gebiet kommend ein überörtlicher Weg eingetragen, der sich Richtung Westen über das vorhandene Kraftwerksgelände fortsetzt.

Für die Elbe ist ab einer Entfernung von ca. 150 m ab dem Ufer eine Natura 2000-Fläche dargestellt, die außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 liegt. Für die Uferzone ist im Flächennutzungsplan ein Gewässerschutzstreifen von rund 50 m Tiefe dargestellt.

Das Plangebiet der 1. Änderung des Flächennutzungsplans ist mit Ausnahme der ehemaligen Werkwohnungen im Norden sowie der ehemals auf dem Kraftwerksgelände liegenden Teilflächen im Nordwesten des Geltungsbereiches als Fläche / Standort, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist, gekennzeichnet.

## **Landschaftsplan**

Parallel zum Verfahren der 1. Änderung des Flächennutzungsplanes ist die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplans 2009 für den Bereich des Bebauungsplans Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ durchgeführt worden. Die 1. Teilfortschreibung „BusinessPark Elbufer Wedel“ des Landschaftsplans der Stadt Wedel ist am 13.02.2016 verbindlich geworden.

Die im Aufstellungsverfahren des Bebauungsplans Nr. 88 erfassten gesetzlich geschützten Biotope sowie in dem Bebauungsplan Nr. 88 festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft wurden in die 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplanes in vereinfachter Form übernommen und konkretisieren die landschaftsplanerischen Ziele. Weiterhin wurden die geplanten Grünzüge sowie die Haupteinschließung in die Teilfortschreibung übernommen.

Durch die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ werden keine relevanten Inhalte der 1. Teilfortschreibung des Landschaftsplans berührt.

## Landschaftsschutzgebiet

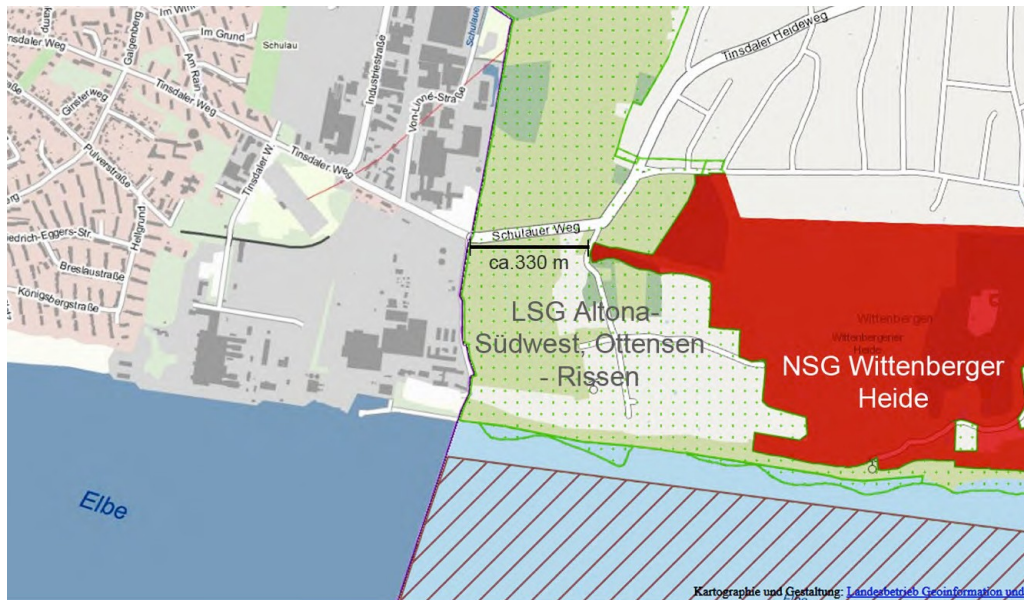


Abb. 6: Ausschnitt <http://geoportal.metropolregion.hamburg.de>

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. 6).

## 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. 7).

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 öffentlichen Grünfläche mit einer mehrreihigen Wildhecke, Verlängerung der vorhandenen Baumreihe als Eichenallee sowie Erhalt des auf Wedeler Hoheitsgebiet liegenden Teils der an der Landesgrenze verlaufenden Feldhecke Rechnung getragen.



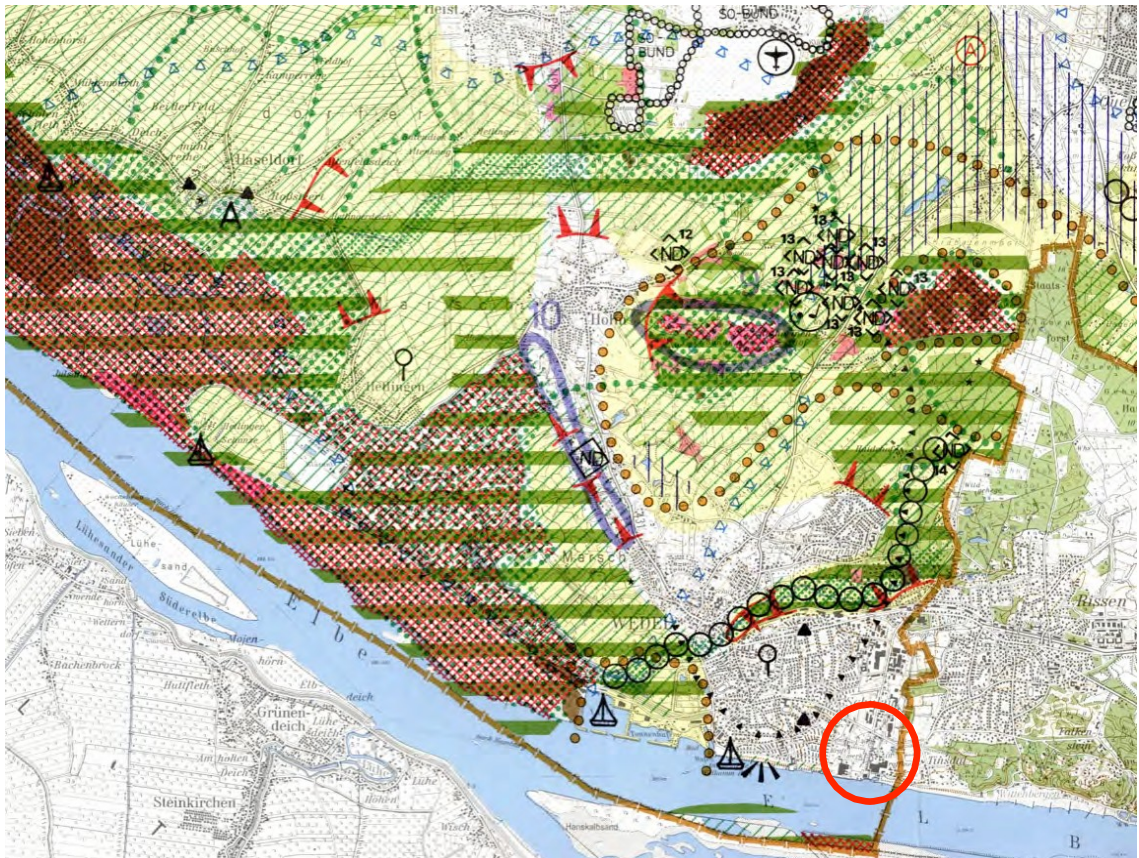


Abb. 7: Ausschnitt aus dem Landschaftsrahmenplan von 1998

### **Natura 2000-Gebiete**

Im Umfeld des Bebauungsplangebietes befinden sich mehrere Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung und EU-Vogelschutzgebiete (Natura 2000) (vgl. Kapitel 4.2.1, Nr. 8).

### **Sanierungsplan**

Fast der gesamte Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung 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 einschließlich Fortschreibungen, Sanierungsrahmenplan 2007, Sanierungsplan 2009, die Regelungen der Verbindlichkeitserklärung der unteren Bodenschutzbehörde des Kreises vom 17.12.2010, die Verpflichtungen aus den verbindlichen Festlegungen zur Sanierung vom 17.12.2010 sowie 1. Fortschreibung des Sanierungsplan 2009 aus dem Jahr 2016)

### **Allgemeine Grundsätze gemäß BNatSchG**

Gemäß § 1 Abs. 5 BNatSchG sind großflächige, weitgehend unzerschnittene Landschaftsräume vor weiterer Zerschneidung zu bewahren. Die erneute Inanspruchnahme bereits bebauter Flächen sowie die Bebauung unbebauter Flächen im beplanten und unbeplanten Innenbereich, soweit sie nicht für Grünflächen vorgesehen sind, hat Vorrang vor der Inanspruchnahme von Freiflächen im Außenbereich.

Gemäß § 1 Abs. 6 BNatSchG sind Freiräume im besiedelten und siedlungsnahen Bereich

einschließlich ihrer Bestandteile zu erhalten und dort, wo sie nicht in ausreichendem Maße vorhanden sind, neu zu schaffen.

Diese Grundsätze werden durch das Planungsvorhaben, das eine Wiedernutzbarmachung einer ehemaligen Industriebrache zum Ziel hat sowie den Erhalt und die Entwicklung von Grünflächen berücksichtigt.

### **Eingriffsregelung gemäß BauGB/BNatSchG**

Es ist die Eingriffsregelung gemäß § 1 a Abs. 3 BauGB in Verbindung mit § 15 Abs. 1 und 2 BNatSchG zu berücksichtigen. Dies wird durch Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung negativer Auswirkungen sowie Ermittlung und Regelung des Ausgleichsbedarfs berücksichtigt.

### **Baugesetzbuch (BauGB)**

Gemäß § 1 Abs. 5 BauGB sollen Bauleitpläne dazu beitragen, eine menschenwürdige Umwelt zu sichern und die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln, auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz, sowie die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.

Nach § 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB sind bei der Aufstellung von Bebauungsplänen die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse zu berücksichtigen.

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Bodenversiegelungen sind auf das notwendige Maß zu begrenzen. Zudem fordert § 202 BauGB den Schutz des Mutterbodens vor Vernichtung und Vergeudung.

Die Berücksichtigung der vorstehenden Ziele wird in Zusammenhang mit der Beschreibung und Bewertung der Umweltauswirkungen (Kap. 4.2) dargelegt.

### **Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG)**

Gemäß § 50 BImSchG sind bei raumbedeutsamen Planungen und Maßnahmen die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen, dass schädliche Umweltwirkungen auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden.

In Bezug auf Folgen schwerer Unfälle wurde dies aufgrund der benachbarten Lage zum Kohlekraftwerk als sogenannter Störfallbetrieb mit dem Ergebnis geprüft, dass keine diesbezüglichen Nutzungskonflikte bestehen. Bezüglich des Lärmschutzes werden Festsetzungen zur Lärminderung getroffen.

### **Lärmschutzregelungen**

In Bezug auf Verkehrslärm werden aufgrund des erforderlichen Kreuzungsumbaus Tinsdaler Weg/ Industriestraße die Anforderungen im Sinne einer Vorsorgeuntersuchung einer Lärmvorsorgeuntersuchung gemäß § 41 BImSchG in Ergänzung der 16. BImSchV beurteilt. Zudem erfolgt in Anlehnung an die für einzelne Gewerbebetriebe geltende TA-Lärm eine Beurteilung des zu erwartende Verkehrslärms, der durch die gewerblichen Nutzungen des Bebauungsplans Nr. 88, 1. Änderung auf den öffentlichen Straßenflächen im näheren Umfeld zu erwarten ist. Der im Rahmen der Vorsorgeuntersuchung ermittelte Anspruch auf Schallschutz dem Grunde nach kann in den nachgelagerten Verfahren durch

eine Lärmschutzwand und passive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden, die auch einen Schutz vor gewerblich bedingtem Verkehrslärm bewirken.

Grundlage für die Beurteilung des Gewerbelärms sind die DIN 18005 (Schallschutz im Städtebau) sowie das BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz) in Verbindung mit der TA Lärm (6. Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz, Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm). Zum Schutz benachbarter schutzwürdiger Nutzungen vor Gewerbelärm sind in den Bebauungsplan Festsetzungen von maximal zulässigen Emissionskontingente gemäß DIN 45691 (Geräuschkontingentierung) aufgenommen.

### **Besonders geschützte Biotope gemäß BNatSchG**

Es bestehen geschützte Biotop gemäß § 30 BNatSchG im Plangebiet, die durch eine planbegleitende fachliche Begutachtung festgestellt und aufgrund geeigneter Festsetzungen erhalten werden.

### **Artenschutz gemäß BNatSchG**

Im Zuge der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung sind Aussagen zum besonderen Artenschutz, d.h. zur möglichen Verwirklichung der Zugriffsverbote gemäß § 44 Abs. 1 BNatSchG als Folge des Eingriffs zu treffen.

Die Aktualisierung des Umweltberichts zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 und das weitere Vorgehen zum Artenschutz im Bereich des BusinessParks Elbufer Wedel wurde mit der UNB des Kreises Pinneberg abgestimmt.

Zur Abwägung von Schutz- oder Ausgleichsmaßnahmen sind mehrere Kartierungen des Bestandes, zuletzt im Jahr 2017, durchgeführt worden.

Die nach §§ 44 f. BNatSchG geschützten Arten sind grundsätzlich auch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu betrachten. Dies bezieht sich insbesondere auf alle Maßnahmen, die zu einer Störung der Fortpflanzungsstätten oder zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten führen können.

Beim Vorkommen besonders und streng geschützter Arten ist eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit dem Tatbestand im Umweltbericht des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung notwendig.

Es ist nachzuweisen, dass innerhalb des Eingriffsgeländes oder auch auf anderen Flächen, die nicht notwendig in einem räumlichen Zusammenhang stehen müssen, Maßnahmen ergriffen werden, die dem Erhaltungszustand der jeweilig betroffenen Art dient, also eine Verschlechterung der Erhaltung der Art nicht zu befürchten ist. Dieses Vorgehen wird für alle ermittelten Arten angewendet. (vgl. auch Kapitel 1.2.1.6).



## 4.2 Beschreibung und Bewertung der erheblichen Umweltauswirkungen

### 4.2.1 Bestand und Prognose des Umweltzustandes sowie Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich erheblicher nachteiliger Auswirkungen

#### 1. Schutzgut Boden

Wie zuvor dargelegt, ist für die Umweltsituation des Plangebietes die Vorbelastung durch Altlasten prägend. Für fast den gesamten Geltungsbereich besteht der am 17.12.2010 durch den Kreis Pinneberg gemäß § 13 (6) BBodSchG für verbindlich erklärte Sanierungsplan von 02.10.2009 inklusive seines 1. Änderungsbescheids vom 07.09.2015 für die 1. Fortschreibung vom 03.06.2015 (vgl. Planzeichnung 1. Änderung Bauungsplan Nr. 88: Kennzeichnung mit Geltungsbereich des Sanierungsplanes). Durch die Altlastensituation und -sanierung sind die Bedingungen für die Schutzgüter Boden und Grundwasser eng gekoppelt. Nachfolgend werden die geologischen und hydrogeologischen Verhältnisse beschrieben und wesentliche Aspekte zu den Altlasten und der Sanierung dargelegt. Anschließend werden die erheblichen Umweltauswirkungen bezüglich des Schutzgutes Boden in tabellarischer Form beschrieben und bewertet. Die Beschreibung und Bewertung zum Schutzgut Grundwasser und Fläche erfolgen in gesonderten Abschnitten.

#### 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:

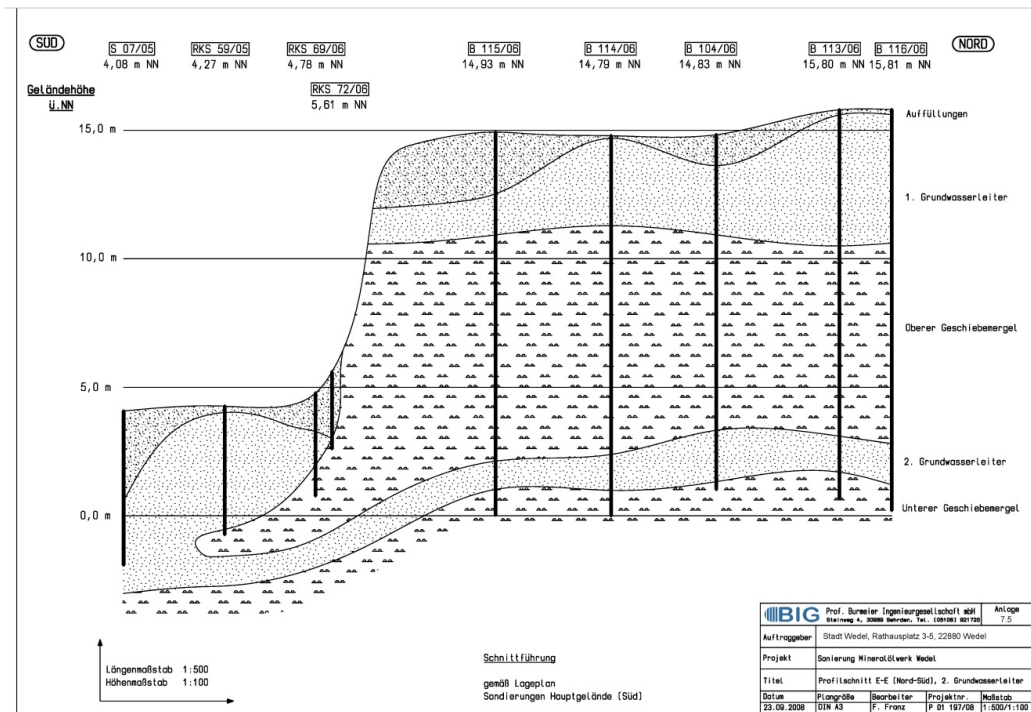


Abb. 8: Nord-Süd Profilschnitt (2008)



### Anthropogene Auffüllungen:

Die oberste Schicht des ehemaligen Betriebsgeländes bilden anthropogene Auffüllungen. Gemäß der Untersuchungen zur Sanierungsplanung bestehen bzw. bestanden sie vor der Durchführung der Bodensanierungsmaßnahmen 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.

Im Rahmen der Bodensanierung wurde die Gestaltung der oberen Schicht des Geländes detailliert mit der unteren Bodenschutzbehörde abgestimmt und entsprechend geändert. Durch den erfolgreichen Abschluss der Bodensanierung wurde ein gefahrlos nutzbarer Bodenhorizontes von im Endausbau insgesamt 1,80 m über Geländeoberkante hergestellt. Die topographische Struktur wurde dabei vom Geesthang langsam abfallend zum Tinsdaler Weg verändert.

### 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 Geschiebemergel-Einschaltungen.

### 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 ehemaligen Hafens in den Elbstrand hinein ab bzw. wurde durch die Elbe erodiert.



Abb. 9: 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 worden.

Für den überwiegenden Teil des Plangeltungsgebietes besteht ein festgelegtes Sanierungsgebiet, für das die durch den Sanierungsplan nach § 13 BBodSchG erforderlichen Sanierungsmaßnahmen auf Grundlage des Bodenschutzrechtes gelten. (Zur Gebietshistorie vgl. 4.1.1) Wesentliche Teile der Maßnahmen wurden durchgeführt, teilweise halten sie an oder befinden sich in der Vorbereitung.

Die bestimmenden Schadstoffe vor der Durchführung der Sanierungsmaßnahmen waren:

- 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.

Wesentliche Sanierungsziele waren bzw. 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 waren bzw. sind:

- Grundwassersicherung des ersten Grundwasserleiters (Begrenzungsdrainage mit Grundwasserreinigungsanlage) (laufende Maßnahme),
- Sicherung bzw. Sanierung des zweiten Grundwasserleiters mit Abstrom zur Elbe (Maßnahme in Planung),

- Sanierung von zwei Schadensherden für PAK und CIS (ist abgeschlossene),
- Rückbau aller Gebäude und Demontage aller Anlagen (ist abgeschlossen),
- Entfernung aller bekannten bzw. erkundeten Leitungssysteme (ist abgeschlossen).
- Sanierung von zwei Schadensherden im Bereich des ehemaligen Werkshafens (ist abgeschlossen)
- Erhalt oder gleichwertiger Ersatz der Oberflächenabdeckung des Parkplatzes am Elbhang (dauerhafte Maßnahme)

Im 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.

### **Hauptgelände**

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 Entsorgungsaufgaben 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 bzw. ist für die Straßen bereits im Zusammenhang mit den jeweiligen Baumaßnahmen erfolgt.

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.

### **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 des Parkplatzes (einschließlich des vorgelagerten Elbhangs) 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 Umschlagplatz von Roh- und Fertigprodukten per Schiff. Danach war sie bis vor einige Jahre an kleine Schiffsreparaturbetriebe verpachtet.

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

Gemäß Sanierungsplan waren im Bereich des alten Werkhafens zwei sogenannte „Hotspots“, also Flächen mit erhöhten Schadstoffkonzentrationen im Untergrund, zu sanieren. Der Bodenaustausch zum größeren der beiden Hotspots nördlich des Hafenbeckens konnte bereits im Juli 2016 abgeschlossen werden. Die Sanierung des zweiten und kleineren Hotspots im Bereich des Regenklärbeckens sollte im Zuge von dessen Bau erfolgen. Diese Maßnahme konnte 2017 beendet werden. Damit ist auch der letzte im Zuge der Sanierung des Grundstücks notwendige Bodenaustausch abgeschlossen worden.

<b>Bewertung Schutzgut Boden</b>	
Bestand / Vorbelastungen	<p>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.</p> <p>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 wassergesättigte Bodenzone des 1. Grundwasserleiters sind erfolgt. Die Bodensanierung von zwei Hot-Spots nördlich und westlich des ehemaligen Hafenbeckens sind abgeschlossen.</p> <p>Der flächenhafte Abtrag und Austausch des kontaminierten Oberbodens auf dem Hauptgelände erfolgte bis zur vereinbarten Sanierungsebene und 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. Teilflächen wurden durch die bereits hergestellten neuen Erschließungsstraßen und das neue Regenklärbe-</p>

	<p>cken wieder neu versiegelt. Weitere begrenzte Versiegelungen bestehen durch den Grenzweg und die wenigen Gebäude sowie Restflächen der ehemaligen Hafennutzung.</p> <p>Insgesamt ist der Boden des Vorhabengebietes durch eine erheblich gestörte Bodenstruktur, Bodenbelastungen und ehemalige sowie z.T. vorhandene anthropogene Versiegelungen vorbelastet und hat keine große Bedeutung für den Naturhaushalt. Dies gilt auch im Bereich des ehemaligen Hafens, in dem starke Vorbelastungen durch die frühere gewerbliche Nutzung bestehen.</p>
Entwicklung bei Nicht-durchführung	Auf den vegetationsbestandenen Flächen würden sich langsam die für Sukzessionsflächen üblichen Bodenbildungsprozesse einstellen.
Auswirkungen der Planung	<p>Die Versiegelung von Bodenfläche nimmt im Vergleich zum Bestand von 2006 um ca. 34.960 m<sup>2</sup> zu (vgl. Bilanzierung im Anhang).</p> <p>Die zusätzliche Versiegelung ist im Sanierungsgebiet gewünscht, da eine Grundwasserneubildung nicht gefördert werden soll.</p>
Erheblichkeit der Planauswirkungen	Erhebliche nachteilige Auswirkungen durch die Versiegelung.
Ausgleichsbedarf	<p>Das ca. 21 ha große Plangebiet (inkl. Knoten Tinsdaler Weg/Industriestraße) war im Bestand - also vor Beginn der Maßnahme zur Sanierung - zu ca. 90.720 m<sup>2</sup> versiegelt. Unter Zugrundelegung des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung können zusätzlich ca. 34.960 m<sup>2</sup> versiegelt werden (vgl. Eingriffsbilanzierung im Anhang).</p> <p>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 21.860 m<sup>2</sup> erforderlich sind.</p>
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	<p>Im Bereich Grenzweg führt die Maßnahmenfläche einschließlich Entsigelung der vorhandenen Verkehrsfläche zu einer Bodenverbesserung von anrechenbar 7.320 m<sup>2</sup>. Auf den Flächen für Maßnahmen zum Schutz und zur Entwicklung von Biotopen im Bereich des Steilhanges werden Bodenverbesserungen von anrechenbar 10.820 qm durchgeführt.</p> <p>Für den verbleibenden externen Ausgleichsbedarf stehen innerhalb einer städtischen Ausgleichsfläche für Wald (Flur 19, Teilflächen aus Flurstück 22/2, 27/3 + 28/2) die verbleibenden 3.720 qm zur Verfügung. Die Fläche wird als Ausgleichsfläche in das Kompensationskataster aufgenommen. Nähere Angaben zur externen Ausgleichsfläche Wespenstieg siehe Anhang 06.</p>
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	<p>Das Schutzgut Boden ist stark vorbelastet.</p> <p>Die durch den Bebauungsplan ermöglichte zusätzliche Versiegelung kann zum Teil im Plangebiet ausgeglichen werden. Für den verbleibenden externen Ausgleichsbedarf stehen städtische Flächen zur Verfügung.</p>



	Die Belastungen des Bodens wurden durch die Altlastensanierung zur Vorbereitung der gewerblichen Nutzung deutlich reduziert.
--	--

## 2. 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 Ausspülungen von Schadstoffen und Verfrachtung in das Grundwasser möglich wären. Eine Fassung von Oberflächenwasser und gezielte Versickerung über Versickerungsanlagen ist daher gemäß Sanierungsplan nicht genehmigungsfähig und ein hoher Versiegelungsgrad bezüglich des Schutzgutes Grundwassers erforderlich. Boden- und grundwasserschutzrechtliche Bedenken hinsichtlich einer ungefassten Versickerung des auf unversiegelten Flächen anfallenden Niederschlagswassers bestehen jedoch nicht. Grundwassersanierungsmaßnahmen für den 1. Grundwasserleiter, Hot-Spotsanierungen, der Bau und Betrieb einer Tiefendrainage zur Sicherung des Grundwasserabstroms sowie der Bau einer Grundwasserreinigungsanlage sind 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, dort gereinigt und über das in 2017 neu hergestellte Regenklärbecken im Süden des Geltungsbereiches in die Elbe eingeleitet.

Die Grundwasseraufbereitungsanlage gemäß Sanierungsplan wird zunächst auf unbestimmte Zeit betrieben.

Maßnahmen für den 2. Grundwasserleiter sind gegenwärtig (Stand: April 2019) in der fachlichen Abstimmung mit den Behörden.

Der gegenwärtige Planungsstand stellt sich wie folgt dar: In den Jahren 2015 und 2016 wurden mit der Durchführung von sanierungsvorbereitenden Untersuchungen im mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) und leichtflüchtigen aromatischen Kohlenwasserstoffen (BTX) belasteten Grundwasserabstrom des 2. Grundwasserleiters begonnen. Zudem wurde im 1. Halbjahr 2016 die Hotspot-Sanierung nördlich des Hafenbeckens durchgeführt. Dort wurde das stark verunreinigte Erdreich gegen sauberen Füllsand bis zur Aquifersohle des 2. Grundwasserleiters ausgetauscht und eine, den Aushub begleitende Grundwasserabsenkung mittels Entnahmebrunnen und -abreinigung durchgeführt. Die vorstehenden Untersuchungen und die bei der Hotspot-Sanierung gewonnenen Erkenntnisse erforderten eine aktualisierte Bewertung und Dimensionierung der Lage der geplanten Behandlungszone. Auf Grund des Vorhandenseins des Deckmergels im gesamten Hafenbereich ist die Vorverlegung der Behandlungszone vom oberen Böschungsrand direkt in den Bereich des Hafens möglich.

Nach ihrer fachlichen Vorabstimmung sollen die Sanierungsmaßnahmen für den 2. Grundwasserleiter im Sanierungsplan fortgeschrieben und unter Einbindung der wasserrechtlichen Erlaubnis für verbindlich erklärt werden.

<b>Bewertung Schutzgut Grundwasser</b>	
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. Die Sanierungsmaßnahmen für den 2. Grundwasserleiter befinden sich zurzeit in der fachlichen Abstimmung.
Entwicklung bei Nichtdurchführung	Bei Nichtentwicklung des Gewerbeparks wäre die bereits festgelegte Sanierung des anfallenden Grundwassers fortzuführen. Die Flächen würden nahezu unversiegelt bleiben und das Grundwasser so über den Wirkpfad Boden -> Grundwasser höher belastet werden als mit einer baulichen Entwicklung.
Auswirkungen der Planung	Die Umsetzung der Planung führt zu einer Mehrversiegelung von etwa 3,5 ha gegenüber dem Status der Mineralölverarbeitung. Eine reduzierte Grundwasserneubildung ist die Folge.
Erheblichkeit der Planauswirkungen	Die zusätzliche Versiegelung hat im Sanierungsgebiet keine nachteiligen Auswirkungen, da eine Grundwasserneubildung nicht gewünscht wird.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	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 Sanierungsmaßnahmen. Im Bebauungsplan werden diese durch geeignete Flächenfestsetzungen und der Kennzeichnung als Sanierungsgebiet berücksichtigt.
Wechselwirkungen	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.

### 3. Schutzgut Fläche

Gemäß § 1a Abs. 2 BauGB soll mit Grund und Boden sparsam und schonend umgegangen werden. Die zusätzliche Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen soll u.a. insbesondere durch die Wiedernutzbarmachung von Flächen verringert werden und Bodenversiegelungen sollen auf ein unbedingt notwendiges Maß begrenzt werden.

Das vorliegende Projekt entspricht dem Ziel einer Verringerung des Flächenverbrauchs in besonderem Maße. Durch erfolgte und in Teilen fortlaufenden Boden- und Grundwasseranierungsmaßnahmen wird die ehemaligen Industriefläche wieder einer baulichen Nutzung zugeführt („Brachflächenrecycling“).

Auf dem ehemaligen Betriebsgrundstück einschließlich gebietsabrundenden Flächenergänzungen am Rand werden auf einer Fläche von rund 21 ha (Geltungsbereich insgesamt) rund 12 ha Gewerbegrundstücke, rund 5 ha Grünflächen und rund 4 ha Straßen- und Abwasserentsorgungsflächen entwickelt.

Gemäß aktuellem Flächennutzungs- und Landschaftsplan der Stadt Wedel (2009) gibt es nur noch eine mit dem BusinessPark Elbufer Wedel vergleichbar große Gewerbeflächendarstellung im Norden der Stadt an der Pinneberger Straße. Da es sich bei diesen Flächen um landwirtschaftliche Nutzflächen handelt, sollte deren Inanspruchnahme jedoch nur erfolgen, wenn keine andere Möglichkeit besteht, in Wedel notwendiges Gewerbe anzusiedeln.

Weitere Flächen werden durch die erforderlichen Ausgleichsmaßnahmen beansprucht.

Für die Ermittlung des Ausgleichsbedarfs für das Schutzgut Boden ist im Plangebiet BusinessPark Elbufer Wedel von ca. 125.680 m<sup>2</sup> Versiegelung auszugehen. Davon sind nur ca. 34.960 m<sup>2</sup> zusätzliche Versiegelung. Diese sind ausgleichsrelevant. Insgesamt werden für den BusinessPark Elbufer Wedel Ausgleichsmaßnahmen auf einer Fläche von ca. 21.860 m<sup>2</sup> erforderlich, die zum Teil innerhalb des Plangebietes umgesetzt werden (vgl. Eingriffsbilanzierung im Anhang).

Bei der Entwicklung eines Gewerbegebietes an der Pinneberger Straße würde ein höherer Bedarf an Ausgleichsflächen entstehen. Geht man für ein mögliches Gewerbegebiet an der Pinneberger Straße von der gleichen Bodenversiegelung wie im BusinessPark Elbufer Wedel aus, müssten hier ca. 126.000 m<sup>2</sup> Versiegelung ausgeglichen werden, da sich hier kaum versiegelte Flächen befinden. Das generiert überschlägig gerechnet mindestens einen Ausgleichsbedarf von ca. 63.000 m<sup>2</sup> allein für das Schutzgut Boden.

Unter dem Gesichtspunkt der Nachhaltigkeit sowie des schonenden Umgangs mit wertvollen landwirtschaftlichen Nutzflächen besitzt das Brachflächenrecycling durch den BusinessPark Elbufer Wedel erhebliche Vorteile für das Schutzgut Fläche.

#### **4. Schutzgut Oberflächenwasser**

Innerhalb des Geltungsbereichs sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Im Süden grenzt der Geltungsbereich an die Elbe an, die in diesem Bereich unter dem Einfluss der Tide der Nordsee steht. Sie ist ein Gewässer erster Ordnung und eine Bundeswasserstraße und Seeschiffahrtsstraße und Vorflut für die Oberflächenentwässerung des Plangebietes.

Durch die Grundwasserkläranlage zur Sicherung des Grundwasserabstroms aus dem 1. Grundwasserleiter und die weiteren in Planung befindlichen Maßnahmen für das Wasser aus dem 2. Grundwasserleiter (vgl. Schutzgut Grundwasser) wird eine wesentliche Verminderung der Schadstoffeinträge in die Elbe erreicht.

Die Ableitung des auf den zukünftig versiegelten Flächen des BusinessParks Elbufer Wedel anfallenden Oberflächenwasser erfolgt zukünftig über das vor Kurzem fertiggestellte

Regenklärbecken im Süden des Plangebietes. Die Versickerung von anfallendem Niederschlagswasser über Versickerungsanlagen ist innerhalb des Sanierungsplangebiets nicht möglich bzw. genehmigungsfähig.

<b>Bewertung Schutzgut Oberflächenwasser / Oberflächengewässer</b>	
Bestand/ Vorbelastungen	Im Plangebiet sind keine Oberflächengewässer vorhanden. Der Geltungsbereich grenzt unmittelbar an die Elbe, die für das Plangebiet Bedeutung als Vorflut der Oberflächenentwässerung hat.
Auswirkungen der Planung	Die Planung hat keine direkten Auswirkungen auf die Elbe. Durch die Versiegelungen wird abzuleitendes Oberflächenwasser anfallen. Eine Reduzierung der Versickerungsrate ist in diesem Gebiet gewünscht, um Ausspülungen von Bodenschadstoffen und eine Verfrachtung ins Grundwasser zu reduzieren.
Entwicklung bei Nichtdurchführung	Das Oberflächenwasser würde weiterhin großflächig versickern und in das Grundwasser gelangen. Die Maßnahmen und Planungen zum 1. und 2. Grundwasserleiter würden unabhängig von der Planung des Business-Park Elbufer Wedel fortgesetzt.
Erheblichkeit der Planauswirkungen	Das Anfallen von abzuleitendem Oberflächenwasser aufgrund der zusätzlichen Versiegelung ist im Sanierungsgebiet gewünscht.
Ausgleichsbedarf	Es entsteht kein Ausgleichsbedarf
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	Das auf den versiegelten Flächen des Plangebietes anfallende Niederschlagswasser soll gemäß der geplanten Oberflächenentwässerung vor Einleitung in die Elbe in dem neu hergestellten Regenklärbecken geklärt und gedrosselt abgeleitet werden. Die genauen Festlegungen betreffen das wasserrechtliche Genehmigungsverfahren für das zwischenzeitlich bereits hergestellte Regenklärbecken. Der erhöhte Oberflächenabfluss durch Versiegelung wird durch die Festsetzung von Dachbegrünungen auf den Verwaltungs- und Bürogebäuden reduziert, ohne dass negative Wechselwirkungen über den Wirkpfad Oberflächenwasser – Boden – Grundwasser entstehen.
Wechselwirkungen	Aufgrund schwankender Wasserstände und Hochwassersituationen der Elbe besteht eine Wechselwirkung zu den ufernahen Bereichen als Erholungs-, Landschafts- und Lebensraum für Flora und Fauna. Des Weiteren bestehen Wechselwirkungen durch den beschriebenen Wirkpfad Oberflächenwasser – Boden – Grundwasser
Fazit	Durch die Sammlung, Klärung und gedrosselte Ableitung des anfallenden Oberflächenwassers entstehen keine negativen Auswirkungen auf die als Vorflut dienende Elbe.

## 5. Schutzgut Klima und Luft

Im Folgenden soll dargelegt werden, welche langfristig wirksamen Auswirkungen auf das Klima die Planungen des B-Plan Nr. 88, 1. Änderung haben kann und welche mindernden oder ausgleichenden Maßnahmen getroffen werden. Eine besondere Anfälligkeit der geplanten Nutzungen gegenüber den Folgen des Klimawandels besteht nicht.

In Bezug auf die klimatischen Wirkungen der Planung sind klimarelevanten Auswirkungen

durch eine zusätzliche Versiegelung von 34.960 m<sup>2</sup> (siehe Schutzgut Boden sowie Eingriffs-Ausgleichsbilanzierung) und durch ein höheres Verkehrsaufkommen zu erwarten.

Durch den Betrieb der durch die Planung ermöglichten einzelnen Vorhaben werden zudem luft- und klimarelevante Emissionen entstehen, zu denen jedoch keine konkreten Angaben gemacht werden können. Dies ist erst im Rahmen der jeweiligen Zulassungsverfahren der einzelnen Vorhaben möglich, bei denen dann die relevanten rechtlichen Regelungen zur Begrenzung der Emissionen zu beachten sind. Durch die durch den Bebauungsplan vorbereiteten baulichen Anlagen ist bei Betrieb der neu entstandenen Gebäude zudem mit einer Erhöhung der Menge des künstlichen Lichts bei Nacht auszugehen, die Auswirkungen auf Arten- und Lebensgemeinschaften, jedoch nicht auf das Klima haben.

Bestimmender Faktor für das großräumige Klima der Stadt Wedel ist die Lage an der Elbe und die Meeresnähe. Das lokale Klima der Stadt Wedel ist daher durch starke Winde, hohe Niederschläge und relative hohe Luftfeuchtigkeit, milde Winter und kühle Sommer sowie eine relativ lange Vegetationszeit geprägt.

Mit dem Wachstum und der zunehmenden Verdichtung in der Metropolregion Hamburg nehmen die Auswirkungen des Stadtklimas auf das Lokalklima zu. Vor diesem Hintergrund ist die Lage des Plangebietes unmittelbar an der Elbe im Siedlungsraum Wedel – Rissen relevant. Insbesondere in der Nachkriegszeit hat sich am östlichen Siedlungsrand des Stadtteils Schulau ein geschlossenes Gewerbeband zwischen S-Bahntrasse und Elbufer entwickelt. Im Osten befindet sich das Kohlekraftwerk mit seinen Kohlehalden. Die an das Plangebiet im Westen angrenzenden Rissener Flächen konnten ihre landschaftliche Prägung mit einem hohen Baumbestand erhalten. Sie wirken ebenso wie die Elbe im Süden lokalklimatisch als Ausgleichsräume für die hochversiegelten Gewerbeflächen.

Die Durchschnittstemperatur des Lokalklimas wird durch die zusätzliche Versiegelung mit einer schnelleren Verdunstung und durch die Wärmespeicherung der Gebäude und Straßenbeläge in einem geringfügigen Maß ansteigen.

Dies wird auch Wechselwirkungen zu anderen Schutzgütern wie Arten- und Lebensgemeinschaften und Mensch auslösen.

Zur Minderung dieser Auswirkungen werden durch den B- Plan folgende Regelungen getroffen oder als Ziel bei der Umsetzung des Planvorhabens verfolgt:

### **Integriertes Grünkonzept**

Das an die topographischen Bedingungen anknüpfende städtebauliche Konzept mit integrierten öffentlichen Grünflächen und einer Öffnung zur Elbe ermöglicht den Luftaustausch und beugt einer übermäßigen Erwärmung vor. Positive Effekte werden auch durch Beschattung und erhöhte Verdunstungsraten durch den Erhalt und die Pflanzung von großkronigen Laubbäumen erreicht. Die Festsetzung eines Anteils begrünter Dächer sowie die Schaffung von ökologisch wertvollen Ausgleichsflächen innerhalb und außerhalb des Plangebietes sorgen für Wasserrückhaltung und Verdunstung und tragen ebenfalls zur Vermeidung von Erwärmung bei.

### **Mobilitätskonzept**

Die zentrale Lage der Wedeler Gewerbezone führt insgesamt zu einer relativ guten Erreichbarkeit im Nahbereich. Eine ÖPNV- Anbindung ist mit der Buslinie 189 gegeben, die sowohl die S-Bahnstation Blankenese als auch Wedel anbindet.

Zur Reduzierung des zu erwartenden zusätzlichen Verkehrs durch den BusinessPark Elbufer Wedel bemüht sich die Stadt Wedel um den Bau einer zweiten S-Bahnstation im



Bereich des Einkaufszentrums Famila. Damit hätten die Wedeler Gewerbegebiete eine direkte S- Bahnanbindung. Für die Verbesserung des Verkehrsflusses sollen die Fahrradwegeverbindungen ausgebaut werden. Perspektivisch soll auch der Elberadweg uferparallel geführt werden.

### Energiekonzept

Ziel ist eine möglichst umfassende Nutzung der Möglichkeiten zur regenerativen Energieerzeugung vor Ort zu fördern; dies sind vor allem Solarthermie- und Photovoltaiksysteme auf den Dächern sowie Strom- und Nahwärmeerzeugung.

Das neue Gewerbegebiet wird an das Fernwärmenetz der Stadt Wedel angebunden. In der Nachbarschaft befindet sich bereits ein Blockheizkraftwerk. Eine Kapazitätsausweitung ist geplant, hierdurch wird eine effiziente Nutzung von Energie für den Bereich des BusinessParks Elbufer Wedel möglich.

<b>Bewertung Schutzgut Klima-/Luft</b>	
Bestand/ Vorbelastungen	Das Plangebiet ist durch seine Lage als städtisch geprägt einzustufen. Die Bestandsversiegelung betrug – vor Beginn der Maßnahmen zur Sanierung – rund 9,1 ha.
Entwicklung bei Nichtdurchführung	Das Gebiet würde als offene Fläche fortbestehen oder sich bei Einstellen von Pflegemaßnahmen über Sukzession voraussichtlich zu Wald mit entsprechend positiven klimatischen Wirkungen entwickeln.
Auswirkungen der Planung	Für das Lokalklima bedeutet eine zusätzliche Versiegelung von rund 3,5 ha eine geringfügige Verschlechterung. Es könnten sich lokalklimatisch eine erhöhte Aufheizung und gemilderte Temperaturen im Winter einstellen.
Erheblichkeit der Planauswirkungen	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, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	Innerhalb des Plangebietes sind eine Reihe von Minderungsmaßnahmen wie Anlegen von Grünzügen, Baumpflanzungen und Dachbegrünung vorgesehen, welche negative Auswirkungen reduzieren.
Wechselwirkungen	Es bestehen prinzipielle Wechselwirkungen zu andern Schutzgütern wie Arten- und Lebensgemeinschaften und Mensch, die jedoch im vorliegenden Fall nur gering sind.
Fazit	Stadtklimatisch ist wegen der begünstigten Lage nicht mit erheblichen nachteiligen Auswirkungen zu rechnen.

## **6. Schutzgut Arten und Lebensgemeinschaften**

Zur Beurteilung des faunistischen und floristischen Potenzials des Plangebietes sowie Abschätzung des weiteren Untersuchungsbedarfs wurde zu Beginn des Aufstellungsverfahrens für den Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ ein entsprechendes Gutachten erstellt (vgl. Eggers Biologische Gutachten 2012 in der Anlage zur Begründung sowie Zusammenfassung in Anhang 03 Umweltbericht).

Die empfohlenen Untersuchungen zu den Biotopen und Biotoptypen, Fledermäusen, Vögeln, Reptilien, Nachtkerzenschwärmer, Eremit und der Großmuscheln im ehemaligen Hafenbereich wurden durchgeführt und in einem Biotop- und Artenschutzfachbeitrag dokumentiert (vgl. Eggers Biologische Gutachten 2013 in der Anlage zur Begründung sowie Zusammenfassung im Anhang 04 Umweltbericht).

Zu der 1. Änderung des Bebauungsplan Nr. 88 wurde im Frühjahr 2017 erneut geprüft, für welche Tiergruppen sich in der Zwischenzeit (von 2013 bis 2017) strukturelle Veränderungen auf der Sanierungsfläche ergeben haben und damit auch relevante Veränderungen in der Besiedlung zu erwarten waren. Daraus ergab sich eine aktuelle Erfassung der Avifauna (Vögel) und die Untersuchung eines, im Jahr 2012 als Teil einer Wasseraufbereitungsanlage angelegten Folienteichs auf mögliche Amphibienvorkommen bezogen auf den Artenschutz und hier vor allem im Hinblick auf die Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie. Auf der Basis dieser Untersuchungen wurde anschließend der Artenschutzfachbeitrag aus dem Jahr 2013 aktualisiert (Eggers Biologische Gutachten 2017). Im Übrigen gelten die Aussagen aus der Potenzialanalyse 2012 bzw. aus den biologischen Untersuchungen aus 2013 auch weiterhin.

Die Untersuchung der Amphibien ergab, dass der Folienteich mit verschiedenen Amphibienarten besiedelt ist, die vor Aufhebung des Teiches im Zuge des Abschlusses der Sanierungsarbeiten umgesiedelt werden müssen. Daher wurde das Umsiedlungskonzept sowie die Durchführung und Dokumentation der Maßnahme, die entsprechend der Empfehlung der unteren Naturschutzbehörde im Herbst 2017 durchgeführt wurde, in das Aktualisierungs-Gutachten aus 2017 integriert. (vgl. Eggers Biologische Gutachten 2017 in der Anlage zur Begründung sowie Zusammenfassung in Anhang 05 Umweltbericht)

Nachfolgend erfolgen zusammenfassende Bewertungen zum Schutzgut Flora und zum Schutzgut Fauna in gesonderten Kapiteln. Hierbei wird auch auf artenschutzrechtliche Aspekte sowie die Artenvielfalt eingegangen.

Detaillierte Angaben zu den Ergebnissen der Biotoptypen- und Biotopkartierung, der vertiefenden faunistischen Untersuchungen sowie zur speziellen Beurteilung im Hinblick auf biotop- und artenschutzrechtlichen Anforderungen können den o.g. Gutachten (Eggers Biologische Gutachten 2013 und 2017) entnommen werden.

### **6.1 Schutzgut Flora einschließlich Biotope und Artenvielfalt**

Bereits die floristische Potenzialanalyse aus 2012 hatte zum Ergebnis, dass keine Pflanzenart des Anhangs IV der FFH-Richtlinie durch die Planung betroffen ist, so dass hierzu keine weitere artenschutzrechtliche Prüfung erforderlich wurde. Im Rahmen der Biotoptypen- und Biotopkartierung aus 2013 ist jedoch eine Erfassung einschließlich der Vegetation erfolgt.

Die 2017 erneut untersuchte Sanierungsfläche hat sich hinsichtlich des Vegetationsbestandes seit 2013 kaum verändert. Sie ist im Westen und Süden zum Zeitpunkt der Aktualisierungskartierungen in 2017 aufgrund umfangreicher Bodensanierungs- und Straßenbauarbeiten überwiegend vegetationslos und im Osten mit einer aus einer anspruchslosen Anspritzbegrünung hervorgegangenen Grasflur bestanden. Nach Abschluss der Straßenbaumaßnahmen wurden mittlerweile auch die übrigen Bereiche wieder mit einer Anspritzbegrünung versehen. Die Grasflur wird durch Mahd kurz gehalten.

Die nachfolgende Bewertung und Berücksichtigung in der Planung basiert im Wesentlichen auf den zum Bebauungsplanes Nr. 88 erstellten Untersuchungen, die auch für die 1. Änderung eine wesentliche Grundlage darstellen, da sich der Vegetationsbestand nur unwesentlich verändert hat.

<b>Bewertung Schutzgut Pflanzen (Flora) Arten und Biotope einschl. Artenvielfalt</b>	
Bestand/ Vorbelastungen	<p>Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 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 Biologische Gutachten 2013 im Anhang 04 Umweltbericht). Die im ufernahen Bereich der Elbe festgestellten Süßwasserwattflächen liegen außerhalb des Geltungsbereiches der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88.</p> <p>Gemäß Biotoptypenkartierung (vgl. Karte 1 Karte 2 Eggers Biologische Gutachten 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 sie im Nordwesten als Feldgehölz (HGy) und im Osten als Baumreihe (HGr) sowie als 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.</p> <p>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 bzw. war (im Zuge der 2016 durchgeführten Bodensanierung im Hafen wurden die Oberflächenversiegelung im Wesentlichen beseitigt), mit dem anschließenden Steilhang (XSh, Biotop 3a). Auenwälder bilden natürliche Kontaktbiotope zu Tideröhrichten.</p> <p>Die nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG geschützten Biotope liegen überwiegend im Bereich des verbindlichen Sanierungsplanes und grenzen oder überlagern zum Teil Bereiche, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Bebauungsplane Nr. 88 noch mit umweltgefährdenden Stoffen belastet waren. Die Sanierung ist zwischenzeitlich erfolgt. Hiermit einhergehende Eingriffe betreffen die Sanierungsplanung.</p>

Entwicklung bei Nicht-durchführung	Am wahrscheinlichsten wäre bei einer Nicht-Durchführung der Planung, dass eine Sukzessionsentwicklung zum Eichen- Hainbuchenwald als Klimaxstadium zu erwarten ist. Damit verbunden wären in Abhängigkeit von den jeweiligen Lebensraumbedingungen im Zuge der Sukzession sich laufend ändernde Artenvorkommen bis sich schließlich das walddtypische Vorkommen einstellt.
Auswirkungen der Planung	<p>Durch die Festsetzung von Grün- und Ausgleichsflächen anstatt des Erhalts bzw. der Revitalisierung des Hafens, werden naturschutzfachliche Belange bei der Aufstellung des Bebauungsplanes (hier insbesondere Erhalt und Pflege artenreicher Biotopstrukturen (Steilufer, und Auenwald-ähnlichen Bestand) berücksichtigt. Auch der Erhalt der Südwasserwattflächen in dem angrenzenden Hafenbecken wird durch den Verzicht auf die Revitalisierung des Hafens möglich. Eine nähere Prüfung zu den Erhaltungsmöglichkeiten oder Eingriffserfordernissen in die Wattflächen betrifft das in Vorbereitung befindliche Genehmigungsverfahren zu Umbaumaßnahmen am Hafenbecken. Des Weiteren werden die vorhandene Baumreihe und als weiteres besonders geschütztes Biotop eine Feldhecke (Knick) am Grenzweg (östlicher Grünzug) berücksichtigt.</p> <p>Mit der Festsetzung von Grünflächen werden zudem wesentliche Teile des Gehölzbestandes erhalten. Das Feldgehölz im Nordwesten, das bereits im Zuge der Realisierung des zukünftigen Zufahrtbereichs beseitigt und ausgeglichen wurde, sowie die beiden Eichengruppen im Südosten des Plangebietes (zukünftige Bauflächen) entfallen.</p>
Erheblichkeit der Planauswirkungen	<p>Erhebliche Auswirkungen entstehen durch den Verlust des Feldgehölzes und den Verlust einzelner Bäume.</p> <p>Positive Auswirkungen entstehen durch die Einbindung des ehemaligen Hafens und der geschützten Biotope in das Grünordnungskonzept und die darin integrierten Aufwertungs- und Pflanzmaßnahmen sowie Pflanzungen in den Gewerbegebieten.</p>
Ausgleichsbedarf	<p>Für das durch die Forstbehörde als Wald eingestufte Feldgehölz im Nordwesten des Plangebietes ist eine Waldumwandlung mit Ersatzaufforstung erforderlich. Einzelne Baumverluste können durch Anpflanzungen im Geltungsbereich ausgeglichen werden.</p> <p>Der durch den Bau des Regenklärbeckens notwendige Eingriff in den geschützten Hangbereich wird im Zusammenhang mit dem bereits realisierten Bauvorhaben durch Erstellung eines Zauneidechsenhabitates an gleicher Stelle sowie Strauchpflanzungen im westlichen Grünzug ausgeglichen.</p>
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	<p>Durch die Festsetzung von Grünflächen sowie Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft erfolgt eine Vermeidung von Eingriffen in den Steilhang, den Auenwald und den Knick an der östlichen Plangebietsgrenze und erfolgt ein Erhalt der wesentlichen das Landschaftsbild prägenden Großbäume.</p> <p>Die Pflegemaßnahmen der Biotopflächen erfolgen in Anlehnung zu den Ergebnissen der Biotoptypen- und Biotopkartierung, der vertiefenden faunistischen Untersuchungen sowie zur speziellen Beurteilung im Hinblick auf biotop- und artenschutzrechtliche Anforderungen (Eggers 2013 und 2017). So ist insbesondere am mittleren Steilhang die Förderung wärmeliebender Pflanzenarten durch Entkusselung vorgesehen. Mit den Entwicklungs- und Pflegemaßnahmen für den Steilhang, die im Zuge der Anlage und Pflege der Maßnahmenfläche weiter konkretisiert werden, werden auch die Reproduktionsbedingungen zum Fortbestand der Zauneidechse (artenschutzrechtlich</p>

	<p>relevant, vgl. Schutzgut Fauna), z.B. durch die Anlage von Eiablageplätzen und Verstecken deutlich verbessert. Zusätzlich wird im Rahmen der Freianlagenplanung für den westlichen Grünzug geprüft, ob dort weitere Maßnahmen in Bezug auf Zauneidechsenhabitate erfolgen können.</p> <p>Innerhalb der östlichen Grün- und Maßnahmenfläche wird für den zu erhaltenden Knick (Feldhecke) die Anlage eines Knickschutzstreifens, die Anpflanzung einer Wildhecke und sowie eine Verlängerung der vorhandenen Baumreihe und sukzessive Änderung der Baumart festgesetzt.</p> <p>Zudem 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 und zusammen mit den Maßnahmen in den Grünflächen Gehölz-Lebensräume geschaffen werden.</p> <p>Die Waldumwandlung im Nordwesten des Plangebietes wurde genehmigt und umgesetzt. Die Ersatzaufforstung ist durch Ausbuchung aus dem städtischen Ausgleichskonto erfolgt (vgl. Anhang 07 Umweltbericht).</p>
Wechselwirkungen	Im Zuge der Ausgleichsmaßnahmen für das Schutzgut Boden und die Entwicklung der Biototypen sind positive Wechselwirkungen mit dem Pflanzenarteninventar zu erwarten.
Fazit	Nach Abschluss der Sanierungsarbeiten und Begrünung des Gewerbegebietes sowie Umsetzung der Maßnahmen auf den geplanten öffentlichen Grün- und Maßnahmenflächen kann eine Verbesserung der Standortverhältnisse für eine Pflanzenartenvielfalt erwartet werden.

## 6.2. Schutzgut Fauna einschließlich Artenvielfalt und Artenschutz.

In die oben genannte Potentialabschätzung wurden die insgesamt 37 in Schleswig-Holstein insgesamt beheimateten Arten des Anhangs IV der FFH-RL und alle europäischen Vogelarten einbezogen (vgl. Eggers Biologische Gutachten 2012, S. 10). Im Ergebnis wurde ein potentiell 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 Biologische Gutachten 2013) durchgeführt wurden.

Das Vorgehen zum Artenschutz im Rahmen der 1. Änderung des Bebauungsplanes wurde mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg am 08.06.2017 abgestimmt. Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 ist der Untersuchungsbedarf, der sich aus strukturellen Veränderungen, die sich seit den biologischen Untersuchungen aus dem Jahr 2013 im Gebiet ergeben haben, in 2017 geprüft worden und daraufhin eine Aktualisierung der Vogelkartierung auf der Sanierungsfläche und eine Untersuchung eines seit 2012 existierenden Folienteiches auf Amphibienvorkommen sowie eine Aktualisierung des Artenschutzfachbeitrages durch das Fachbüro Eggers Biologische Gutachten erfolgt.

### Ergebnisse der Aktualisierung aus 2017

Für die Sanierungsfläche wurden 43 Vogelarten nachgewiesen, wovon 12 Spezies hier auch brüten. Im Vergleich zu den Voruntersuchungen aus dem Jahr 2013 ist ein deutlicher



Zuwachs zu verzeichnen, was vermutlich auf die natürliche Sukzession und die geringere Bauaktivität in den letzten Jahren zurückzuführen ist. 2017 wurden drei Arten der Roten Liste und eine Art der Vorwarnliste Schleswig-Holsteins nachgewiesen und drei nach BNatSchG streng geschützte Arten. Besonders zu erwähnen ist das aktuelle Brutvorkommen des nach BNatSchG streng geschützten und in Schleswig-Holstein als gefährdet eingestuften Kiebitzes auf der Sanierungsfläche.

Die Untersuchung des Folienteiches auf der Sanierungsfläche ergab trotz suboptimaler Habitatbedingungen den Nachweis von insgesamt vier Amphibienarten. Bis auf die Vertreter des Wasserfroschkomplexes und des in Schleswig-Holstein auf der Vorwarnliste verzeichneten Grasfrosches wurden nur wenige Exemplare der einzelnen Arten nachgewiesen. Alle Amphibienarten gehören zu den nach BNatSchG besonders geschützten Arten. Aufgrund der Amphibienfunde im Folienteich wurde das Büro Eggers Biologische Gutachten vom BgA BusinessPark Elbufer der Stadt Wedel mit einem Umsiedlungskonzept sowie dessen Durchführung und Dokumentation beauftragt. Entsprechend des abgestimmten Amphibienkonzepts wurden die Amphibien des Folienteichs im Oktober 2017 in den Flasaröthtteich im Nordwesten von Wedel umgesiedelt. Es konnten drei Grasfrösche umgesiedelt werden. Um eine Zuwanderung der bei der Umsiedlung nicht erfassten Tiere im nächsten Frühjahr zu verhindern, wird Anfang März 2018 in Höhe des heutigen Folienteichs entlang des Zauns zum Kraftwerksgelände ein flexibler Amphibienzaun installiert.

Die Aktualisierung des Artenschutzfachbeitrags hat ergeben, dass sich für die seit 2013 neu auf der Sanierungsfläche nachgewiesenen Brutvogelarten (Kiebitz und Fitis) unter der Voraussetzung, dass für den Kiebitz entsprechende Ersatzflächen optimiert werden und die Amphibien vor Aufhebung des Teiches in ein anderes Gewässer umgesiedelt werden, keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf die untersuchten Arten auftreten.

### **Berücksichtigung der artenschutzrechtlichen Belange im B-Plan**

Die nach §§ 44 f. BNatSchG geschützten Arten sind grundsätzlich auch unabhängig vom Bebauungsplanverfahren zu betrachten. Dies bezieht sich insbesondere auf alle Maßnahmen, die zu einer Störung der Fortpflanzungsstätten oder zur Verschlechterung des Erhaltungszustandes dieser Arten führen können.

Beim Vorkommen besonders und streng geschützter Arten, wie im BusinessPark Elbufer Wedel im Zuge der Kartierungen in 2013 und zusätzlich auch im Rahmen der Begehungen in 2017 festgestellt, ist eine nachvollziehbare Auseinandersetzung mit dem Tatbestand im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens und der Fortschreibung des Umweltberichts notwendig.

Es ist nachzuweisen, dass innerhalb des Geltungsbereiches oder auch auf anderen Flächen, die nicht notwendig in einem räumlichen Zusammenhang stehen müssen, Maßnahmen ergriffen werden, die dem Erhaltungszustand der jeweilig betroffenen Art dient, also eine Verschlechterung der Erhaltung der Art nicht zu befürchten ist. Dieses Vorgehen wird für alle durch den Fachbeitrag aus 2013 und dessen Fortschreibung in 2017 ermittelten Arten angewendet. Möglich sind auch Maßnahmen auf bereits vorhandenen Ausgleichs- oder Ökokontoflächen bei entsprechender Eignung. Wichtig dabei ist, dass sich herausgehobene Maßnahmen für die jeweilige Art nicht mit den bisher auf der Ausgleichsfläche festgelegten Maßnahmen widersprechen dürfen, sondern diese ergänzen.

Die einzelnen im Bebauungsplan festgesetzten Flächen und Maßnahmen zum Ausgleich

und zum Ersatz für Eingriffe in Natur und Landschaft wurden so konzipiert, dass sie in erster Linie 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. Zusätzlich werden Maßnahmen auf externen Flächen (Kiebitz) und durch sonstige Festsetzungen im Bebauungsplan (Flussregenpfeifer) aufgenommen. Die artenschutzrechtlichen Belange der Amphibienvorkommen wurden bereits im Rahmen des Rückbaus des Folienteiches berücksichtigt.

### Maßnahmen in Zusammenhang mit dem Bau der Regenkläranlage

Im Rahmen der Herstellung einer Regenwasserleitung für den Businesspark Elbufer Wedel wurde in Abstimmung mit der unteren Naturschutzbehörde und der Stadt Wedel als Ausgleich die Wiederherstellung des Steilhangs nach Beendigung der Baumaßnahme und Gestaltung als Lebensraum für die Zauneidechse entsprechend den Festsetzungen des B-Plans festgelegt. Das Büro Bielfeldt Berg Landschaftsplanung ist von der Stadt Wedel mit dem Erstellen eines Pflege- und Entwicklungsplanes (PEP) für die Verwirklichung der Maßnahme beauftragt worden. Der vorliegende Pflege- und Entwicklungsplan beinhaltet eine konkretisierende Maßnahmenplanung für eine zauneidechengerechte Gestaltung des betroffenen Hangabschnittes. Gegenstand des Pflege- und Entwicklungsplanes ist damit der Hangabschnitt im Umfeld des von der Baumaßnahme beanspruchten Bereiches unter Berücksichtigung funktionaler Beziehungen zu den sich östlich anschließenden Teilen des Steilhanges. Die Maßnahme wurde 2018 umgesetzt.

In der nachfolgenden Bewertung werden die wesentlichen Ergebnisse mit Fokussierung auf die artenschutzrechtlich wesentlichen Arten zusammenfassend dargestellt und im Hinblick auf das Planvorhaben bewertet.

Bewertung Schutzgut Tiere (Fauna) / und Artenschutz einschl. Artenvielfalt	
Bestand/ Vorbelastungen	<p>Bei den Begehungen in 2013 konnten insgesamt 34 Vogelarten 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 <b>Flussregenpfeifer</b> konnte als Brutvogel auf der Sanierungsfläche beobachtet werden. Außerdem ist die <b>Nachtigall</b> an Gebüsch des Elbsteilhanges beobachtet worden.</p> <p>2017 wurden drei Arten der Roten Liste und eine Art der Vorwarnliste Schleswig-Holsteins nachgewiesen und drei nach BNatSchG streng geschützte Arten. Besonders zu erwähnen ist das aktuelle Brutvorkommen des nach BNatSchG streng geschützten und in Schleswig-Holstein als gefährdet eingestuften <b>Kiebitzes</b> auf der Sanierungsfläche.</p> <p>Von den sonstigen potentiellen artenschutzrechtlich relevanten Tierarten wurde bei den Begehungen in 2013 nur das Vorkommen der <b>Zauneidechse</b> und des <b>Nachtkerzenschwärmers</b> (beide sind gemäß BNatSchG streng geschützt und Arten des Anhangs IV der FFH Richtlinie) bestätigt.</p> <p>Die Untersuchung des Folienteiches in 2017 auf der Sanierungsfläche ergab trotz suboptimaler Habitatbedingungen den Nachweis von insgesamt vier <b>Amphibienarten</b>. Bis auf die Vertreter des Wasserfrosch-</p>

komplexes und des in Schleswig-Holstein auf der Vorwarnliste verzeichneten Grasfrosches wurden nur wenige Exemplare der einzelnen Arten nachgewiesen. Alle Amphibienarten gehören zu den nach BNatSchG besonders geschützten Arten.

Anzeichen für vorhandene Fledermausquartiere oder geeignete Strukturen für hochwertige Fledermausquartiere (Wochenstuben, Winterquartiere) und Baumhöhlen für Eremiten wurden nicht gefunden. Auch Großmuscheln wurden nicht festgestellt.

Die oben genannten geschützten Arten wurden z.T. im Bereich des Hauptgeländes festgestellt, in dem umfassende Sanierungs- und Baumaßnahmen erfolgt sind und auf denen sich in darin enthaltenden Ruhephasen geeignete Lebensräume für Nachtkerzenschwärmer, Amphibien, Flussregenpfeifers und Kiebitz gebildet haben.

Zu den Nachtkerzenbeständen 2013:

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.)

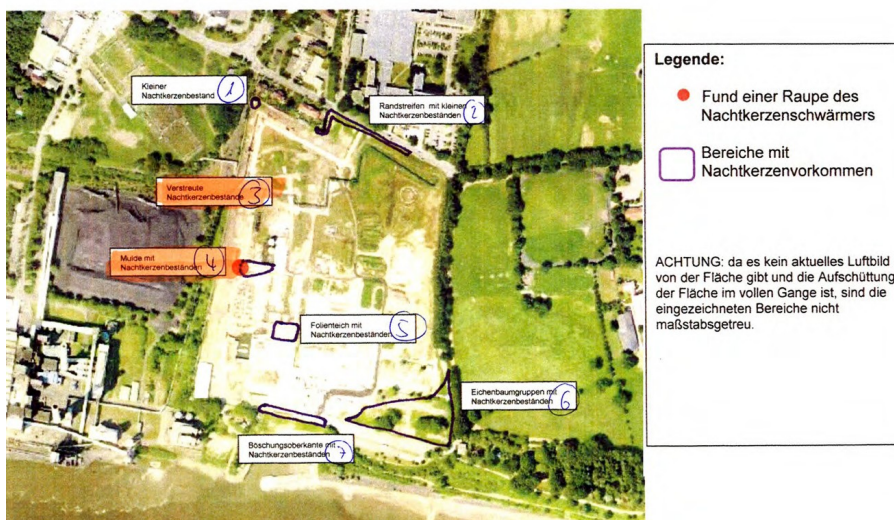


Abb. 10: Vorkommen der Nachtkerze und des Nachtkerzenschwärmers auf der Sanierungsfläche 15.07.2013

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 Nachtkerzenschwärmers im Verhältnis 1:2 zu den verloren gegangenen Nahrungspflanzenflächen zu schaffen und zu erhalten (Ausgleichsbedarf 1.460 m<sup>2</sup> zzgl. verstreute Nachtkerzenbestände).

Einwicklung bei Nicht-durchführung

Am wahrscheinlichsten wäre bei einer Nicht-Durchführung der Planung, dass eine Sukzessionsentwicklung zum Eichen- Hainbuchenwald als Klimaxstadium zu erwarten ist. Damit verbunden wären in Abhängigkeit von den jeweiligen Lebensraumbedingungen im Zuge der Sukzession sich laufend ändernde Artenvorkommen bis sich schließlich ein waldtypisches Vorkommen einstellt.

Auswirkungen der Planung

Infolge der Planung erfolgt ein Verlust der auf dem Sanierungshauptgelände entstandenen Lebensräume für Nachtkerzenschwärmer, Amphibien, Flussregenpfeifer und Kiebitz.

	<p>In den Lebensraum der Zauneidechse und der Nachtigall wird durch den Erhalt des Hangbereichs und Auenwalds nicht eingegriffen.</p> <p>Aufgrund der geringen Bedeutung des überwiegenden Teils der Flächen im Plangebiet (Flächen der Bodensanierung) und des Erhalts und der Entwicklung der randlichen Grünbereiche sind die Auswirkungen auf das Schutzgut Tier nur in Teilen als erheblich, insgesamt jedoch als gering zu bewerten.</p>
Erheblichkeit der Planauswirkungen	Erhebliche nachteilige Umweltauswirkungen erfolgen durch den Verlust von Nachtkerzenflächen, eines Folienteiches als Lebensraum für Amphibien und von Lebensräumen des Flussregenpfeifers und des Kiebitzes.
Ausgleichsbedarf	Der Verlust an Lebensräumen für Flussregenpfeifer, Nachtkerzenschwärmer, Kiebitz und Amphibien ist im Geltungsbereich auszugleichen oder auf externen Flächen zu ersetzen.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	<p>Durch den Erhalt der nach § 30 BNatSchG / § 21 LNatSchG geschützten Biotop und angrenzender Bereiche durch Festsetzung von Grünflächen und überlagernden Maßnahmenflächen (s. a. Schutzgut Flora einschl. Biotop und Artenvielfalt) werden Eingriffe in Lebensräume geschützter Arten (<b>Zauneidechse</b>, Nachtigall) vermieden und die Lebensraumbedingungen durch Pflegemaßnahmen verbessert und erhalten. Dabei werden die Empfehlungen von Eggers Biologische Gutachten 2013 bei der Pflege und Umsetzung der festgesetzten, städtischen Maßnahmenflächen beachtet.</p> <p>Durch den Erhalt und die Pflanzung neuer Bäume und Sträucher werden zudem Lebensräume für zahlreiche Vogelarten geschaffen.</p> <p>Die Festsetzung der Dachbegrünung ermöglicht Ersatzlebensraum zur Brut für <b>Flussregenpfeifer</b> und andere an Offenlebensräume angepasste Tierarten.</p> <p>Die Anlage von Flächen für <b>Nachtkerzenbestände</b> wurde nach Antrag per artenschutzrechtlicher Ausnahmegenehmigung nach § 45 (7) BNatSchG für den Nachtkerzenschwärmer (<i>Proserpinus proserpina</i>) durch das LLUR beauftragt. Im Bebauungsplan wird dies mit einer textlichen Festsetzung zur Anlage von Nachtkerzenbeständen von 1.500 m<sup>2</sup> in den öffentlichen Grünflächen berücksichtigt. Mögliche Bereiche bestehen z.B. östlich von GE 7 und westlich GE 4.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen für die zusätzlich in 2017 festgestellten artenschutzrechtlich relevanten Kiebitzvorkommen erfolgen durch zusätzliche Maßnahmen auf bereits vorhandenen und für artenspezifische Maßnahmen geeignete Ökokontoflächen, die im Jahr 2018 bereits realisiert wurden. Aussagen zu den Inhalten der Maßnahmen und Übersichtskarten werden als Anhang 06 zum Umweltbericht beigefügt.</p> <p>Die artenschutzrechtlichen Belange der Amphibienvorkommen wurden unabhängig vom Bebauungsplan bereits im Rahmen des Rückbaus des Folienteiches berücksichtigt. Im März 2018 wurde zudem in Höhe des inzwischen entfernten Folienteichs entlang des Zauns zum Kraftwerksgelände ein flexibler Amphibienzaun installiert.</p> <p>Ausgleichsmaßnahmen für Eingriffe in den Steilhang, die im Zusammenhang mit dem Bau des Regenklärbeckens erforderlich geworden sind, wurden im Rahmen des Genehmigungsverfahrens für das Regenklärbecken mit der UNB abgestimmt, geregelt und inzwischen umgesetzt. Sie enthalten die Wiederherstellung des Steilhangs mit für Zauneidechsen geeigneten Strukturen.</p> <p>Zusätzlich sind zur Beachtung der unabhängig von der Planung geltenden Gebote nach § 44 BNatSchG (Tötungsverbot, Störungsverbot, Verbot der Beschädigung oder Zerstörung von Lebensstätten) für die</p>

	Durchführung von Bau- und Pflegemaßnahmen in den hierfür relevanten Bereichen Fristen zu beachten. Gehölzentnahmen und Bau-feldräumungen dürfen nur außerhalb der Brutzeiten der Vögel in der Zeit vom 01. Oktober bis 29.2. (diese Fristenregelung besteht seit 2016) oder nach Einzelfallbetrachtung erfolgen. Maßnahmen am Hang (z.B. Gehölzentnahmen) sollen während der Winterruhe der Zauneidechse (je nach Witterung Oktober/November bis März) und Bodenarbeiten nur nach Winterruhe und vor Eiablage (je nach Witterung zwischen Ende März und Ende April erfolgen. (Kap. 5.2 und Kap. 6, letzter Absatz Artenschutzfachbeitrag (Eggers Biologische Gutachten 2013)
Wechselwirkungen	Wechselwirkungen bestehen zwischen Vegetationsstruktur und Tierartenbestand. Beispielsweise ist die Zauneidechse auf wärmeliebende wenig beschattete Hangbereiche angewiesen. Darüber hinaus bestehen Abhängigkeiten von Höhlen bewohnenden 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	Die Planauswirkungen auf das Schutzgut Tiere sind vergleichsweise gering. Wesentliche Tierlebensräume am östlichen, westlichen und südlichen Rand des Plangebietes werden erhalten oder entwickelt. Die erheblichen Auswirkungen der Planung auf einzelne artenschutzrechtlich relevante Tierarten werden ausgeglichen. Ein Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG tritt für die untersuchten Arten –unter Beachtung der Vermeidungs- und Ausgleichsmaßnahmen – somit nicht auf.

## 7. Schutzgut Landschaft

Allgemein wird das Landschaftsbild der Stadt Wedel durch die Grundstrukturen

- Elbe und Niederung der Marsch
- Geest und Geesthang
- Wedeler Talau

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 bisher notwendig. Im Zuge der Freiraumplanung wird der Aspekt der Barrierefreiheit soweit wie möglich berücksichtigt.

Das Plangebiet befindet sich innerhalb eines Agglomerationsraumes mit oft kleinteiligen Nutzungsfolgen. Es handelt sich um eine historisch gewachsene Siedlungskante zwischen



Hamburg und Wedel, die auf Wedeler Gebiet auch in früheren Jahren bereits durch baulichen Anlagen geprägt war.

Die punktuelle Einbindung von großvolumigen baulichen oder gewerblichen Hochpunkten in dem 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 Pappel zu Eichenbeständen erhalten. Ebenso wird die an der Grenze zu Hamburg liegende Feldhecke (Knick) einschließlich deren Überhänger, 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 eine ausreichend bemessene und gestaltete Grünverbindung zum Elbufer und im Übergang zu dem angrenzenden Landschaftsschutzgebiet geschaffen.

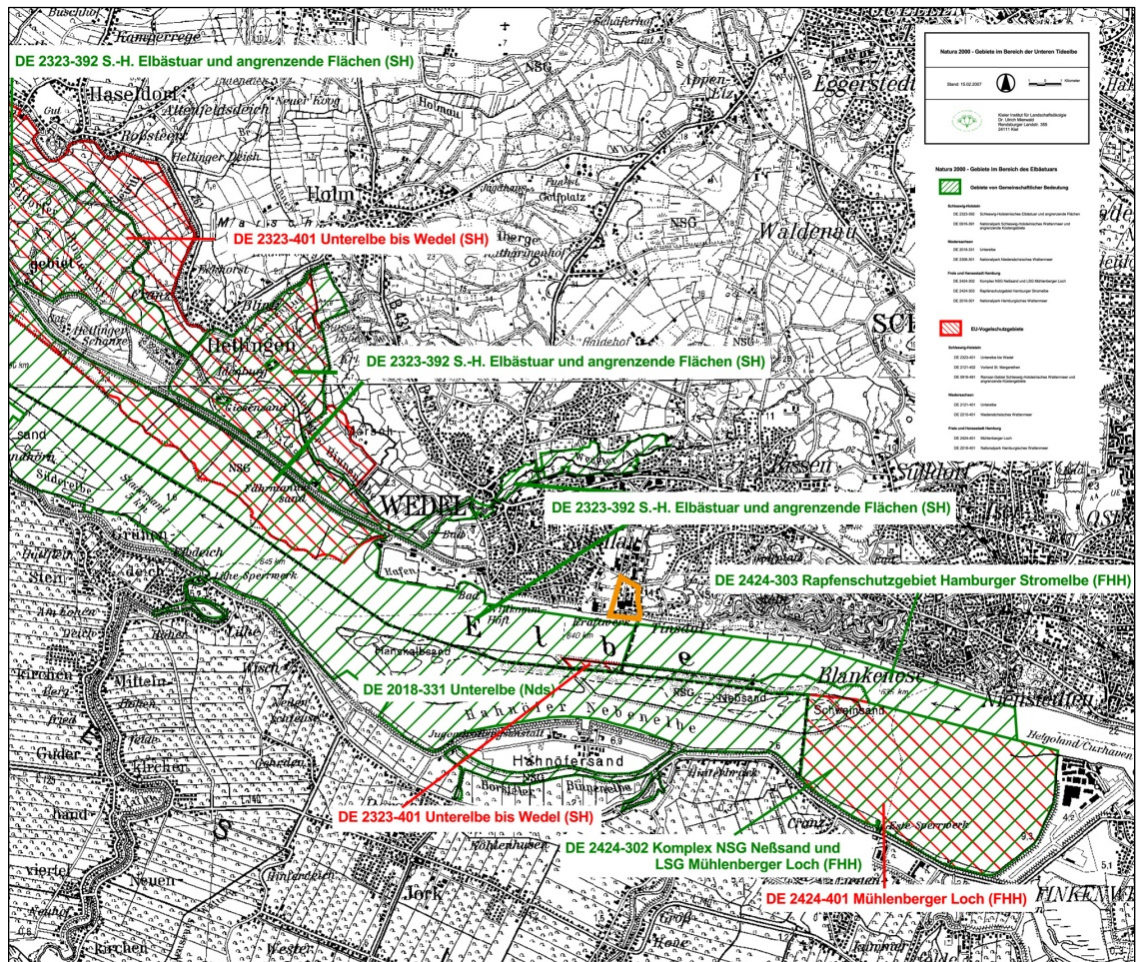
<b>Bewertung Schutzgut Landschaftsbild und Erholung</b>	
Bestand/ Vorbelastungen	<p>Prägend für das Landschaftsbild sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Teilweise kulissenhafte Großbäume an den Plangebietsgrenzen bilden markante Strukturen zur Wiedererkennung</li> <li>• Öffnung der Landschaft zur Elbe</li> <li>• überregionale Wegebeziehungen</li> <li>• Otto-Schokoll Höhenweg sowohl als Rad- und Wanderweg</li> <li>• Elbufer-Wanderweg des "Wanderwegenetzes Hamburg und Umland" als Teil des Europäischen Fernwanderweges "Nordsee-Bodensee-Gottard- Mittelmeer" E 1.</li> </ul> <p>Der westliche Uferbereich hat mit dem ehemaligen Hafen einen naturfernen Charakter. Durch die nördlich des Hafenbeckens in 2016 erfolgten Bodensanierungen, bei denen auch die Oberflächenbefestigungen der früheren Hafennutzung entfernt wurden, hat sich hier bereits eine naturnäheres Erscheinungsbild entwickelt. 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.</p> <p>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.</p>
Entwicklung bei Nichtdurchführung	Bei Nichtdurchführung der Planung würde eine natürliche Sukzession eintreten, in deren Endstadium sich Wald entwickeln würde.
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.

	<p>Die Neubebauung stellt durch die Höhe (punktuell bis 11 Geschosse und bis ca. 6-7 Geschosse, ansonsten maximale Gebäudehöhen zwischen 12 und 20 m) anlagebedingt eine Neugestaltung und Beeinträchtigung des Landschaftsbildes dar. Während der Bauphase werden voraussichtlich Baukräne zum Einsatz kommen, die ebenfalls temporär auf das Landschaftsbild einwirken. Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes bestanden jedoch bereits durch die frühere industrielle Nutzung, so dass demgegenüber eine Veränderung ohne wesentliche nachteilige Veränderung des Landschaftsbildes entsteht.</p> <p>Die Wegebeziehungen werden verbessert.</p> <p>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 Elbufer Wedel umfassend und sehr genau analysiert und diskutiert. 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. 5 ha im Bereich des BusinessParks Elbufer Wedel gegeben. Im Bereich des Elbhanges hat diese eine durchschnittliche Breite von ca. 100 m und einer Länge von ca. 370 m.</p>
Erheblichkeit der Planauswirkungen	Für das Landschaftsbild besteht insofern eine Erheblichkeit der Planung, dass es sich gegenüber dem Bestand und der vormaligen industriellen Nutzung verändern wird.
Maßnahmen zur Vermeidung, Verhinderung, Verringerung und zum Ausgleich von nachteiligen Umweltauswirkungen	<p>Es erfolgen Gestaltungsmaßnahmen durch Straßenraumbegrünung, Pflanzungen auf den Gewerbegrundstücken und Anlage bepflanzter Grünzügen zur Einbindung des Gebietes in die Umgebung.</p> <p>Der Elbhänge 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 einer barrierearmen Erschließung erfolgen.</p>
Ausgleichsbedarf	Es besteht kein Ausgleichsbedarf. Der Bereich ist durch die vormalige industrielle Nutzung und benachbarte gewerbliche Nutzungen stark vorbelastet. Durch grünordnerische Maßnahmen erfolgt eine Einbindung des Gewerbeparks in die Umgebung.
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, das sowohl dem Naturraum als auch dem Stadtbild Wedels gerecht wird und eine sehr hohe Erlebnisqualität besitzen wird.

## 8. Natura-2000-Gebiete

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

### 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/Neand“ (FHH)	ca. 700 m
	DE 2018-331 „Untereibe“ (Nds)	ca. 850 m
EU-Vogelschutzgebiete (SPA)	DE 2323-401 „Untereibe bis Wedel“ (SH)	ca. 700 m
	DE 2424-401 „Mühlenberger Loch“ (FHH)	ca. 3 km

Im April 2018 wurde die SWUP GmbH, Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation aus Quickborn mit der Erstellung einer FFH-Verträglichkeitsuntersuchung zur 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 beauftragt. Die Beurteilung 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 erarbeiteten Integrierten Bewirtschaftungsplans Elbeästuar (IBP) sowie der zum Vorentwurf der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 vorliegenden Unterlagen:

- Planzeichnung,
- Begründung,
- Umweltbericht,
- Schalltechnische Untersuchung Gewerbe,
- Biotop- und Artenschutzfachbeitrag 2013 und dessen Aktualisierung 2017.

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligung wurden der Bereich des ehemaligen Hafens und die Wasserflächen der Elbe aus dem Geltungsbereich der 1. Änderung des B-Plans 88 herausgenommen. Zu dem geplanten Rück-/Umbau des Hafens wird ein eigenständiges Genehmigungsverfahren durchgeführt. Der Rück-/ Umbau des Hafens ist damit nicht mehr Gegenstand der vorliegenden FFH-Verträglichkeitsuntersuchung. Alle weiteren Änderungen für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88, die sich zwischen dem Arbeitsstand „Vorentwurf“ und „Entwurf“ ergeben haben, sind für die FFH - Verträglichkeitsuntersuchung ohne Relevanz, da sie keine zusätzlichen Auswirkungen auf die zu betrachtenden FFH-Gebiete erzeugen. Die inhaltlichen Änderungen umfassen eine Reduzierung der zulässigen Gewerbelärmemissionen im Norden des GE 1 bis zum Fortfall der dortigen Wohnnutzungen, den Entfall von Nutzungseinschränkungen im angemessenen Abstand zum Ammoniaklager des benachbarten Kraftwerkes, die Ergänzung einer Festsetzung zum Anlegen einer Wildhecke östlich des GE 7 und die Aufnahme eines Hinweises aufgrund eines benachbarten Heizöllagers. Zudem wurden einzelne bereits bestehender Planinhalte aktualisiert.

Die FFH-Verträglichkeitsuntersuchung kommt zu dem Ergebnis, dass durch die Planungen der 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ einzeln oder im Zusammenwirken mit anderen Projekten und Plänen keine erheblichen Beeinträchtigungen für die betrachteten Natura 2000- Gebiete entstehen.

## 9. Schutzgut Mensch

In Bezug auf den Menschen sind die potentiellen Auswirkungen der Planung im Hinblick auf die Gesundheit, das Wohnumfeld, die Erholung und das kulturelle Erbe zu betrachten. Das Plangebiet hat vor allem bezüglich einer Wegevernetzung und Erlebbarkeit des Elbufers Bedeutung für die Erholung, während es aufgrund der nur vereinzelt benachbarten Wohnnutzungen kaum Bedeutung als Wohnumfeld und keine Bedeutung als kulturelles Erbe (vgl. Schutzgut Kultur und sonstige Sachgüter) hat. Näher zu betrachten sind die potentiellen Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit.

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 insbesondere bei den Schutzgütern Boden und Grundwasser erfasst und daher an dieser Stelle nicht weiter vertieft.

Bezüglich der menschlichen Gesundheit sind zwei weitere Themen von Bedeutung:

- die potentiellen planungsbedingten Auswirkungen durch Lärmemissionen und
- die benachbarte Lage zu dem Kohleheizkraftwerk in Bezug auf dessen Einordnung als sogenannter Störfallbetrieb gemäß Störfallverordnung.

Zur Beurteilung der Schallauswirkungen wurden eine lärmtechnische Untersuchung zum Gewerbelärm durch das Büro Müller-BBM GmbH und eine zum Verkehrslärm durch das Büro Lärmkontor erarbeitet (s. Anlagen der Begründung), deren wesentliche Ergebnisse im Folgenden dargelegt sind. Zudem wird auf das Kohleheizkraftwerk als Störfallbetrieb eingegangen.

### Gewerbelärm

Der Geltungsbereich liegt in einem weitgehend umbauten Umfeld, in dem sich neben überwiegend gewerblichen Nutzungen, industrielle sowie teilweise Landschaftsräume, schutzwürdige Wohn- und Gemeinbedarfsnutzungen und ein aus Gründen von Umweltzielen zu berücksichtigendes Vogelschutzgebiet befinden. Wesentliches Ziel des Gutachtens zum Gewerbelärm ist, für die einzelnen Teilflächen des Gewerbegebietes maximal zulässige Emissionen für Gewerbelärm zu ermitteln (sog. Emissionskontingente nach DIN 45691), mit denen gewährleistet wird, dass durch die Summe aller in der Umgebung und im Geltungsbereich des Bebauungsplanes vorhandenen und zulässigen gewerblichen/industriellen Nutzungen für die umliegenden schutzwürdigen Nutzungen und für die Bestandssituation auch für die Wohnnutzungen innerhalb des Geltungsbereiches, keine schädlichen Umwelteinwirkungen durch gewerblich bedingte Geräusche hervorgerufen werden. Gleichzeitig werden mit der Kontingentierung ausreichende Schallemissionen für die Ansiedlung von Gewerbetrieben in den geplanten Gewerbegebieten sichergestellt.<sup>27</sup>

Hinweise zur Berücksichtigung des Schallschutzes im Städtebau gibt die Norm **DIN 18005**. Sie enthält im Beiblatt 1 schalltechnische Orientierungswerte für die städtebauliche Planung, deren Einhaltung oder Unterschreitung wünschenswert ist, um die mit der Eigenart des betreffenden Baugebietes verbundene Erwartung auf angemessenen Schutz vor Lärmbelastungen zu erfüllen.

Zur Beurteilung von gewerblichen Anlagen nach dem Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) ist die technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm (TA Lärm) heranzuziehen. In dem Lärmgutachten wird im Hinblick auf spätere immissionsrechtliche Beurteilungen von Anlagen auf die **Immissionsrichtwerte der TA Lärm** abgestellt, die sich im vorliegenden Fall zahlenmäßig mit den Orientierungswerten der DIN 18005 decken. Das Beurteilungsverfahren der TA Lärm stellt im Vergleich zur DIN 18005 zur Nachtzeit den strengeren Beurteilungsmaßstab dar (Einhaltung des Immissionsrichtwertes zu jeder vollen Stunde), so dass die Anforderungen der DIN 18005 mit eingehalten werden.<sup>28</sup>

Für die Herleitung der festgesetzten Emissionskontingente wurden die relevanten Immissionsorte ermittelt und die dort einzuhaltenden Orientierungswerte bzw. Immissionsrichtwerte zugeordnet. Die für das Plangebiet möglichen Zusatzbelastungen wurden unter Berücksichtigung von gewerblichen Vorbelastungen abgeleitet und durch die Festsetzung von Emissionskontingenten den gewerblichen Teilflächen im Geltungsbereich zugeordnet.

<sup>27</sup> vgl. B-Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel 1. Änderung“, Schalltechnische Untersuchung des Gewerbelärms, Müller BBM, 22. April 2019, Kap. 3.3.1

<sup>28</sup> vgl. a.a.O., Kap. 3.1 und 3.2



### Relevante Immissionsorte

Die für den Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung relevanten nächstgelegenen schutzwürdigen Nutzungen wurden im Rahmen der schalltechnischen Untersuchung auf Basis von Ortsbesichtigungen ermittelt und als relevante Immissionsorte berücksichtigt. Die Lage der Immissionsorte kann der schalltechnischen Untersuchung entnommen werden.<sup>29</sup> Die Einstufung der Schutzwürdigkeit erfolgt auf Basis der planungsrechtlichen Situation<sup>30</sup> bzw. Genehmigungspraxis.<sup>31</sup>

- Die Wohnnutzungen an der Straße Hellgrund (Immissionsorte IO 1-3) liegen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 46 „Elbhochufer-Ost“, der hier ein reines Wohngebiet festsetzt. Für diesen Bereich wird von einer Schutzwürdigkeit entsprechend eines allgemeinen Wohngebietes aufgrund einer Gemengelage gemäß Ziffer 6.7 TA Lärm ausgegangen.
- Für die Immissionsorte IO 4, IO 5, IO 6A und IO 10 bis IO 15 wird die Schutzwürdigkeit entsprechend der Gebietsfestsetzungen der jeweiligen Bebauungspläne oder soweit keine Bebauungspläne bestehen entsprechend der Darstellungen im Flächennutzungsplan eingestuft.
- Für den Bereich der Wohnnutzungen in den ehemaligen Werkwohnungen im Norden des Geltungsbereiches (IO 6 bis 9) werden den Immissionsorten aufgrund des Bestandsschutzes und der örtlichen Verhältnisse sowie einer Vorbelastung knapp unterhalb des nächtlichen Immissionsrichtwerts für Mischgebiete die Richtwerte eines Mischgebietes zugrunde gelegt.

Sobald die Wohnnutzungen im Norden des Geltungsbereiches entsprechend der Zielsetzung des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung nicht mehr vorhanden sind, entfallen die Immissionsorte IO 6 bis 9.

Bei der Ermittlung der Emissionskontingente wurde daher in der lärmtechnischen Untersuchung in die Varianten mit und ohne die Wohnnutzungen unterschieden.

- Zusätzlich wurde ein Immissionsort auf der Elbinsel Neßsand aufgenommen (IO 15), um ein vorhandenes Vogelschutzgebiet zu berücksichtigen.

### Geräuschvorbelastungen

Für die Ermittlung der möglichen Zusatzbelastungen und Emissionskontingente für die Gewerbegebiete im Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung sind die Vorbelastungen aus dem benachbarten Heizkraftwerk und die planerischen Vorbelastungen aus den gewerblichen Bauflächen westlich und östlich der Industriestraße berücksichtigt worden. Zudem wurden für den Immissionsort auf Neßsand Geräuschemissionen aus dem Schiffsverkehr berücksichtigt. Insofern werden für die gewerblichen Flächen beiderseits der Industriestraße auch die hier möglichen, aber derzeit nicht vorhandenen Geräuschemissionen berücksichtigt.<sup>32</sup>

<sup>29</sup> vgl. a.a.O., Abb. 3, S. 19 oder Anhang A, Seite 2

<sup>30</sup> Für eine Übersicht über die bauplanungsrechtlichen Ausweisung im Umfeld des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung vgl. a.a.O., Abb. 2, S. 17.

<sup>31</sup> vgl. a.a.O., Kap. 4

<sup>32</sup> vgl. a.a.O., Kap. 5, 6 und 7

Insgesamt wurden drei unterschiedliche Vorbelastungssituationen betrachtet:

- a) Kohleheizkraftwerk ohne Kohlenschiffentladung (Vorbelastungssituation an ca. 315 Tagen pro Jahr),
- b) Kohleheizkraftwerk mit Kohlenschiffentladung (Vorbelastungssituation an ca. 50 Tagen pro Jahr),
- c) zu erwartende Vorbelastungen aus einem genehmigten Gas- und Dampf-turbinen-Kraftwerk, das das vorhandene Kohleheizkraftwerk ersetzen würde.

Die für die Vorbelastungen ermittelten Berechnungsergebnisse zeigen Folgendes:

- a) Unter Berücksichtigung des bestehenden **Kohleheizkraftwerks** Wedel **ohne Kohlenschiffentladung** unterschreitet die Geräuschvorbelastung an allen Immissionsorten die Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit.
- b) Unter Berücksichtigung des bestehenden **Kohleheizkraftwerks** Wedel **mit Kohlenschiffentladung** unterschreitet die Geräuschvorbelastung an allen Immissionsorten mit Ausnahme der Immissionsorte am Leuchtfeuersteg (IO 10 bis IO 14) die Orientierungswerte zur Tages- und Nachtzeit bzw. hält diese ein. Am Leuchtfeuersteg werden die für reine Wohngebiete heranzuziehenden Orientierungswerte (50 dB(A) tags und 35 dB(A) nachts) tagsüber unterschritten und nachts um bis zu 4dB überschritten.
- c) Unter Berücksichtigung des genehmigten **Gas- und Dampfturbinen-Heizkraftwerk (GuD)** Wedel ergibt sich im Vergleich zu dem bestehenden Kohleheizkraftwerk ohne Kohlenschiffentladung eine etwas geringere oder identische Geräuschvorbelastung an allen Immissionsorten. Für den Fall der Errichtung des GuD Wedels muss daher keine separate Geräuschkontingentierung für den Bebauungsplan Nr. 88 1. Änderung erfolgen.

#### Planwerte für die Zusatzbelastungen durch den BusinessPark Elbufer Wedel

Die zulässigen Planwerte für die Zusatzbelastung durch die geplanten Gewerbegebietsflächen im Bereich des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung wurden wie folgt ausgelegt:<sup>33</sup>

- Tagsüber wird an allen Immissionsorten von der Vorbelastung mit Kohlenschiffentladung als dem schalltechnisch ungünstigsten Fall ausgegangen.
- Nachts wird ebenfalls an allen Immissionsorten mit Ausnahme der Immissionsorte am Leuchtfeuersteg bei Einhaltung der Orientierungswerte von der Vorbelastung mit Kohlenschiffentladung als dem schalltechnisch ungünstigsten Fall ausgegangen.
- Da nachts am Leuchtfeuersteg die Vorbelastung mit Kohlenschiffentladung den nächtlichen Orientierungswert für reine Wohngebiete um bis zu 4 dB überschreitet, wird hier von der Vorbelastung des bestehenden Heizkraftwerkes ohne Schiffsentladung ausgegangen, so dass dann mit der Zusatzbelastung durch den Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung an ca. 315 Tagen pro Kalenderjahr der nächtliche Orientierungswert für reine Wohngebiete auch am Leuchtfeuersteg einge-

<sup>33</sup> vgl. a.a.O, Kap. 7

halten wird. Auch bei Realisierung des genehmigten GuD wird am Leuchtfeuerstieg der nächtliche Orientierungswert für reine Wohngebiete dauerhaft eingehalten.

Durch die vorgenommene Auslegung für die Planwerte der Zusatzbelastung durch den Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung wird gleichzeitig sichergestellt, dass sich die maximale nächtliche Vorbelastung mit Kohlenschiffentladung (Vorbelastungssituation an ca. 50 Tagen im Jahr) am Leuchtfeuerstieg von 39 dB(A) durch die Zusatzbelastung des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung nicht weiter erhöht.

- Aufgrund der Bestandssituation innerhalb des Plangebietes mit den Immissionsorten IO 6 bis IO 9 (ehemalige Werkswohnungen Tinsdaler Weg 170-182), für die bis zum Fortfall der Wohnnutzungen vorübergehende Orientierungswerte für Mischgebiete zugrunde gelegten werden, erfolgt übergangsweise eine schalltechnische Planung zur Sicherstellung dieses Schutzanspruches.
- Die Planwerte für den Immissionsort Neßsand werden so ausgelegt, dass die Summe aus Anlagengeräusche (mit Schiffsentladung) und Schifffahrt auf der Elbe den niedrigsten Anhaltswert von 47 dB<sup>34</sup> nicht überschreiten.

Mit der Gesamtbelastung aus Vorbelastung und Planwerten werden an den meisten Immissionsorten die Richtwerte vollständig oder nahezu vollständig ausgeschöpft. Eine deutliche Ausnahme besteht für den Immissionsort IO 16 (Neßsand), an dem die Richtwerte im Nachtzeitraum bei weitem nicht ausgeschöpft werden. An einigen Immissionsorten liegt im Nachtzeitraum (IO 5, Tinsdaler Weg 129) bzw. am Tag (IO 10 bis IO 14, Leuchtfeuerstieg) eine geringe Überschreitung der Orientierungswerte um 1 dB vor. Gemäß Ziffer 3.2.1 Absatz 3 der TA Lärm ist bei Berücksichtigung von Vorbelastungen eine Überschreitung von bis zu 1 dB(A) zulässig.

### Emissionskontingente

Die in der 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 festgesetzten Emissionskontingente für die Gewerbegebiet GE 1 bis GE 7 wurden in dem schalltechnischen Gutachten unter der zuvor genannten Berücksichtigung der Vorbelastungssituationen und Planwerte für die Zusatzbelastungen auf Grundlage der DIN 45691 ermittelt.

Die Verteilung der Emissionskontingente auf die Teilflächen ist unter Berücksichtigung des Ziels erfolgt, dass die geplante gewerbliche Nutzung aus schalltechnischer Sicht in allen Teilen möglich ist und damit eine gebietstypische Nutzung sichert. Zum anderen waren die immissionsschutzrechtlichen Anforderungen an die schutzbedürftigen Nutzungen einzuhalten. Dabei wurde in einer Variante die Bestandssituation mit Wohnnutzungen im Norden des GE 1 und als weitere Variante die geplante Nutzung als Gewerbegebiet ohne Wohnnutzungen berücksichtigt.

Für einige Richtungen ergeben sich zudem Spielräume für die Festsetzung von **richtungsabhängigen Zusatzkontingenten**, mit denen die Emissionskontingente erhöht werden. Die festgesetzten Zusatzkontingente betragen Richtung Norden (Sektor B) L<sub>EK</sub> 3 dB (A) für den Tagzeitraum und Richtung Süden (Sektor D) L<sub>EK</sub> 15 dB (A) für den Nachtzeitraum. Die Lage der Sektoren kann der Planzeichnung entnommen werden und ist zusätzlich

<sup>34</sup> Anhaltswert für besonders sensible Vogelarten gem. „Arbeitshilfe Vögel und Straßenverkehr, Annick Garniel und Dr. Ulrich Mierwald im Auftrag des Bundesministeriums für Verkehr, Bau und Stadtentwicklung, Ausgabe 2010“

über einen definierten Bezugspunkt im Geltungsbereich und Winkelangaben textlich festgesetzt.

Im Ergebnis wurden für die verschiedene Teilbereiche Emissionskontingente festgesetzt, die am Tag eine überwiegend normale – also uneingeschränkte – gewerbliche Nutzung und im GE 7 eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung ermöglichen.

Im Nachtzeitraum wird für die Flächen GE 1, GE2 sowie GE 4 bis GE 6 Nord für einen Richtungssektor (nach Süden) eine uneingeschränkte und für drei Richtungssektoren eine eingeschränkte gewerbliche Nutzung möglich sein. Für die Flächen GE 3, GE 6 Süd und GE 7 liegt für alle Richtungssektoren im Nachtzeitraum eine Einschränkung vor.

Für die mit „a“ gekennzeichnete Fläche im GE 1 sind bis zum Fortfall der dortigen Wohnnutzungen eingeschränkte gewerbliche Aktivitäten möglich, die das Wohnen nicht wesentlich stören.

Die **Einhaltung der Emissionskontingente** ist unter Berücksichtigung ggf. vorhandener Zusatzkontingente in den jeweiligen Genehmigungsverfahren der Betriebe nachzuweisen. Das anzuwendende Berechnungsverfahren ist ebenfalls in die textliche Festsetzung aufgenommen.

Des Weiteren ist festgesetzt, dass ein Vorhaben auch dann die schalltechnischen Festsetzungen des Bebauungsplanes erfüllt, wenn der Beurteilungspegel den Immissionsrichtwert der TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet. Damit wird eine Irrelevanzregelung in Abschnitt 5, Absatz 5 der DIN 45691 in den Festsetzungen berücksichtigt.

Mit den getroffenen Festsetzungen ist gewährleistet, dass durch die Geräuschemissionen aus den Gewerbegebieten des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung an den schutzwürdigen Nutzungen in der Umgebung bzw. für die Bestandssituation auch für die im Geltungsbereich vorhandenen Wohnnutzungen, keine schädlichen Umwelteinwirkungen auftreten.

### **Verkehrslärm**

Durch die späteren Nutzungen der einzelnen Gewerbebetriebe kommt es zu Mehrverkehr auf den umliegenden Straßen. Dieser Mehrverkehr bedingt auch den Umbau des Knotenpunktes Industriestraße / Tinsdaler Weg zur Bewältigung höherer Verkehrsmengen und zum Anschluss des geplanten BusinessParks Elbufer Wedel.

In der schalltechnischen Untersuchung zum Verkehr wurde geprüft wie hoch die schallbedingten Auswirkungen der aus dem BusinessPark Elbufer Wedel resultierenden Verkehrszunahmen sind und wie sie zu bewerten sind. Die Beurteilung erfolgt in Bezug auf zwei Fragstellungen:

1. Wie hoch sind die schalltechnischen Auswirkungen der Verkehrszunahme auf den umliegenden bestehenden Straßen auf die angrenzenden lärmempfindlichen Nutzungen (Schutzgut Mensch)?
2. Sind im Rahmen der notwendigen Lärmvorsorgebetrachtungen für den Kreuzungsausbau Industriestraße / Tinsdaler Weg Schallschutzmaßnahmen vorzusehen?

### **Frage 1: Beurteilung der schalltechnischen Auswirkungen der Bebauungsplan-induzierten Verkehrszunahme in Anlehnung an die TA Lärm**

Verkehrszunahmen auf öffentlichen Verkehrsflächen, bedingt durch Verkehre einzelner

sich neu ansiedelnder Gewerbebetriebe („anlagenbezogener Verkehrslärm“), sind nach TA Lärm (Kapitel 7.4 Absatz 2 - 4) im Genehmigungsverfahren der Betriebe zu beurteilen.

In Anlehnung an diese Anforderung wurde auch der durch den Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung zusätzlich prognostizierte Verkehr auf die Umgebung und hier auf die planungs- oder genehmigungsrechtlich sensiblen Nutzungen beurteilt. Gemäß TA Lärm ist der anlagenbezogener Verkehrslärm auf öffentlichen Straßen in einem Abstand von bis zu 500m zum Betriebsgrundstück zu beurteilen.

Die Beurteilung bezieht sich auf die relevanten Immissionsorte, die sich am Tinsdaler Weg und der südlichen Industriestraße befinden (vgl. Gutachten, Anlage 1a und 1b).

Das Gutachten kommt zum Ergebnis, dass nach Beurteilung der Rechenergebnisse, unter Berücksichtigung der zu prüfenden Maßgaben der TA Lärm zum anlagenbezogenen Verkehr, zur Reduzierung des anlagenbezogenen Verkehrslärms auf den betroffenen umliegenden Verkehrswegen Maßnahmen organisatorischer Art für die kreuzungsnah am Tinsdaler Weg gelegenen Gebäude Hausnummer 170, 171, 172, 174 und 176 notwendig sind. Dies kann jedoch nicht durch die späteren einzelnen Anlagenbetreiber bzw. Gewerbebetriebe erfolgen, da diese nur sehr begrenzt organisatorische Maßnahmen im öffentlichen Verkehrsnetz ergreifen können. Auch ist eine andersartige Verteilung der zu- und abfahrenden Verkehre in verschiedene Richtungen (Richtung Wedel und Richtung Hamburg über den Tinsdaler Weg) planerisch nicht gewollt.

Es wird allerdings festgestellt, dass im Rahmen der Lärmvorsorgeuntersuchung (16. BImSchV) (vgl. Fragestellung Nr. 2) für die oben genannten Gebäude am Tinsdaler Weg eine Anspruchsberechtigung ermittelt wurde. Werden die ermittelten Lärmvorsorgemaßnahmen an den wohnbaulich genutzten Häusern durchgeführt, werden auch die ermittelten Schallimmissionskonflikte durch die planbedingt zu erwartenden Mehrverkehre abgestellt.

## **Frage 2: Lärmvorsorgebetrachtung Kreuzungsausbau Industriestraße / Tinsdaler Weg**

Im Rahmen der Umbaumaßnahmen des Knotenpunktes Tinsdaler Weg / Industriestraße mit Zufahrt in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung kommt es zu einem Straßenneubau bzw. bei den bestehenden Straßen zu einem erheblichen baulichen Eingriff gemäß 16. BImSchV.

Die schalltechnischen Auswirkungen im Sinne einer Lärmvorsorgeuntersuchung gemäß § 41 BImSchG in Ergänzung der 16. BImSchV werden in dem Gutachten zum Verkehrslärm untersucht. Der Anspruch auf Schallschutzmaßnahmen wird dabei nach den Vorgaben der VLärmSchR 97 ermittelt. Des Weiteren wird die Richtlinie für dem Lärmschutz an Straßen (RLS 90) berücksichtigt.

Die Beurteilung bezieht sich auf die relevanten Immissionsorte, die sich nördlich und südlich am Tinsdaler Weg im näheren Umfeld der Baumaßnahme befinden (vgl. Gutachten, Anlage 2a und 2b). Für den Schutzanspruch wurden die gleichen Immissionsgrenzwerte wie zur Fragestellung 1 zugrunde gelegt.

Die schalltechnische Untersuchung kommt bei der Lärmvorsorgeuntersuchung zum Ergebnis, dass es an den Wohnstandorten Tinsdaler Weg Nr. 170, 171, 172, 174 und 176 zu Überschreitungen der relevanten Grenzwerte der 16. BImSchV kommt, wobei die Überschreitungen je nach Etage und Fassade sowie Tag- und Nachtzeitraum zum Teil



nicht auftreten bzw. hinsichtlich ihres Umfangs differieren.

Der Überschreitung kann für das nördlich des Geltungsbereichs liegende Wohnhaus Tinsdaler Weg 171 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.

Für die von den Grenzwertüberschreitungen betroffenen wohnbaulich genutzten Gebäude südlich des Tinsdaler Weges (Hausnr. 170 – 176) sind passive Schallschutzmaßnahmen unter Berücksichtigung der 24. BImSchV notwendig. Die hierzu im Einzelnen zu treffenden Regelungen werden im nachgelagerten Verfahren außerhalb des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung getroffen.

Die Lärmschutzwand und die passiven Schallschutzmaßnahmen stellen gleichzeitig auch eine Minderungsmaßnahme in Bezug auf den anlagenbezogenen Verkehrslärm (Fragestellung 1) dar.

### **Benachbarter Störfallbetrieb Kohleheizkraftwerk**

Das westlich des Geltungsbereiches vorhandene kohlebefeuerte Heizkraftwerk Wedel der Vattenfall Europe Wärme AG bildet einen Betriebsbereich im Sinne § 3 Abs. 5a BImSchG und unterliegt der Störfallverordnung (12. BImSchV) als Betrieb der unteren Klasse (sogenannter Störfallbetrieb). Das heißt es wird 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. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die Nachbarschaft mit in die planerische Abwägung einzustellen sind.

Im Rahmen der Aufstellung des Bebauungsplanes Nr. 88 wurde zur Beurteilung der Verträglichkeit mit der Planung des BusinessPark Elbufer Wedel und Vermeidung nachteiliger Auswirkungen ein Fachgutachten erstellt<sup>35</sup>, dessen Ergebnisse jedoch aufgrund betrieblicher Änderungen nicht mehr Bestand haben.

Seinerzeit wurde für das Gefahrenpotenzial eines Ammoniaklagers mit im Freien befindlicher Übernahmestation für Tankfahrzeuge ein angemessener Abstand von 350 m ermittelt, der die südöstlichen Bereiche des B-Plan-Geltungsbereiches betraf. Derzeit wird die Übernahmestation eingehaust und mit einer Abluftanlage versehen. Mit der Inbetriebnahme der Einhausung, die im Frühjahr 2019 erfolgen soll, wird der angemessene Abstand soweit reduziert, dass er auf dem Betriebsgrundstück des Kohleheizkraftwerkes liegt.<sup>36</sup> Damit resultieren aus dem Ammoniaklager keine Auswirkungen mehr, die gemäß dem Trennungsgebot nach § 50 BImSchG durch den Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung zu beachten wären.

Aufgrund des Fortfalls der Ammoniakverladestation als dominierende Gefahrenquelle bestimmt nunmehr ein, durch ein Brandszenario von Heizöl bedingter Abstandswert von

<sup>35</sup> 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**; TÜV-Nord Systems GmbH & Co. KG, Oktober 2013

<sup>36</sup> TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG (Oktober 2016): Gutachterliche Stellungnahme zu Möglichkeiten zur Verringerung des angemessenen Abstandes nach Leitfaden KAS 18 für den Betriebsbereich des Heizkraftwerkes Wedel der Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, erstellt im Auftrag der Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin

80 m um die Tanklager, die sich im Südosten des Kraftwerksgeländes nahe der Grundstücksgrenze befinden, den angemessenen Abstand. Dieser reicht in den Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung hinein und umfasst hier Teile im Südwesten des Gewerbegebietes GE 4 sowie Teile der öffentlichen Grünfläche und die Fläche für die Abwasserentsorgung.<sup>37</sup>

Gemäß der gutachterlichen Stellungnahme resultiert daraus jedoch kein im Bebauungsplan zu beachtender Konflikt, da sich ein Brand über einen gewissen Zeitraum entwickelt und damit eine Warnwirkung hat und ein Entfernen ermöglicht. Lediglich vorsorglich wird darauf hingewiesen, dass für die Außenhülle der dortigen Gebäude keine umfangreiche flächige Verwendung leicht entflammbarer Baustoffe (DIN4102-1 Mai 1998) erfolgen soll und wenigsten ein Fluchtweg auf die vom Kraftwerksgelände abgewandte Seite Richtung Osten ausgerichtet wird. Auch im Freien sollte vorsorglich keine Lagerung leicht entflammbarer Materialien erfolgen.

Zusammengefasst ergibt sich aus der benachbarten Lage des Plangebietes zum vorhandenen Kohleheizkraftwerk als sogenannter Störfallbetrieb keine Konfliktsituation, die im Sinne des Trennungsgrundsatzes einen Ausschluss von Nutzungen oder sonstige Maßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung erfordert.

Bewertung Schutzgut Mensch	
Bestand / Vorbelastungen	<p><b>Erholung</b></p> <p>Das Plangebiet besteht zu einem Großteil aus dem ehemaligen Betriebsgrundstück des Mineralölwerks, das keine Bedeutung für die Erholung hat. Die Grünflächen am Elbufer und die übergeordneten Wege entlang der Elbe, sind nur eingeschränkt nutzbar. Vorbelastungen bestehen zudem durch das benachbarte Kohleheizkraftwerk sowie weitere Gewerbenutzungen nördlich und nordwestlich des Geltungsbereiches.</p> <p><b>Wohnumfeld</b></p> <p>Als Wohnumfeld hat das Plangebiet kaum Bedeutung. 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.</p> <p><b>Gesundheit</b></p> <p>Vorbelastungen durch <b>Emissionen</b> bestehen durch gewerbliche Nutzungen im Umfeld (gewerbliche Bauflächen, Kraftwerk). Für das Plangebiet selbst bestehen durch die frühere Nutzung durch das Mineralölwerk prinzipiell Vorbelastungen.</p> <p>Bei dem westlich des Plangebietes vorhandenen Kohleheizkraftwerk handelt es sich um einen sogenannten <b>Störfallbetrieb</b> gemäß Störfall, ohne dass das hieraus relevante Vorbelastungen für den geplanten BusinessPark Elbufer entstehen. (s. hierzu oben gesonderter Abschnitt unter Schutzgut Mensch)</p> <p>Vorbelastungen bestehen zudem durch Bodenverunreinigungen (s.a. Schutzgut Boden), durch die die Nutzbarkeit eingeschränkt wird (z.B. kein Wohnen, keine Landwirtschaft).</p>

<sup>37</sup> TÜV-Nord Systems GmbH & Co. KG: Stellungnahme zur Berücksichtigung des Heizöl EL-Lagers im Bebauungsplan., 12.02.2019 (Rev. 01) (vgl. Anlage der Begründung)

Entwick- lung bei Nichtdurch- führung	Bei einer Nicht-Durchführung der Planung würde sich ein Wald entwickeln und die Emissionen aus der gewerbliche Nutzung nicht stattfinden. Das Gelände bliebe voraussichtlich unzugänglich und Aufwertungen für die Erholungsnutzung würden unterbleiben.
Auswirkun- gen der Pla- nung	<p>In Bezug auf die Erholung entsteht gegenüber der industriellen Vornutzung eine verbesserte Zugänglichkeit der elbnahen Bereiche und stärkere 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.</p> <p>Durch die geplanten gewerblichen Nutzungen und den damit verbundenen Verkehr entstehen Lärmemissionen, die sich auf die schutzwürdigen Wohnnutzungen im Plangebiet (ehem. Werkwohnungen mit Bestandschutz) und in der Umgebung auswirken. Zur Beurteilung der immissionschutzrechtlichen Situation wurden zu dem Bebauungsplan schalltechnische Gutachten zum Verkehrs- und zum Gewerbelärm erstellt und die Ergebnisse im Bebauungsplan berücksichtigt. (s. hierzu weiter oben gesonderter Abschnitt unter Schutzgut Mensch).</p> <p>Darüber hinaus entstehen durch die ermöglichten Vorhaben weitere betriebs- und baubedingte Emissionen z.B. bzgl. Licht, Abgase aus Verbrennungsprozessen, ggf. Gerüche etc., zu denen keine konkreten Angaben gemacht werden können. Auf Ebene der Bebauungsplanung sind keine erheblichen Auswirkungen erkennbar. Bei der Umsetzung der einzelnen Vorhaben greifen Regelungen der nachgelagerten Genehmigungsebenen, so dass eventuelle erhebliche Umweltauswirkungen einzelner Vorhaben wirksam vermieden werden.</p> <p>Durch die 1. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 88 werden Nutzungen in der Nachbarschaft eines Störfallbetriebes ermöglicht. Nachteilige Auswirkungen aufgrund von planerisch zu berücksichtigenden schweren Unfällen entstehen nicht.</p>
Erheblich- keit der Planauswir- kungen	Erhebliche Umweltauswirkungen entstehen zunächst bezüglich Lärmimmissionen an Wohnnutzungen. Diese wurden durch die genannten Gutachten untersucht und Konzepte entwickelt, mit denen die nachteiligen Umweltauswirkungen soweit reduziert werden, dass ein verträgliches Nebeneinander der Nutzungen gesichert wird.
Maßnah- men zur Vermei- dung, Ver- hinderung, Verringe- rung und zum Aus- gleich von nachteiligen Umweltaus- wirkungen	<p><b>Lärmschutz</b></p> <p>Zur Minderung der Gewerbelärmemissionen auf ein mit den benachbarten Wohnnutzungen verträgliches Maß, werden für die einzelnen Gewerbeflächen Emissionskontingente nach DIN 45691 festgelegt.</p> <p>Der gemäß schalltechnischer Untersuchung im Rahmen der Vorsorgeuntersuchung berechneten Grenzwertüberschreitung gemäß 16. BImSchV am geplanten auszubauendem Knoten Industriestraße / Tinsdaler Weg kann mit der Festsetzung einer Lärmschutzwand und passiven Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.</p>

<b>Fazit</b>	<p>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.</p> <p>Für den Menschen sind im Zusammenhang mit dem Bebauungsplan Auswirkungen auf das unmittelbare Wohnumfeld am Tinsdaler Weg (ehemalige Werkwohnungen mit Bestandsschutz) sowie bezüglich Lärm und andere Immissionen und 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 den allgemeinen Anforderungen des § 8 BauNVO (nur Unterbringung nicht erheblich belästigender Gewerbebetriebe) sind jedoch keine unverträglichen Immissionen durch Lärm, Staub oder durch Gerüche zu erwarten.</p>
--------------	---

## 10. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

<b>Bewertung Schutzgut Kultur- und Sachgüter</b>	
<b>Bestand/ Vorbela- stungen</b>	<p>Im Plangebiet sind keine Kultur- und Sachgüter vorhanden bzw. bekannt. Östlich angrenzend an das Plangebiet befindet sich auf Hamburger Gebiet ein in die Denkmalliste der Stadt Hamburg eingetragenes Einfamilienhaus mit Garage. Die Kraftwerkshalle und einzelne weitere bauliche Anlagen auf dem westlich angrenzenden Kraftwerksgelände werden als Kulturdenkmal in der Denkmalliste für den Kreis Pinneberg geführt.</p> <p>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.</p>
<b>Entwicklung bei Nicht- durchfüh- rung</b>	Es ergeben sich keine anderen Entwicklungen, da keine Kultur- und Sachgüter vorhanden sind.
<b>Auswirkun- gen der Pla- nung</b>	Durch die Planung ergeben sich keine negativen Auswirkungen. Die o.g. Denkmale liegen außerhalb des Geltungsbereiches. Die zukünftige Bebauung im Geltungsbereich wird von dem östlich benachbarten Wohngebäude durch eine Grünfläche getrennt. Entlang der Grenze zum Kraftwerksgrundstück wird ebenfalls ein Grünzug angelegt und die denkmalgeschützte Kraftwerkshalle liegt zudem ca. 300m abgerückt vom Geltungsbereich.
<b>Fazit</b>	Es entstehen keine erheblich nachteiligen Auswirkungen.

## 11. Bau und Abriss sowie Vorhandensein der geplanten Vorhaben

Weitere Umwelteinwirkungen die nach Art, Ausmaß und Dauer geeignet sind, Gefahren, erhebliche Nachteile oder erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit oder die Nachbarschaft herbeizuführen (§ 3 Abs. 1 BImSchG) sind während der Anlage von Gebäuden durch Baulärm und entstehenden Fahrverkehr zu erwarten. Detaillierte Angaben zur Bauphase können im Rahmen des Bebauungsplanes nicht gemacht werden. Diese Einflüsse sind jedoch als temporär einzustufen und bedürfen demnach keiner gesonderten Festsetzung in dem vorliegenden Bebauungsplan. Zudem greifen Regelungen der nachgelagerten

Genehmigungsebenen und allgemeine Bestimmungen, mit denen übermäßige Auswirkungen während der Bauphase vermieden werden.

### **12. Abfälle und Abwässer (Art, Menge, Beseitigung/Verwertung).**

Die im Bereich des Plangebietes anfallenden Abfälle müssen ordnungsgemäß entsorgt werden. Über die üblichen, zu erwartenden Abfälle hinausgehende Sonderabfallformen sind im Zusammenhang mit der Genehmigungen der jeweiligen Nutzungen zu regeln.

Das Schmutzwasser wird über das städtische Kanalsystem ordnungsgemäß entsorgt. Das anfallende Oberflächenwasser wird ordnungsgemäß über ein Regenklärbecken in die Elbe abgeleitet. Die Reinigung und Ableitung des gesammelten Grundwassers besteht unabhängig von der Umsetzung der Planung und ist durch den Sanierungsplan geregelt.

### **13. Kumulierung mit den Auswirkungen benachbarter Plangebiete**

Eine Kumulierung mit den Auswirkungen von Vorhaben benachbarter Plangebiete ist nach derzeitigem Wissenstand nicht bekannt. Untersuchungsbedarf entsteht, wenn Entscheidungen bezüglich einer Nachnutzung des heutigen Kraftwerkstandortes gefallen sind.

### **14. Eingesetzte Techniken und Stoffe.**

Es können keine Angaben dazu gemacht werden, welche Techniken und Stoffe die durch den Bebauungsplan ermöglichten Nutzungen einsetzen; hieraus resultierende Umweltwirkungen können somit auf Ebene der Bebauungsplan nicht beurteilt werden. Diese sind im Rahmen der jeweiligen Genehmigungsverfahren zu prüfen.

### **15. Wirkungsgefüge und Wechselwirkungen**

Auswirkungen auf ökosystemare Wechselwirkungen umfassen alle erheblichen vorhabenbedingten Auswirkungen, die ausgehend von direkten Beeinträchtigungen auf einzelne Schutzgüter als Folgewirkungen innerhalb des Wechselwirkungsgefüges der Schutzgüter untereinander entstehen. Sofern dies im Untersuchungsgebiet die konkrete Eingriffssituation betrifft, wird darauf bei den jeweils betroffenen Schutzgütern eingegangen. Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund ihrer besonderen ökosystemaren Beziehungen hoch empfindlich und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind derzeit im Untersuchungsgebiet nicht erkennbar.

### **16. Zusammenfassende Bewertung der Umweltauswirkungen sowie Prognose bei Durchführung und Nichtdurchführung**

Der derzeitige Umweltzustand und die Merkmale des Gebietes werden durch die Altlastensanierung geprägt.

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

Gleichzeitig ist der fortschreitende Prozess der Sanierung sowie die bauliche Entwicklung als Einflussfaktor vorhanden, der ständig neue Voraussetzungen beispielsweise für die Ansiedlung von Brutvögeln (Flussregenpfeifer, Kiebitz), 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 unabgestimmte sonstige Erdaufschlüsse unterhalb der Sanierungsebene 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: April 2019) in der Planung und sind im Bereich der südlichen Randzone des Grundstückes vorgesehen.

### **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. Die planbedingte Zusatzversiegelung im Vergleich zur früheren Nutzung des Mineralölwerkes ist begrenzt und wird ausgeglichen.

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.

Gekennzeichnet wird der Plan durch die zur Elbe orientierten Grünzüge östlich und westlich des BusinessParks Elbufer Wedel, die als Achsen Orientierung geben. Der östliche Grünzug wirkt als Puffer für den Übergang zur Tinsdaler Feldmark und als Definition des Wedeler Stadtrandes. Der westliche Abschluss des BusinessParks Elbufer Wedel - 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 Elbhafen- und Hafenbereich wird bei Durchführung der Planung aufgewertet und der Grünzug des Elbufers in seiner einzigartigen Qualität bis zum angrenzenden Kraftwerksgelände 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.

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.

Durch die gewerbliche Nutzung ausgelöste nachteilige Auswirkungen wie zusätzlicher Lärm und Verkehr auf das Schutzgut Mensch sind durch entsprechende Festsetzungen im Bebauungsplan bewältigt worden.

### **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 ein Brachliegen einer Fläche im Siedlungsbereich 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.

Ferner müsste bei Nichtdurchführung der Planung an einer anderen Stelle im Stadtgebiet gewerbliche Flächen in der Größenordnung von ca. 12 ha nachgewiesen werden. Am wahrscheinlichsten wäre daher bei einer Nicht-Durchführung der Planung, dass eine Sukzessionsentwicklung zum Eichen- Hainbuchenwald als Klimaxstadium eintreten würde.

### **4.2.2 In Betracht kommende anderweitige Planungsmöglichkeiten**

In Bezug auf den städtebaulichen Entwurf wurde im Rahmen des Wettbewerbes 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 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 BusinessPark-Gelände abzeichnet und hinsichtlich der Umweltverträglichkeit klare Vorteile aufweist, da es sich um eine Konversionsfläche handelt.

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

### 4.2.3 Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle oder Katastrophen

Das westlich des Geltungsbereiches vorhandene kohlebefeuerte Heizkraftwerk Wedel der Vattenfall Europe Wärme AG bildet einen Betriebsbereich im Sinne § 3 Abs. 5a BImSchG und unterliegt der Störfallverordnung (12. BImSchV) als Betrieb der unteren Klasse (sogenannter Störfallbetrieb). Das heißt es wird 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. 13 der Richtlinie 2012/18/EU (Seveso-III-Richtlinie) in Betriebsbereichen hervorgerufenen Auswirkungen auf die Nachbarschaft mit in die planerische Abwägung einzustellen sind.

Nachteilige Auswirkungen aufgrund der Anfälligkeit der zulässigen Vorhaben für schwere Unfälle bestehen nicht. Nähere Angaben zu der Thematik können dem Schutzgut Mensch und der Begründung, Kap. 3.3.2 entnommen werden.

Die elbnahen Bereiche südlich des Steilhanges und des Hangfußes liegen in einem Bereich, der bei sehr hohem Hochwasser überflutet werden kann. Eine Anfälligkeit für schwere Katastrophen besteht nicht. Die betroffenen Flächen sind überwiegend als Grünflächen festgesetzt. Das in diesem Bereich zulässige Regenklärbecken kann möglichen Überschwemmungen durch geeignete bauliche Maßnahmen berücksichtigen. Entsprechende Regelungen betreffen die Zulassungsverfahren für das mittlerweile fertiggestellte Bauwerk.

## 4.3 Zusätzliche Angaben

### 4.3.1 Technische Verfahren bei der Umweltprüfung

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 und Fortschreibungen) (vgl. Kap. 4.1.1 und Schutzgut Boden). Angaben zu den jeweils zu Grunde gelegten Technischen Verfahren sind den jeweiligen Gutachten zu entnehmen.

- **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
- **Aktualisierung der Biologischen Untersuchungen** und des Artenschutzfachbeitrags 2017 zum B- Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ sowie Konzept, Durchführung und Dokumentation der Amphibienumsiedlung aus dem Folienteich, Eggers Biologische Gutachten, Oktober 2017
- Stadt Wedel, 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“, **FFH-Verträglichkeitsprüfung**, SWUP GmbH, 24.09.2018
- B-Plan Nr. 88, „BusinessPark Elbufer Wedel“ 1. Änderung, **Schalltechnische Untersuchung des Gewerbelärms**, Müller-BBM GmbH, April 2019

- **Schalltechnische Untersuchung Verkehr** zum B-Plan Nr. 88, 1. Änderung „BusinessPark Elbufer Wedel“, Lärmkontor GmbH, 21.01.2019
- BusinessPark Elbufer Wedel, **Verkehrstechnische Stellungnahme**, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, 12.11.2013  
Nachtrag zur verkehrstechnischen Stellungnahme, ARGUS Stadt- und Verkehrsplanung, 11.02.2015  
Schreiben zur Aktualität erhobener Verkehrszahlen, ARGUS Stadt und Verkehr Partnerschaft mbH, 24.01.2018
- Stellungnahme zur Berücksichtigung des **Heizöl EL-Lagers** im Bebauungsplan. TÜV-Nord Systems GmbH & Co. KG, 14.01.2019, abgegeben mit Bezugnahme auf das frühere „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; TÜV-Nord Systems GmbH & Co. KG, Oktober 2013“

#### 4.3.2 Überwachung der erheblichen Umweltauswirkungen (Monitoring)

Gemäß § 4c BauGB sind die Kommunen verpflichtet, die erheblichen Umweltauswirkungen, die aufgrund der Durchführung von Bauleitplänen eintreten, zu überwachen, um insbesondere unvorhergesehene nachteilige Auswirkungen frühzeitig zu ermitteln und in der Lage zu sein, geeignete Maßnahmen zur Abhilfe zu ergreifen. Die Kommune soll dabei die im Umweltbericht nach Nummer 3 Buchstabe b der Anlage 1 zum BauGB angegebenen Überwachungsmaßnahmen sowie die Informationen der Behörden nach § 4 Abs. 3 BauGB nutzen. Hierzu ist anzumerken, dass es keine bindenden gesetzlichen Vorgaben hinsichtlich des Zeitpunktes und des Umfanges des Monitorings gibt. Auch sind Art und Umfang der zu ziehenden Konsequenzen nicht festgelegt.

Im Rahmen des Monitorings geht es insbesondere darum, unvorhergesehene, erhebliche Umweltauswirkungen zu ermitteln. Solange die Stadt keinen Anhaltspunkt dafür hat, dass die Umweltauswirkungen von den bei der Planaufstellung prognostizierten nachteiligen Umweltauswirkungen abweichen, besteht in der Regel keine Veranlassung für spezifische weitergehende Überwachungsmaßnahmen. Insgesamt erscheint es sinnvoll, die Überwachung auf solche Umweltauswirkungen zu konzentrieren, für die auch nach Abschluss der Umweltprüfung noch Prognoseunsicherheiten bestehen.

Im vorliegenden Fall sind umfangreiche Monitoring-Regelungen im Zusammenhang mit der Sanierung mit den Genehmigungsbehörden verbindlich vereinbart.

In eigener Zuständigkeit wird die Stadt Wedel im vorliegenden Fall erhebliche Auflagen bei den Baugenehmigungen erteilen.

Zur fachgerechten Steuerung der Ausgleichsmaßnahmen im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 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. Die Flächen sollen in städtischem Eigentum bleiben. Das Monitoring wird vom Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung der Stadt Wedel im Rahmen der Grünflächenpflege organisiert.

Die externen Ausgleichsmaßnahmen sind mit der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg abgestimmt und erfolgen auf städtischen Ökopoolflächen, für die bereits

Pflegekonzepte bestehen.

### **4.3.3 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 durch die industrielle Nutzungen belastet worden. Für das Gebiet besteht eine verbindliche Sanierungsplanung, deren Ziele auf eine mögliche gewerblich/ industrielle Nachnutzung ausgerichtet sind. Die Sanierungsmaßnahmen sind soweit erfolgt, dass die vorgesehene Nachnutzung möglich ist.

Die planungsbedingte Neuversiegelung wurde in der Eingriffsregelung im Sinne der §§ 14 und 15 BNatSchG in Verbindung mit dem §§ 8 und 9 LNatSchG bilanziert.

Die Elbe ist als Vorflut für die Oberflächenentwässerung betroffen, ohne dass hieraus nachteilige Umweltauswirkungen entstehen.

Die umwelterheblichen Wirkungen des Vorhabens auf die biotischen Schutzgüter Flora und Fauna einschließlich Lebensgemeinschaften wurden auf Grundlage aktueller Kartierung im Plangebiet bewertet. Im Ergebnis wurden die schützenswerten Biotopbestände erkannt, abgegrenzt und die im Geltungsbereich festgesetzten Maßnahmenflächen mit entsprechenden artenspezifischen Entwicklungsmaßnahmen bedacht. Weitere artenschutzrechtliche Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet erfolgen durch Pflanzmaßnahmen und Dachbegrünungen.

Für den verbleibenden Ausgleichsbedarf für das Schutzgut Boden (Mehrversiegelung) sowie für den Artenschutz werden 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. Des Weiteren wird eine Fläche im Autal als Kiebitzbrutfläche aufgewertet. Für die umgesiedelten Amphibien wird eine Teichanlage dauerhaft gesichert.

Der Ausgleich für den Verlust von 1975 m<sup>2</sup> Wald für die Anlage der Zufahrt zum BusinessPark Elbufer Wedel erfolgte durch ausbuchen von 3.950 m<sup>2</sup> Ersatzaufforstung aus dem städtischen Ökokonto (Wald) Gemarkung Wedel, Flur 14, Flurstück 34/1.

Die ermittelten relevanten Eingriffe konnten durch die planinterne und -externen Maßnahmen ausgeglichen oder z.B. durch die Nichtinanspruchnahme der Elbuferstrukturen vermieden werden.

Umweltrelevanten Einflüsse auf das Schutzgut Mensch entstehen durch Lärm sowie in Bezug auf die landschaftsbezogene Erholung. Insgesamt entstehen mit der Grünflächenentwicklung positive Auswirkungen bezüglich der Erholung. Die Gewerbelärmbelastungen werden durch Emissionskontingentierungen im Gewerbegebiet auf ein verträgliches Maß begrenzt und den Verkehrslärmbelastungen für die Wohnnutzungen am Tinsdaler Weg kann durch eine Lärmschutzwand und passive Schallschutzmaßnahmen begegnet werden.

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

Die planungsbedingten Wirkungen auf das Schutzgut Landschaftsbild beziehen sich in



erster Linie auf die Bebauungsstruktur. Durch das Grünkonzept, insbesondere durch die Freihaltung des Geesthanges entsteht für dieses Plangebiet und sein Umfeld ein ausgewogenes Erscheinungsbild, das sich angemessen ins Landschaftsbild integriert.

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.

#### **4.3.4 Quellenangaben zum Umweltbericht**

##### **Allgemeine Quellen zum Umweltbericht**

MINISTERIUM FÜR UMWELT, NATUR UND FORSTEN Schleswig-Holstein.- Landschaftsrahmenplan für den Planungsraum I, Kreis Pinneberg. Kiel : s.n., 1998.

STADT WEDEL, Fachbereich Bauen und Umwelt der Stadt Wedel: Landschaftsplan der Stadt Wedel 2009, 1. Teilfortschreibung 2015

RUNDERLASS DES INNENMINISTERIUMS UND DES MINISTERIUMS FÜR ENERGIE- WENDE, LANDWIRTSCHAFT, UMWELT UND LÄNDLICHE RÄUME „Verhältnis der naturschutzrechtlichen Eingriffsregelung zum Baurecht“ vom 9. Dezember 2013

LANDSAMT FÜR DENKMALPFLEGE Schleswig-Holstein: Denkmalliste Pinneberg (Stand 14.11.2018)

FREIE UND HANSESTADT, Behörde für Kultur und Medien: Denkmalliste Auszug für den Bezirk Altona (Stand 12.02.2019)

##### **Quellen zum Thema Biotop- und Artenschutz sowie Ausgleichsmaßnahmen**

EGGERS, F. (2018): Ausgleichsfläche am Wespenstieg in der Stadt Wedel: Aktualisierung des Pflegekonzeptes 2018

EGGERS, F. (2018): B-Plan Nr. 88 „Businesspark Elbufer Wedel“, 1. Änderung: Stellungnahme zum Schreiben des NABU vom 04.06.2018

BIELFELD H.-R. & K. BERG (2017): BusinessPark Elbufer – Pflege- und Entwicklungsplan für ein Zauneidechsenhabitat

EGGERS, F. (2017): Aktualisierung der biologischen Untersuchungen und des Artenschutzfachbeitrags 2017 zum B-Plan Nr. 88, 1. Änderung, „Businesspark Elbufer Wedel“ sowie Konzept, Durchführung und Dokumentation der Amphibienumsiedlung aus dem Folienteich.

EGGERS, F. (2015): Stellungnahme zu Amphibienvorkommen in Bereich des B-Plan Nr. 88 „Business-Park Elbufer Wedel“ in Schleswig-Holstein im Rahmen der Abwägung der Stellungnahme der erneuten Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange.

PLANULA (2015): Entwicklungskonzept für die mögliche Ökokontofläche an der Wedeler Au (Gemarkung Schulau-Spitzerdorf, Flur 10, Flurstücke 10/9, 10/11 sowie tlw. 9/9)

EGGERS, F.: H. REIMERS & G. STILLER (2013): Biologische Untersuchungen sowie Biotop- und Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 88 „Businesspark Elbufer Wedel“ in Schleswig-Holstein.

EGGERS, F. (2012): Floristische und faunistische Potenzialanalyse sowie Abschätzung des

weiteren Untersuchungsbedarfs zum BusinessPark in der Stadt Wedel in Schleswig-Holstein.

EGGERS, F. (2011): Landschaftsökologisches Pflegekonzept im Bereich der Kompensationsflächen am Wespenstieg (Flur 19, Flurstück 27/3 + 28/2) in der Stadt Wedel. –

### **Quellen zum Thema Altlastensanierung**

BBI GEO- UND UMWELTTECHNIK INGENIEUR-GESELLTSCHAFT MBH / b&o Ingenieure (13.12.2016): Businesspark Elbufer-Stadt Wedel, Nachnutzung Hafen, Sanierung Hafen -Westfläche („Leichtflüchter – Hot Spot“) Dokumentation

BBI GEO- UND UMWELTTECHNIK INGENIEUR-GESELLTSCHAFT MBH / b&o Ingenieure (14.10.2016): Businesspark Elbufer-Stadt Wedel, Nachnutzung Hafen, Sanierung Hafen -Nordfläche und Hot-Spots- Dokumentation

BBI GEO- UND UMWELTTECHNIK INGENIEUR-GESELLTSCHAFT MBH / b&o Ingenieure (03.06.2015): Fortschreibung Businesspark Elbufer-Stadt Wedel, Sanierung Hafen, Fortschreibung des Sanierungsplans vom 02.10.2009 mit Verbindlichkeitserklärung 1. Änderungsbescheid vom 07.09.2015

CDM SMITH CONSULT GBH / BBI GEO- UND UMWELTTECHNIK INGENIEUR-GESELLTSCHAFT MBH (DEZEMBER 2013): Revitalisierung des Standortes des ehemaligen Mineralölwerkes Wedel, Bodensanierung und -bearbeitung, Dokumentation zur Ausführung Hauptgelände

BIG Prof. Burmeier Ingenieurgesellschaft mbH: Mineralölwerk Wedel, Sanierungsplan, 02.10.2009 mit Verbindlichkeitserklärung vom 17.10.2010

ARCADIS (2006): Sanierung Mineralölwerk Wedel / Sanierungsplan, 24.05.2006

### **Quellen zu den Themen Lärm sowie benachbarter Störfallbetrieb**

MÜLLER-BBM GmbH, NEEMEYER, R. (April 2019): B-Plan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“, 1. Änderung, Schalltechnische Untersuchung des Gewerbelärms. Hamburg.

LÄRMKONTOR GmbH (Januar 2019): Schalltechnische Untersuchung Verkehr zum B-Plan Nr. 88, 1. Änderung „BusinessPark Elbufer Wedel“

ARGUS 16.10.2013: Verkehrstechnische Stellungnahme BusinessPark Elbufer Wedel, mit Nachtrag 11.02.2015 und Schreiben zur Aktualität erhobener Verkehrszahlen, 24.01.2018

TÜV-Nord Systems GmbH & Co. KG (12.02.2019): Stellungnahme zur Berücksichtigung des Heizöl EL-Lagers im Bebauungsplan (Rev. 01)

abgegeben mit Bezugnahme auf das „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 – SEP – 203/11 Far/May vom Oktober 2013“

TÜV Nord Systems GmbH & Co. KG (Oktober 2016): Gutachterliche Stellungnahme zu Möglichkeiten zur Verringerung des angemessenen Abstandes nach Leitfaden KAS 18 für den Betriebsbereich des Heizkraftwerkes Wedel der Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin, erstellt im Auftrag der Vattenfall Europe Wärme AG, Berlin

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.

### **FFH-Verträglichkeit**

SWUP GmbH (2018): Landschaftsarchitektur, Stadtplanung und Mediation 1. Änderung Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ FFH-Verträglichkeitsprüfung Quickborn 2018

Die Begründung wurde durch den Rat der Stadt Wedel in seiner Sitzung am 28.11.2019 gebilligt.

Wedel, den 13.12.19 .....



.....  


Der Bürgermeister

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

### 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:** Kurzfassung: Aktualisierung der Biologischen Untersuchungen und des Artenschutzfachbeitrages 2017 zum B-Plan NR. 88 1. Änderung, „BusinessPark Elbufer Wedel“ sowie Konzept, Durchführung und Dokumentation der Amphibienumsiedlung aus dem Folienteich, EGGERS Biologische Gutachten Oktober 2017

**Anhang 06:** Externe Ausgleichsmaßnahmen

**Anhang 07:** Externer Waldausgleich

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

### 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	<i>Acer platanoides</i>
Berg-Ahorn	<i>Acer pseudoplatanus</i>
Rot-Buche	<i>Fagus sylvatica</i>
Esche	<i>Fraxinus excelsior</i> ‚Raywood‘

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

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

**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 ist 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 Werkwohnungen.
- Für die mögliche zusätzliche Versiegelung durch den Bebauungsplan Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“, 1. Änderung können die ausgewiesenen Ausgleichsflächen innerhalb des Bebauungsplangebietes im Verhältnis 1:1 angerechnet werden.
- Der verbleibende Ausgleichsbedarf von 3.720 m<sup>2</sup> wird durch eine städtische Ausgleichsfläche außerhalb des Geltungsbereiches (Gemarkung Wedel, Flur 19, Teilflächen aus Flurstück 27/2, 27/3 + 28/2) erbracht.

**Ermittlung des Ausgleichsbedarfs:**

<b>Ermittlung der vollversiegelten Flächen</b>			
Eingriffsfläche	Fläche in m <sup>2</sup>	GRZ/GR	maximal mögliche Versiegelung im Plangebiet in m <sup>2</sup> (einschl. maximaler Überschreitung durch Nebenanlagen; Kappungsgrenze bei max. 0,8 lt. BauNVO generell ansetzbar)
Gewerbefläche GE 1	20.674	0,6	16.540
Gewerbefläche GE 2	12.835	0,6	10.270
Gewerbefläche GE 3	19.441	0,6	15.550
Gewerbefläche GE 4	24.238	0,8	19.390
Gewerbefläche GE 5	3.285	1.500 m <sup>2</sup>	2.250
Gewerbefläche GE 6	34.846	0,8	27.880
Gewerbefläche GE 7	7.133	0,8	5.710
Verkehrsfläche (ohne Bestand Tinsdaler Weg)	27.700		27.700
Regenwasserklärbecken (nur Beckengröße)	390		390
Gesamt			125.680

<b>Ermittlung der teilversiegelten Flächen</b>	
	Fläche in m <sup>2</sup>
Mögliche Teilversiegelung durch Fuß- und Radwege, einschl. Umfeld Klärbecken	9.000
Mögliche Teilversiegelung durch Abdeckung ehemaliger Parkplatz	5.600
Gesamt	14.600

<b>Auszugleichende zusätzliche Versiegelung</b>	
	Fläche in m <sup>2</sup>
Mögliche Versiegelung durch Bebauungsplan Nr. 88, 1.Änd.	125.680
Abzüglich Versiegelung Bestand (Arcadis 2006) (einschl. Wohngebäude und Grenzweg)	90.720
<b>Auszugleichende zusätzliche Versiegelung gesamt</b>	<b>34.960</b>

<b>Ausgleichsbedarf</b>	
	Fläche in m <sup>2</sup>
Ausgleichsbedarf Vollversiegelung 34.960 m <sup>2</sup> x 0,5 (Ausgleichsfaktor)	17.480
Ausgleichsbedarf Teilversiegelung 14.600 m <sup>2</sup> x 0,3 (Ausgleichsfaktor)	4.380
<b>Ausgleichsbedarf gesamt</b>	<b>21.860</b>

<b>Nachweis der Ausgleichsmaßnahmen im Plangebiet</b>	
	Fläche in m <sup>2</sup>
Ausgleichsbedarf gesamt	21.860
Abzüglich Ausgleichsfläche Grenzweg	7.320
Abzüglich Ausgleichsfläche Steilhang	10.820
<b>Verbleibender externer Ausgleichsbedarf</b>	<b>3.720</b>

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





## ANHANG 03: Kurzfassung Potenzialeinschätzung

Im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens 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 Hafengebiet wurden empfohlen.

Die empfohlenen Untersuchungen wurden im Rahmen des Biotop- und Artenschutzfachbeitrags zum Bebauungsplan 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 BusinessParks Elbufer Wedel 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 Elbhanges 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 Julidekade 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 „Untersuchungen zum Biotop- und Artenschutz sowie Biotop- und Artenschutzfachbeitrag zum B-Plan Nr. 88 – Businesspark - in der Stadt 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 Hafengebiet) 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 Hafengebietes 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 Elbhangs 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 Hafengebietes kartiert worden. Damit ist davon auszugehen, dass die Zauneidechse in diesem Hanggebiet 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 (KWI) (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 findet sich keine bundesweit gefährdete Art. Mit der Wibbel-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 Gefährungsgrade 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 (*Melampyrum 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 unbekanntes 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
<i>Allium scorodoprasum</i>	Schlangen-Lauch	T	3	3	-
<i>Anthyllis vulneraria</i>	Wundklee	T	3	2	-
<i>Carex arenaria</i>	Sand-Segge	T	5	3	-
<i>Chaerophyllum bulbosum</i>	Rüben-Kälberkropf	F	3	3	-
<i>Deschampsia wibeliana</i>	Wibel-Schmiele	F	-	-	R!!
<i>Melampyrum pratense</i>	HainWachtelweizen	T	V	2	-
<i>Potentilla norvegica</i>	NorwegFingerkraut	T-F	0	-	-
<i>Rosa corymbifera</i>	Busch-Rose	T	-	D	-
<i>Rosa dumalis</i>	Blaugraue Rose	T	3	D	-
<i>Rosa rubiginosa</i>	Wein-Rose	T	-	G	-
<i>Rosa spinosissima</i>	Bibernell-Rose	T	1	-	-
<i>Salix daphnoides</i>	Reif-Weide	F	R	-	-
<i>Salix fragilis</i>	Bruchweide	F	D	D	-
<i>Sedum sexangulare</i>	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.

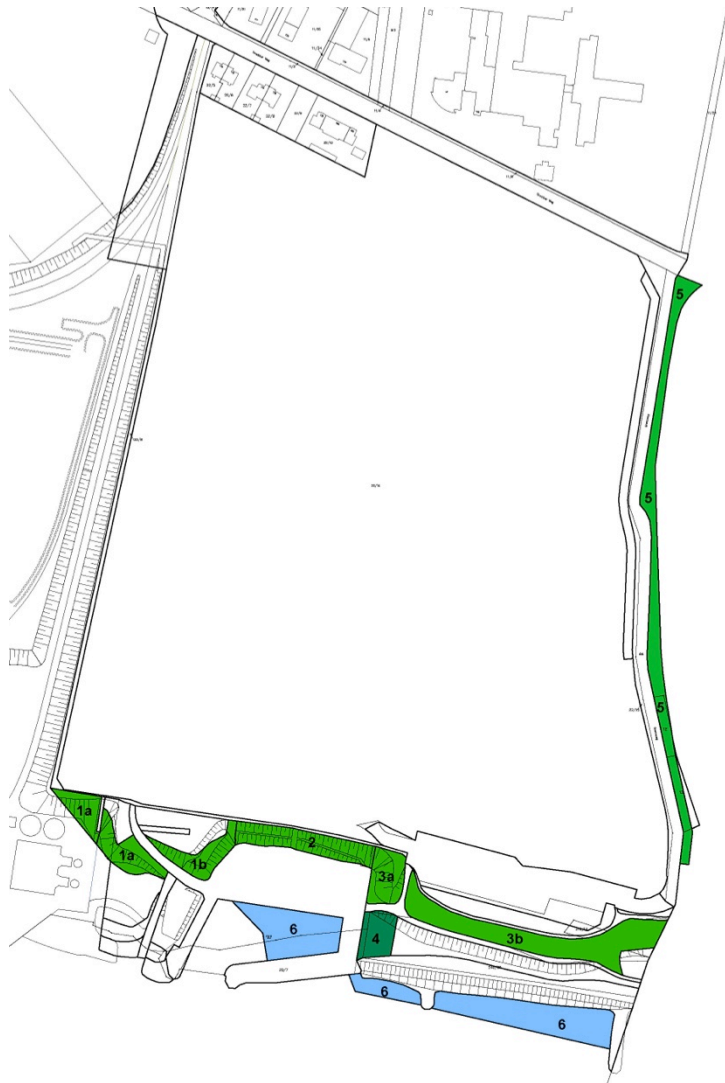
Die Abschnitte des „artenreichen Steilhangs“ (XSh / WP, WGf / RHm/t), der Auenwald-ähnlichen Bestand (WA), die Feldhecke (Knick (HfT) und die durch Tideeinfluss regelmäßig trockenfallenden Wattsäume entlang des Elbufers (KWI) haben hohe bis sehr hohe Bedeutung für den Arten- und Biotopschutz und sind 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 Werks hafens, 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)



## **ANHANG 05: Kurzfassung: Aktualisierung der Biologischen Untersuchungen und des Artenschutzfachbeitrages 2017 sowie Amphibienumsiedlung aus dem Folienteich**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 „BusinessPark Elbufer Wedel“ beauftragte die Stadt Wedel – Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung – Eggers Biologische Gutachten für das laufende Jahr 2017 mit der Aktualisierung der Vogelkartierung auf der Sanierungsfläche und mit der Untersuchung eines seit 2012 existierenden Folienteiches auf Amphibienvorkommen sowie mit der Aktualisierung des Artenschutzfachbeitrages. Die Ergebnisse sind in dem Gutachten „Aktualisierung der Biologischen Untersuchungen und des Artenschutzfachbeitrages 2017 zum B-Plan Nr. 88 1. Änderung, „BusinessPark Elbufer Wedel“ sowie Konzept, Durchführung und Dokumentation der Amphibienumsiedlung aus dem Folienteich, EGGERS Biologische Gutachten, Oktober 2017“ detailliert dargelegt und werden im Folgenden zusammengefasst:

Aktuell konnten für die Sanierungsfläche 43 Vogelarten nachgewiesen werden, wovon 12 Spezies hier auch brüten. Im Vergleich zu den Voruntersuchungen aus dem Jahr 2013 ist ein deutlicher Zuwachs zu verzeichnen, was vermutlich auf die natürliche Sukzession und die geringere Bauaktivität in den letzten Jahren zurückzuführen ist. 2017 wurden drei Arten der Roten Liste und eine Art der Vorwarnliste Schleswig-Holsteins nachgewiesen und drei nach BNatSchG streng geschützte Arten. Besonders zu erwähnen ist das aktuelle Brutvorkommen des nach BNatSchG streng geschützten und in Schleswig-Holstein als gefährdet eingestuften Kiebitzes auf der Sanierungsfläche.

Die Untersuchung des Folienteiches auf der Sanierungsfläche ergab trotz suboptimaler Habitatbedingungen den Nachweis von insgesamt vier Amphibienarten. Bis auf die Vertreter des Wasserfroschkomplexes und des in Schleswig-Holstein auf der Vorwarnliste verzeichneten Grasfrosches wurden nur wenige Exemplare der einzelnen Arten nachgewiesen. Ob es sich dabei um stabile Populationen handelt, kann aufgrund der Untersuchungsergebnisse nicht abschließend beantwortet werden. Alle Amphibienarten gehören zu den nach BNatSchG besonders geschützten Arten. Aufgrund der Amphibienfunde im Folienteich wurde das Büro Eggers Biologische Gutachten vom BgA Business-Park Elbufer der Stadt Wedel mit einem Umsiedlungskonzept sowie dessen Durchführung und Dokumentation beauftragt.

Die Aktualisierung des Artenschutzfachbeitrages bezieht sich auf die seit 2013 neu auf der Sanierungsfläche nachgewiesenen Brutvogelarten (Kiebitz und Fitis) sowie auf die Amphibien des Folienteiches, dessen Aufhebung zum Untersuchungszeitpunkt bereits geplant war. Unter der Voraussetzung, dass für den Kiebitz entsprechende Ersatzflächen optimiert werden und die Amphibien vor Aufhebung des Teiches in ein anderes Gewässer umgesiedelt werden, wofür ein Konzept zu entwickeln war, treten keine Verbotstatbestände nach § 44 BNatSchG auf die untersuchten Arten auf.

Das Amphibienkonzept sieht vor, die Amphibien des Folienteiches in den Flasaröthteich im Nordwesten von Wedel umzusiedeln. Parallel zum Abpumpen des Wassers war vorgesehen die Amphibien von einem Boot aus abzukeschern und umzusiedeln. Aufgrund von starken Regenfällen hat das Abpumpen des Wassers aus dem Folienteich und damit auch die Umsiedlungsaktion zwei Tage gedauert (9./10. Oktober 2017). Es konnten drei

Grasfrösche umgesiedelt werden. Um eine Zuwanderung der bei der Umsiedlung nicht erfassten Tiere im nächsten Frühjahr zu verhindern, wurde im März 2018 in Höhe des heutigen Folienteichs entlang des Zauns zum Kraftwerksgelände ein flexibler Amphibienzaun installiert.



## **ANHANG 06: Externe Ausgleichsmaßnahmen**

### **Ausgleichsmaßnahmen für Schutzgut Boden: Ausgleichfläche am Wespenstieg (Gemarkung Wedel, Flur 19, Teilflächen aus Flurstück 27/2, 27/3 + 28/2)**

Der ermittelte externe Ausgleichsbedarf von 3.720 m<sup>2</sup> für die ermittelte zusätzliche Bodenversiegelung erfolgt in Absprache mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg durch Aufwertungsmaßnahmen innerhalb einer städtischen Ausgleichsfläche (Gemarkung Wedel, Flur 19, Teilflächen aus Flurstück 27/3, 28/2, 27/2, vgl. Abb. 10Abb. 9), die im Biotopverbundsystem und Landschaftsschutzgebiet LSG 05 Holmer Sandberge und Moorbereiche liegt.

Die überwiegende Teil der ehemalige Baumschulfläche mit einer Größe von ca. 34.700 m<sup>2</sup> (Flurstücke 27/3, 28/2) ist 2007 von der Stadt erworben und als Waldausgleich für das ehemalige ExxonMobil-Gelände aufgeforstet worden. Im Südwesten grenzt eine Sukzessionsfläche (Flurstück 27/2) an, die als Ausgleich für ein privates Bauvorhaben dient. Diese Fläche ist 2018 ins Eigentum der Stadt übergegangen. (vgl. Abb. 10)

Im Frühjahr 2008 erfolgte auf Grundlage eines Konzeptes des NABU – Gruppe Wedel (MOHRDIECK 2007) im Zentrum der Aufforstungsfläche 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 Sonne exponierten Plätzen zur Verfügung. Die Teiche und Hügel sind von einer Freifläche umgeben, die bei der Aufforstung ausgespart wurde und jährlich gemäht wird. Die Amphibienbiotope mit den Reptilienhügeln und die umgebende Freifläche sind Ausgleichsflächen für andere Bauprojekte (Erweiterung Albert-Schweitzer-Schule, Ausgleich Sendemast Feuerwehr u.a.). Neben diesem zentralen Bereich wurden weitere kleine Bereiche innerhalb der Aufforstungsfläche als potentielle Trockenbiotope freigehalten.

Zur Ergänzung und Optimierung der vorhandenen Amphibien- und Reptilienlebensräume wurde im Jahr 2011 ein mit der Unteren Naturschutzbehörde und dem NABU abgestimmtes Pflegekonzept für die Gesamtfläche erstellt und viele der Maßnahmen umgesetzt.

Im Dezember 2017 beauftragte die Stadt Wedel – Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung – Eggers Biologische Gutachten mit der Aktualisierung des Pflegekonzeptes. Berücksichtigt wurde die Entwicklung der Fläche von 2011 bis 2018 und die Erfahrungen bei der Durchführung der Pflegemaßnahmen sowie die Anregungen aller am Projekt Beteiligten (NABU, UNB-Pinneberg, Forstbehörde).

Bei der Untersuchung wurde unter anderem festgestellt, dass die in der Forstfläche eingestreuten Trockenbiotopflächen zum Teil nicht mehr aufzufinden sind. Daher wurden die Trockenbiotopflächen auf dem gemeinsamen Ortstermin am 23.08.2018 und einer Begehung am 08.09.2018 angeschaut und als entsprechende zu entwickelnde Flächen festgelegt. Daraus ergeben sich insgesamt sechs Trockenbiotopflächen. Die Zuwegun-

gen müssen jedes Jahr gemäht werden und sind zum Erhalt der Trockenbiotopfläche erforderlich. Zur weiteren Förderung der Reptilien sind die Flächen T 2 und T 6 neu herzustellen und auf den Flächen T2 bis T6 kleine Steinlesehäufen anzulegen. Zum Erhalt der sechs Trockenbiotopflächen sind diese 1 x jährlich von Hand oder mit kleinem Bodenschonenden Gerät zu mähen. (vgl. Abb. 8 und Abb. 9).

Die mit den Trockenbiotopen T1 bis T6 verbundenen Optimierungs- und Pflegemaßnahmen dienen als Ausgleich für die Eingriffe des Bebauungsplanes Nr. 88, 1. Änderung in das Schutzgut Boden und werden in das Kompensationsverzeichnis der Stadt Wedel und der unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg aufgenommen. Die Maßnahmen werden von der Stadt Wedel durchgeführt und finanziert.

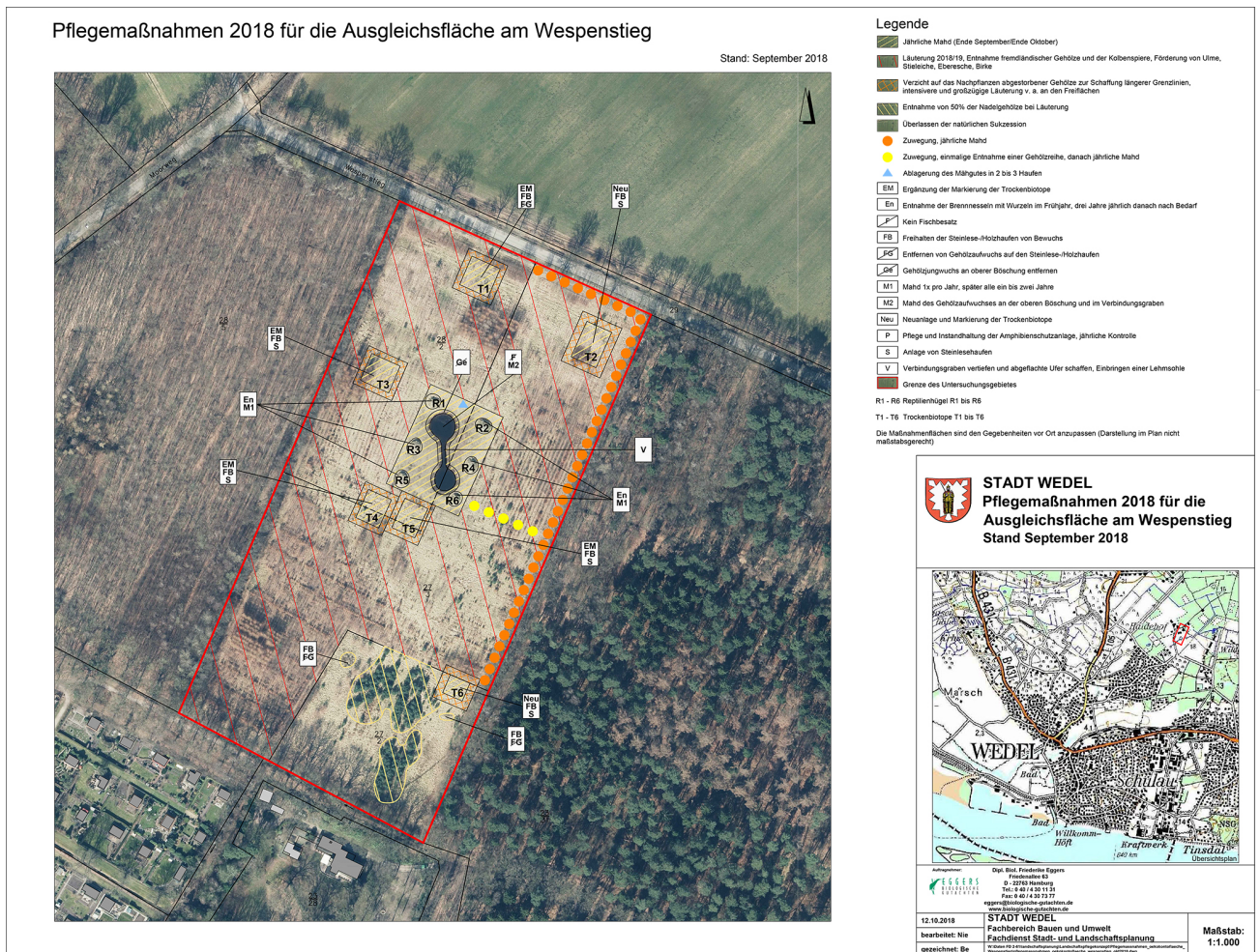


Abb. 8: STADT WEDEL aktualisierte Pflegemaßnahmen für die Ausgleichsfläche am Wespenstieg – Stand September 2018

Biotop	Pflegemaßnahme	Optimierungsmaßnahme	Frequenz	Jahreszeit	Wie	Ziel
Trockenbiotop (T1 – T6)	Markierung von T2 und T6 sowie für T1, T3-T5 nachbessern		Einmalig	Herbst 2018 vor Läuterungsarbeiten	Markierung mit Pfanzstäben und Flatterband,	Erhalt der Sonnenplätze für Reptilien
	Anlage der Flächen T2 (auf Roteichen/Kolbenspielenfläche)		Einmalig	Herbst 2018 vor Läuterungsarbeiten	Entnahme der Kolbenspiere und Boden oberflächlich abtragen und entsorgen	Erhalt der Sonnenplätze für Reptilien
	Anlage von Steinlesehauften auf Fläche T2 bis T6		Einmalig	Herbst bis Frühjahr	Von Hand oder mit kleinem bodenschonenden Gerät	Förderung vom Reptilien
	Mahd		1x pro Jahr	Ab Ende September bis Ende Oktober	Von Hand o. Kl. bodensch. Gerät, Mähgut auf Hauften	Erhalt der Sonnenplätze für Reptilien
	Freihalten der Steinlesehauften von Bewuchs		1 x pro Jahr	Ab Ende September bis Ende Oktober	Von Hand oder mit kleinem bodenschonenden Gerät	Förderung vom Reptilien
	Entfernen von Gehölzaufwuchs um Steinhauften an Fläche T1		Einmalig	Ab Ende September bis Ende Oktober 2018	Von Hand oder mit kleinem bodenschonenden Gerät	Optimierung des Sonnenplatzes für Reptilien und Schmetterlinge
		Schaffung besonnener Säume durch Verzicht auf Gehölznachpflanzung und großzügige Läuterung		Immer		
Biotop	Pflegemaßnahme	Optimierungsmaßnahme	Frequenz	Jahreszeit	Wie	Ziel
Zuwegung	Mahd des vorhandenen freien Streifens im Nordosten und Osten der Fläche		1 x pro Jahr	Ende September bis Ende Oktober	Von Hand oder mit kleinem bodenschonenden Gerät, Forstmulchereinsatz nur einmalig im Frühjahr 2018	Zuwegung auch weiter ermöglichen
	Entnahme einer Baumreihe im Südosten der Forstfläche		Einmalig	Mit Läuterung 2018, Oktober bis Februar	s. o.	Schaffung Zuwegung auf mittige Freifläche

Abb. 9: Auszug aus Pflege- und Optimierungsmaßnahmen im Bereich der Kompensationsflächen am Wespenstieg (aus: Eggers Biologische Gutachten 2018)

### Ermittlung der Flächengröße / Kompensationskataster

Innerhalb der Flurstücke 27/2, 27/3 und 28/2, Flur 19, Gemarkung Wedel werden zusätzliche Aufwertungsmaßnahmen durch die Anlage und den dauerhaften Erhalt von Trockenbiotopflächen durchgeführt. Lage, Größe und Zuwegung der Flächen werden im Kompensationsverzeichnis der Stadt Wedel dargestellt und haben eine Flächengröße von zusammen 5.660 m<sup>2</sup> (vgl. Abb. 10 und Abb. 11)

Von diesen Flächen dürfen nach Abstimmung mit der UNB des Kreises Pinneberg 70 % angerechnet werden. Das ergibt eine Flächengröße von ca. 3.960 m<sup>2</sup>. Damit sind diese zusätzlichen Aufwertungsmaßnahmen geeignet, den ermittelten externen Ausgleichsbedarf von 3.720 m<sup>2</sup> zu erbringen.

Die Fläche wird als Ausgleichsfläche in das Kompensationskataster des Kreises und der Stadt Wedel als externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung aufgenommen.



## Kompensationsverzeichnis der Stadt Wedel

## Flurstück 27/2, 27/3 und 28/2, Flur 19, Gemarkung Wedel - Aufwertungsmaßnahmen









-  Grenze Kompensationsflächen Maßnahmen Amphibien/Reptilien
-  Grenze Sukzessionsfläche (ehemals private Fläche)
-  Grenze Waldausgleich
-  Trockenbiotope T1 bis T6
-  Jährliche Mahd (Ende September/Ende Oktober)
-  Verzicht auf das Nachpflanzen abgestorbener Gehölze zur Schaffung längerer Grenzlinien, intensivere und großzügige Läuterung v. a. an den Freiflächen
-  Zuwegung, jährliche Mahd
-  Zuwegung, einmalige Entnahme einer Gehölzreihe, danach jährliche Mahd



Abb. 10: STADT WEDEL aktualisiertes Kompensationsverzeichnis für die Ausgleichsfläche am Wespenstieg, – Stand September 2018

Maßnahme	Größe
T1	676m <sup>2</sup>
T2	832m <sup>2</sup>
T3	650m <sup>2</sup>
T4	598m <sup>2</sup>
T5	609m <sup>2</sup>
T6	506m <sup>2</sup>
Zuwegung, jährliche Mahd	1.355m <sup>2</sup>
Zuwegung, einmalige Entnahme einer Gehölzreihe, danach jährliche Mahd	434m <sup>2</sup>
<b>Gesamt</b>	<b>5660m<sup>2</sup></b>

Abb. 11: Flächenermittlung der zusätzlichen Ausgleichsmaßnahme „Trockenbiotop“



### **Ausgleichsmaßnahmen für Bruthabitate des Kiebitzes: Städtische Ökokontofläche (Gemarkung Schulau-Spitzerdorf, Flur 10, Flurstücke tlw.10/9, 10/11 sowie tlw. 9/9)**

Für die 1. Änderung des Bebauungsplans Nr. 88 beauftragte die Stadt Wedel – Fachdienst Stadt- und Landschaftsplanung – Eggers Biologische Gutachten 2017 mit der Aktualisierung der Vogelkartierung auf der Sanierungsfläche. Die drei nachgewiesenen Brutstätte des Kiebitzes gehen durch die im Bebauungsplan ermöglichten Baumaßnahmen vollständig verloren.

In Abstimmung mit der Unteren Naturschutzbehörde des Kreises Pinneberg werden von der Stadt Wedel Maßnahmen ergriffen, um den Bruthabitatverlust des Kiebitzes auf anderen Flächen auszugleichen. Diese sind vor der Vorhabendurchführung zu realisieren sind, damit auch kein temporärer Habitatverlust auftritt (vorgezogene Ausgleichsmaßnahmen).

Die Stadt Wedel hat im Jahr 2018 auf ihrer anerkannten Ökokontofläche Flur 10, Gemarkung Schulau-Spitzerdorf Flurstücke tlw.10/9, 10/11 sowie tlw. 9/9, mit einer Grundstücksgröße von ca. 3,12 ha Maßnahmen durchgeführt, die geeignet sind die Bedeutung der Fläche als traditionelle Kiebitz-Brutwiese wieder zu stärken. Ein Pflegekonzept (Planula 2015) liegt vor. Durch die dort vorgeschlagene und inzwischen realisierte partielle Aufweitung von Gruppen soll der Wasserrückhalt in der Fläche optimiert werden. Auf diese Weise entstehen zusätzliche, flache, natürliche Wasseransammlungen mit periodisch wechselndem Wasserstand, die vor allem im Frühjahr für weitere, flächenhafte Vernässungen die Lebensbedingungen für die Avifauna, insbesondere die Nahrungsverfügbarkeit und der Bruterfolg für Limikolen, verbessern wird (Stocherfähigkeit der Böden).

Die Eignung der Fläche ist begründet, da es sich um eine traditionelle Brutwiese in der Niederung der Wedeler Au handelt, die jedoch in den vergangenen Jahren eine Abnahme beim Brutgeschäft zeigte. Durch die Einrichtung des Ökokontos konnte die Fläche langfristig gesichert werden. Mit dem Neubau beziehungsweise der Instandsetzung des vorhandenen Zaunes und einer turnusmäßigen Mahd sind die Voraussetzungen für die Förderung von Wiesenbrütern, insbesondere für den Kiebitz geschaffen worden.

Die Fläche wird als Ausgleichsfläche in das Kompensationskataster des Kreises und der Stadt Wedel als externe Ausgleichsfläche für den Bebauungsplan Nr. 88, 1. Änderung aufgenommen.

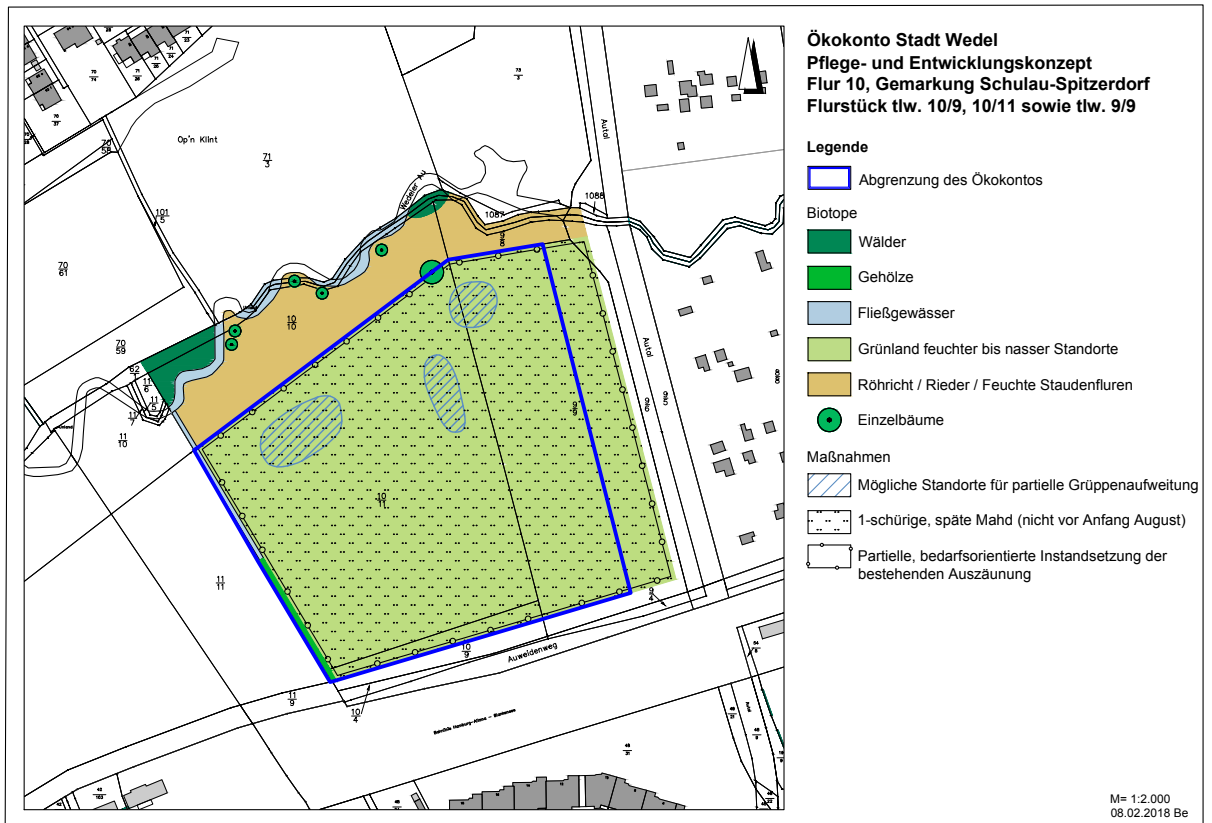


Abb. 12: Ökokontofläche an der Wedeler Au, Stadt Wedel

## Anhang 07: Externer Waldausgleich

Die Untere Forstbehörde hat dem Antrag auf Waldumwandlung für die 1975 m<sup>2</sup> 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 m<sup>2</sup> 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. 13: Lage der Waldumwandlungsfläche

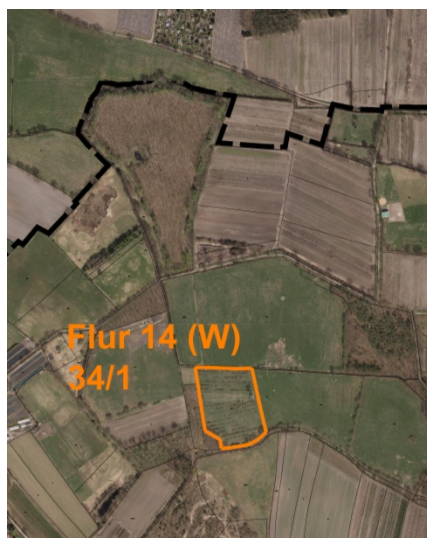


Abb. 14: Lage der Ausbuchungsfläche im Nordwesten des Stadtgebietes, Städtisches Ökokonto (Wald) Gemarkung Wedel, Flur 14, Flurstück 34/1.