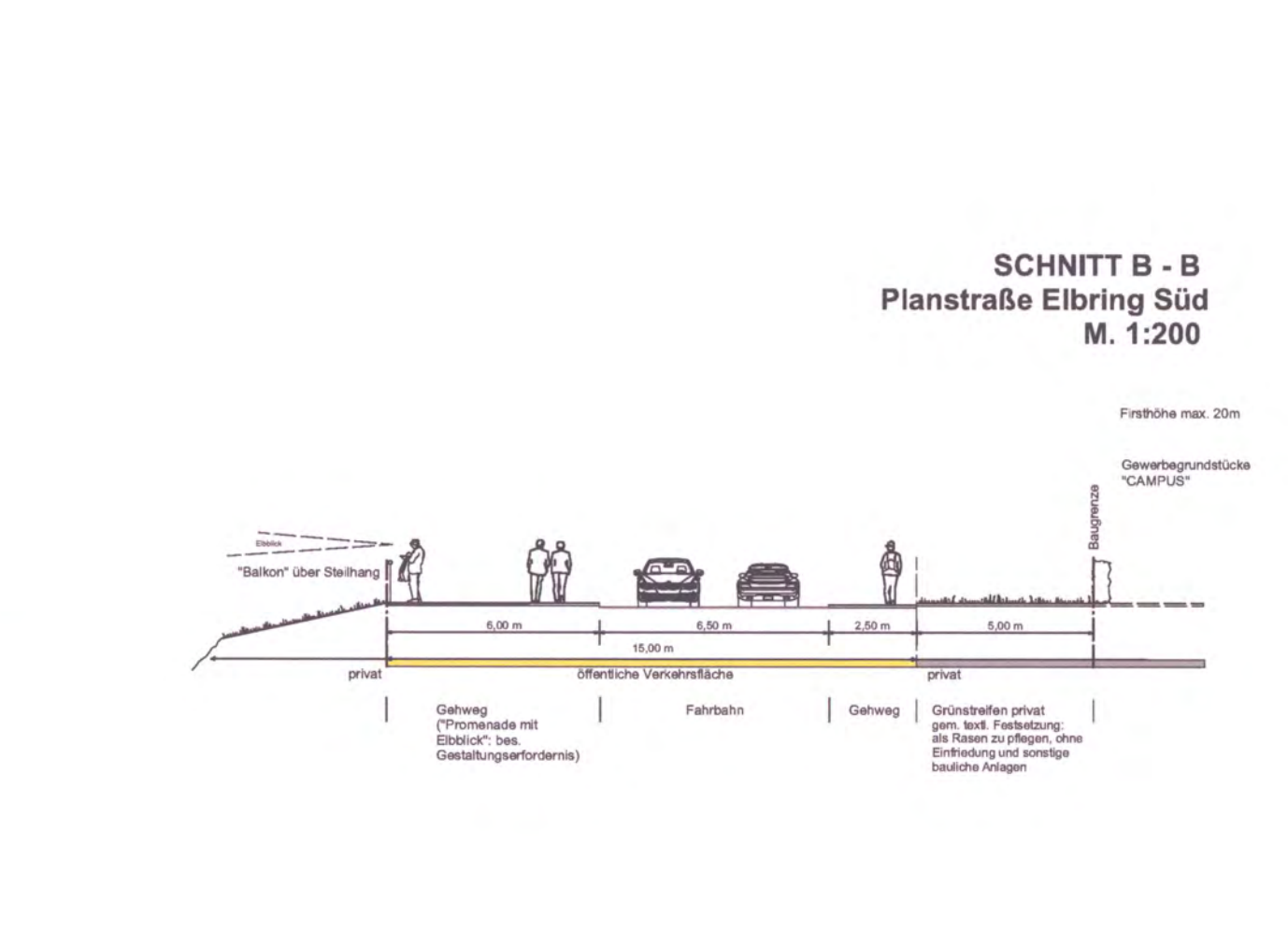
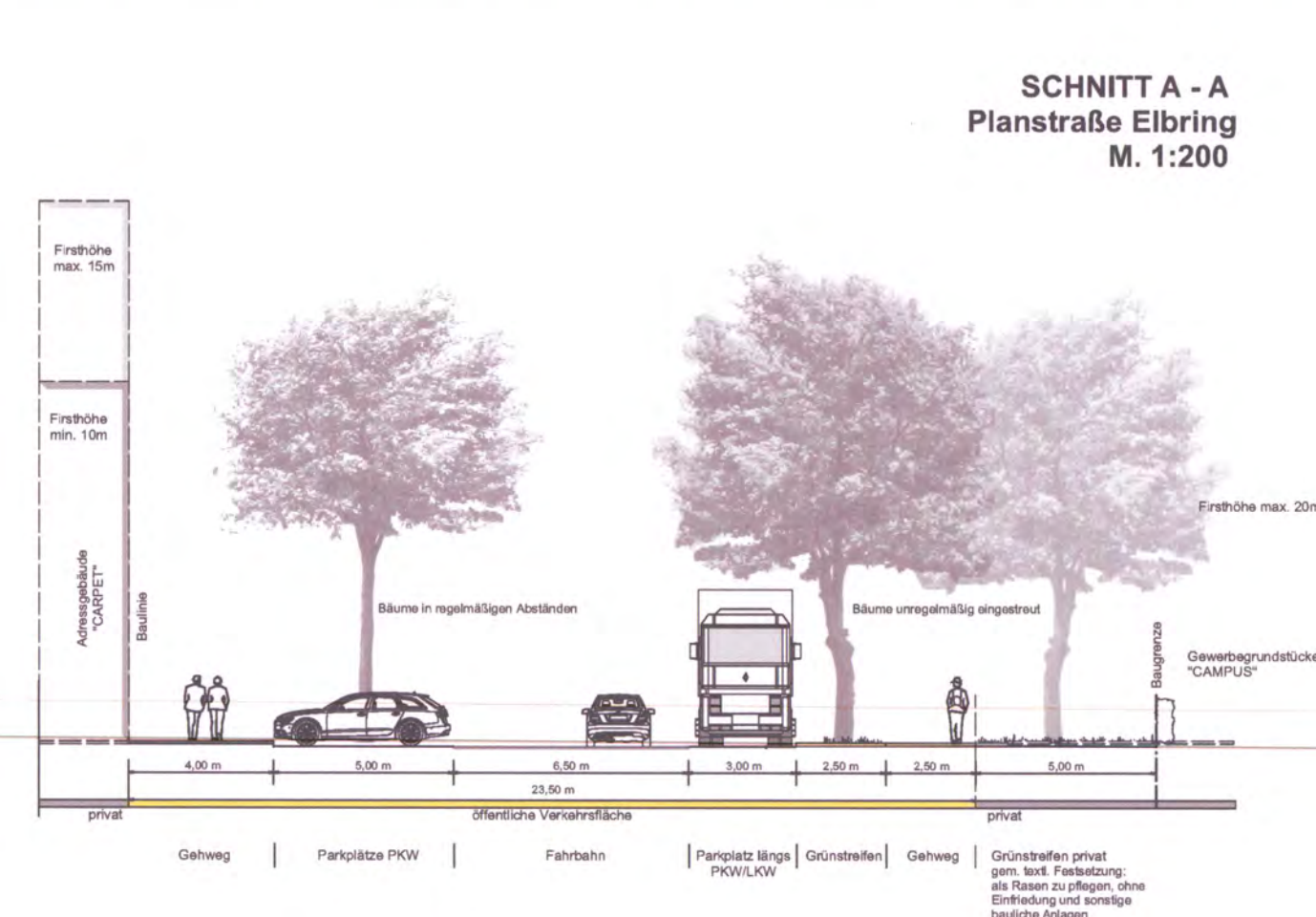


# SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 88 "BUSINESSPARK ELBUFER WEDEL", 1. ÄNDERUNG

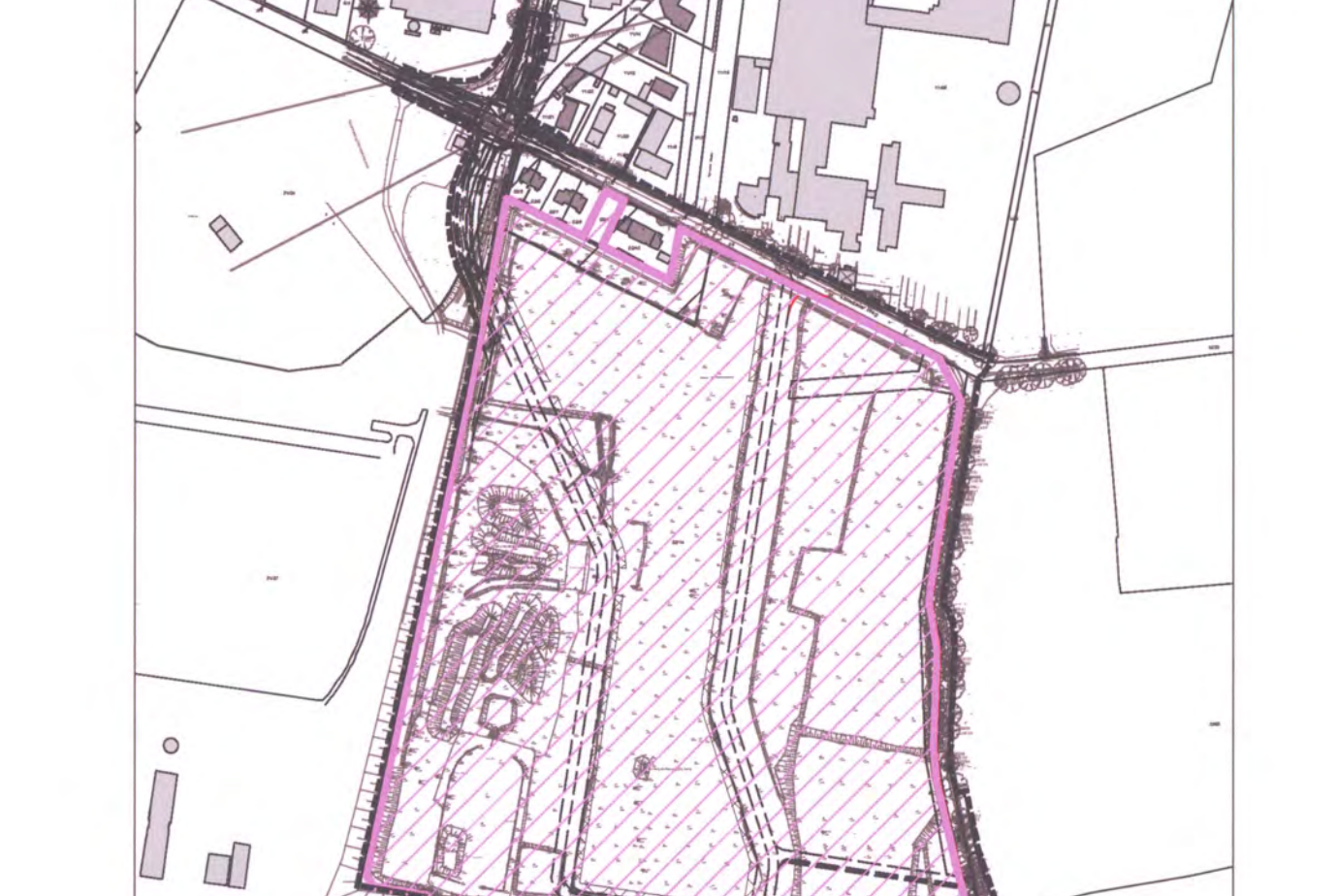
Aufgrund des § 10 des Baugesetzbuches (BauGB) sowie nach § 84 der Landesbauordnung (LBO) wird nach Beschlussfassung durch den Rat vom 28.11.2019 folgende Satzung über den Bebauungsplan Nr. 88 "BusinessPark Elbufer Wedel", 1. Änderung für das Gebiet zwischen Tinsdaler Weg, Grenzweg, Elbe und Kraftwerk, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), erlassen.



## SCHNITT - DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER



## KENNZEICHNUNG

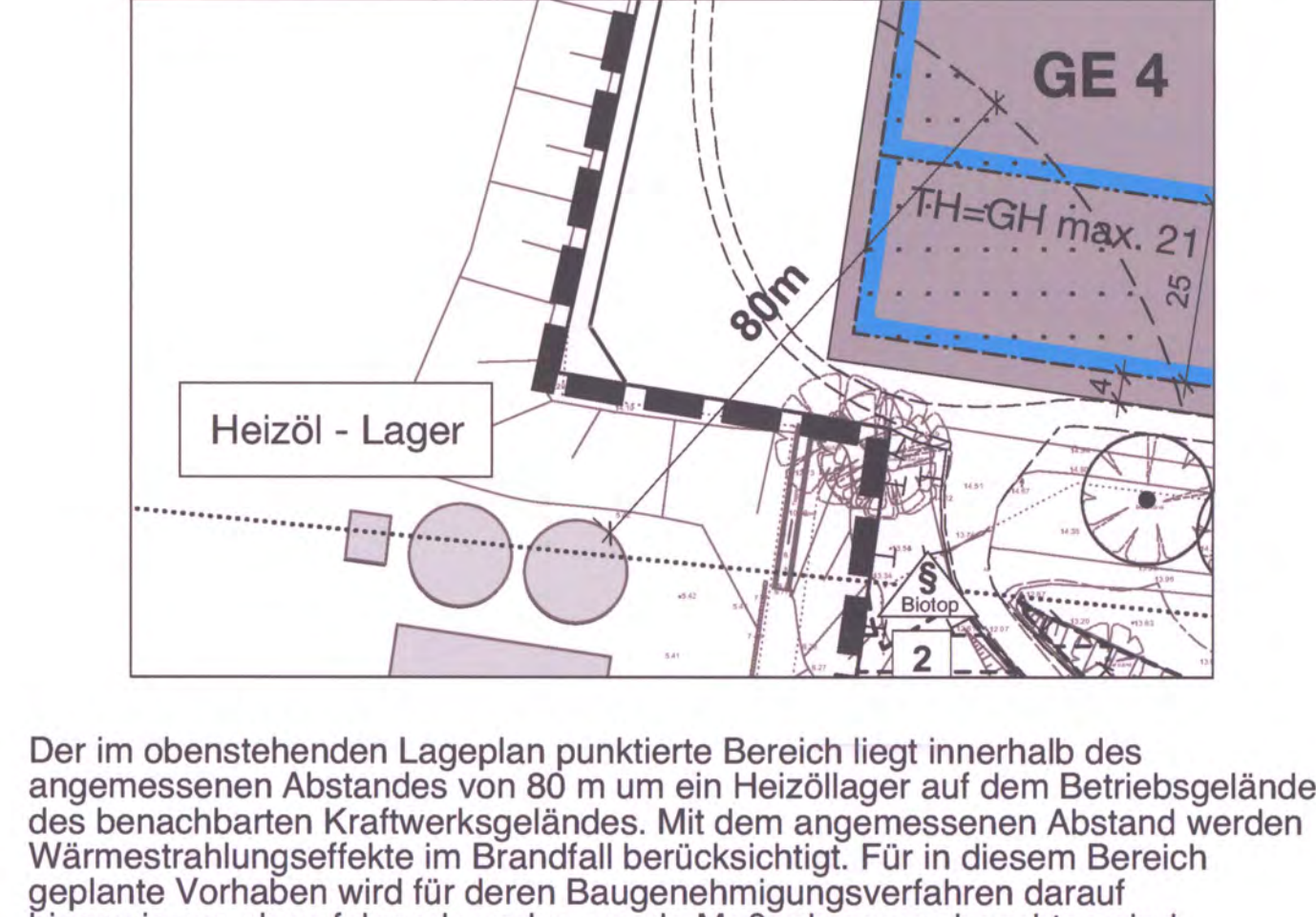


Für den im obestehenden Lageplan schraffierten Bereich gilt die Verbindlichkeitsklärung des Kreises Pinneberg vom 17.12.2010 für den Sanierungsplan "Mineralölwerk Wedel" vom 02.10.2009 in Verbindung mit dem 1. Änderungsbescheid des Kreises Pinneberg vom 07.09.2015 für die Fortschreibung des Sanierungsplans vom 03.06.2015 sowie die Abschlussdokumentation zur Bodenbearbeitung und -sanierung Hauptgelände der ARGE CDM&B vom Dezember 2013 und die Abschlussdokumentation der ARGE BBI bzw. zur Sanierung der Hafen-Nordfläche und Hot-Spots vom 14.10.2016 und der Hafen-Westfläche vom 13.12.2016.

Auf dem Hauptgelände treten unterhalb von 1,80 m unter Geländehöhe (1,50 m werden durch die Stadt gewährleistet; die obersten 0,30 m gem. Verbindlichkeitsklärung sind durch den Erstarter nach Rechtskraft des Bebauungsplanes durch Bodenauftrag herzustellen) Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers auf. Bei Eingriffen unterhalb dieser Nutzungstiefe ist die Stadt Wedel und die untere Bodenschutzbehörde des Kreises Pinneberg zu beteiligen und es sind Regelungen zu den erforderlichen Maßnahmen und zur gütlichen Begleitung der Erdarbeiten zu treffen.

Eingriffe in den Untergrund wie z.B. Bohrungen zur Grundwasserentnahme, Erdwärmewonden und die Versickerung von Oberflächenwasser sind unzulässig. Für Details wird auf die o.g. Verbindlichkeitsklärung verwiesen.

## Hinweis



Der im obestehenden Lageplan punktierte Bereich liegt innerhalb des angemessenen Abstandes von 80 m um ein Heizölager auf dem Betriebsgelände des benachbarten Kraftwerksgeländes. Mit dem angemessenen Abstand werden Wärmestrahlungseffekte im Brandfall berücksichtigt. Für in diesem Bereich geplante Vorhaben wird für deren Baugenehmigungsverfahren darauf hingewiesen, dass folgende vorbeugende Maßnahmen zu beachten sind:

- keine umfangreiche flächige Verwendung leicht entflammbarer Baustoffe (DIN 4102-1 Mai 1998) für die Außenhülle der Gebäude,
- keine Lagerung leicht entflammbarer Materialien im Freien
- Ausrichtung wenigstens eines Fluchtwegs auf die vom Kraftwerksgelände abgewandte Seite Richtung Osten

## ZEICHENERKLÄRUNG / FESTSETZUNGEN ZUR PLANZEICHNUNG TEIL A

- GE** Art der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 Gewerbegebiet § 8 BauNVO
- GRZ** Maß der baulichen Nutzung § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB  
 Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 BauNVO
- GR** Grundflächenzahl als Höchstmaß § 16 BauNVO
- VI-VII** Zahl der Vollgeschosse als Mindest- und Höchstmaß § 16 BauNVO
- GH** Gebäudehöhe als Höchstmaß § 16 BauNVO
- TH = GH** Traufhöhe = Gebäudehöhe als Mindest- und Höchstmaß § 16 BauNVO
- off.** offene Bauweise § 22 BauNVO
- Ba** Baugrenzen § 23 BauNVO
- BaLin** Baulinien § 23 BauNVO
- F** Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind § 9 Abs. 1 Nr. 10 BauGB  
 hier: Flächen gem. textl. Festsetzung 3.1 und 7.2
- RKB** Verkehrsflächen § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Straßenverkehrsfläche § 9 Abs. 1 Nr. 11 BauGB  
 Straßenbegrenzungslinie
- RKB** Flächen für die Abwasserbeseitigung § 9 Abs. 1 Nr. 14 BauGB
- RKB** Regenklärbecken
- off.** Öffentliche Grünflächen § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB  
 Parkanlage § 9 Abs. 1 Nr. 15 BauGB
- Fu** Fuß- und Radweg
- W** Wasserflächen und Flächen für die Wasserwirtschaft, den Hochwasserschutz und die Regelung des Wasserabflusses § 9 Abs. 1 Nr. 16 BauGB  
 hier: Bundeswasserstraße Elbe
- 1** Flächen und Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft § 9 Abs. 1 Nr. 20, § 9 Abs. 1a BauGB  
 hier: Bundeswasserstraße Elbe
- L<sub>EX</sub>** Umgrenzung der Flächen mit Verkehrsmitteln zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 Lärmemissionskontingente tags und nachts, gem. textl. Festsetzung Nr. 6.1
- A** Richtungssektoren für Zusatz-Lärmemissionskontingente gemäß textlicher Festsetzung 6.1
- a** Referenzpunkt für Richtungssektoren
- b** Fläche mit abweichenden Lärmemissionskontingenten bis zum Fortfall vorhandener Wohnbauten, gem. textl. Festsetzung Nr. 6.1 (bedingte Festsetzung § 9 Abs. 2 BauGB)
- 1** Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen sowie Bindungen für Bepflanzungen und für die Erhaltung von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 1** Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25a BauGB
- 1** Umgrenzung von Flächen zum Erhalt von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- 1** Bäume, zum Erhalt § 9 Abs. 1 Nr. 25b BauGB
- 1** Mit Geh-, Fahr- und Leitungsrechten belastete Flächen § 9 Abs. 1 Nr. 21 BauGB
- 1** Leitungsrechte
- 1** Sonstige Planzeichen
- 1** Grenze des räumlichen Geltungsbereiches § 9 Abs. 7 BauGB
- 1** Abgrenzung unterschiedlicher Art der baulichen Nutzung § 1 BauNVO und unterschiedlicher Emissionskontingente

## NACHRICHTLICHE ÜBERNAHME

- D** Einzelanlagen, die dem Denkmalschutz unterliegen § 9 Abs. 6 BauGB
- S** Geschützte Biotope gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 NatSchG
- S** Feldhecke (Knick) zu erhalten gemäß § 30 BNatSchG i.V.m. § 21 NatSchG

## DARSTELLUNGEN OHNE NORMCHARAKTER

- 1** von Hochwasser überfluteter Bereich bei Eintritt eines Referenzwasserstandes 2000 HW<sub>200</sub> von 7,25 m ü. NN
- 1** Vorhandene Flurstücksgrenzen
- 1** Flurstücksbezeichnung
- 1** Gebäude, zukünftig fortfallend
- 1** Bemaßung
- 1** Fuß- und Radweg innerhalb öffentlicher Grünflächen
- 1** Straßenbäume (vgl. textl. Festsetzung Nr. 7.1)
- 1** Straßenbegleitgrün
- 1** Fahrbahn der Planstraße "Eibring"
- 1** Hochspannungsleitung
- 1** Fläche für Dränage 1. Grundwasserleiter (auf öffentlicher Fläche)

Alle Maße sind in Meter angegeben

## TEXT TEIL B

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

- 1.1 In den Gewerbegebieten GE sind Einzelhandelsbetriebe mit Verkaufsfächern für den Verkauf von Waren an den Endverbraucher unzulässig.
- Im Zusammenhang mit sonstigen Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise Verkaufsfächern für den Verkauf an letzte Verbraucher zulässig, wenn das Sortiment im unmittelbaren räumlichen und funktionalen Zusammenhang mit dem am Standort erfolgenden Herstellung oder Weiterverarbeitung von Gütern und Waren steht und die Verkaufsfächern dem Gewerbebetrieb im Maß deutlich untergeordnet sind.
- 1.2 In den Gewerbegebieten GE sind außerdem ausnahmsweise Nahversorgungsbetriebe zulässig, die nachweislich auf eine Grundversorgung der Gewerbegebiete in Geltungsbereich mit Waren des täglichen Bedarfs ausgerichtet sind und keinen hohen Publikumsverkehr von außerhalb des Geltungsbereichs erzeugen. (§ 1 Abs. 5 und § 9 BauNVO)
- 1.2** In den Gewerbegebieten GE sind die nach § 8 Abs. 3 Nr. 1 BauNVO ausnahmsweise zulässigen Wohnungen für Auflicht- und Betriebschäftspersonen sowie für Betreiber und Betreiber nicht Bestandteil des Bebauungsplans. (§ 1 Abs. 6 BauNVO)

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

- 2.1 Bezugspunkt für die Gebäudehöhe ist der höchste Punkt der Oberkante Dachhaut der Gebäude, für die Traufhöhe der Schnittpunkt der Oberkante Dachhaut mit der Fassade und mit +0,00 m die Fahrbahnoberkante der Straße die das Grundstück erschließt, gemessen der Mitte der jeweiligen überbaubaren Grundstücksfläche. (§ 18 Abs. 1 BauNVO)
- 2.2 Die festgesetzte Gebäudehöhe darf ausnahmsweise um bis zu 5,5 m für technische Aufbauten auf höchstens 25 % der Gebäudehöhe überschritten werden. (§ 16 Abs. 2, § 9 BauNVO)

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

- 3.1 Nebenanlagen gem. § 14 (1) BauNVO sowie Garagen, Stellplätze, Carports und Einfriedungen sind in den Bereichen unzulässig, die in der Planzeichnung als Flächen, die von der Bebauung freizuhalten sind, festgesetzt sind (§ 9 (1) Nr. 10 BauGB).  
 Hiervon sind Zugewegungen sowie Werbeanlagen gem. textlicher Festsetzung Nr. 8.2, Satz 3 ausgenommen.  
 Die Flächen sind entsprechend textlicher Festsetzung Nr. 7.2 gärtnerisch anzulegen und zu pflegen.

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

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

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

Umgestaltung der Flächen mit Verkehrsmitteln zum Schutz vor schädlichen Umwelteinwirkungen im Sinne des Bundesimmissionschutzgesetzes § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB  
 Lärmemissionskontingente tags und nachts, gem. textl. Festsetzung Nr. 6.1

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

- 4.3 Innerhalb der Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft Nr. 3 in der öffentlichen Grünfläche ist eine Wildhecke zur Abschirmung der Gewerbebetriebe unzulässig mit Sträuchern der Arteneile O1 anzulegen (Sträucher der Qualität 100-150cm hoch oder Heister 100-150 m hoch), dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen.

- 4.4 Innerhalb der öffentlichen Grünflächen sind an geeigneter Stelle Nachtkerzenbestände auf einer Fläche von mind. 1.500 m<sup>2</sup> und Strauchanpflanzung auf einer Fläche von mind. 300 m<sup>2</sup> anzulegen.

- 4.5 Dem Pflanzungsbereich werden zum Ausgleich des naturschutzrechtlichen Einflusses die folgenden Flächen mit folgenden Maßnahmen zugeordnet:

- a) Auf 4.720 m<sup>2</sup> der südlichen Ausgleichsfläche, Flur 19, Flurstücke 2712, 2713 + 2812 der Gemarkung Wedel, sind Entwicklungsmaßnahmen zur Ergänzung und Optimierung von Amphibien- und Reptilienlebensräumen durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

- b) Auf der städtischen Ökokochnische, Flur 10, Flurstücke Bw. 109f, 1011 sowie Bw. 919 der Gemarkung Schula-Spitzdorf, sind Entwicklungsmaßnahmen zur Ergänzung und Optimierung von Bruthabitats des Kleiberles durchzuführen und dauerhaft zu erhalten.

- (§ 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB i.V.m. § 1a Abs. 3 BauGB)

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

- 5.1 In den Gewerbegebieten GE 4, GE 6 Nord und GE 6 Süd sowie GE 7 sind Stellplätze und Garagen bis zu einer Grundstücksfläche von 20 m, gemessen von der Straßbegrenzungslinie der Planstraße Eibring, unzulässig.

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

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

### 6.1 Gewerbebetrieb

1. In den Gewerbegebieten dürfen nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten:
- | Fläche    | L <sub>EX</sub> tags | L <sub>EX</sub> nachts | L <sub>EX</sub> tags | L <sub>EX</sub> nachts | L <sub>EX</sub> tags | L <sub>EX</sub> nachts | L <sub>EX</sub> tags | L <sub>EX</sub> nachts | L <sub>EX</sub> tags | L <sub>EX</sub> nachts |
|-----------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|----------------------|------------------------|
| GE 1      | 58                   | 43                     | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 15                     |
| GE 2      | 58                   | 43                     | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 15                     |
| GE 3      | 58                   | 38                     | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 15                     |
| GE 4      | 58                   | 43                     | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 15                     |
| GE 5      | 58                   | 43                     | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 15                     |
| GE 6 Nord | 58                   | 43                     | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 15                     |
| GE 6 Süd  | 58                   | 43                     | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 15                     |
| GE 7      | 58                   | 38                     | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 0                      | 0                    | 15                     |

Darüber abweichend dürfen innerhalb der mit e gekennzeichneten und schraffierten Fläche des Gewerbegebietes GE 1 bis zum vollständigen Fortfall der dort vorhandenen Wohnnutzungen auf den Grundstücken Tinsdaler Weg 170 - 182 nur Anlagen und Einrichtungen errichtet und betrieben werden, die die folgenden Emissionskontingente nicht überschreiten (bedingte zulässige Nutzungen gem. § 9 Abs. 2 BauGB in Verbindung mit § 9 Abs. 1 Nr. 24 BauGB):

Fläche	L <sub>EX</sub> tags	L <sub>EX</sub> nachts	L <sub>EX</sub> tags	L <sub>EX</sub> nachts	L <sub>EX</sub> tags	L <sub>EX</sub> nachts	L <sub>EX</sub> tags	L <sub>EX</sub> nachts	L <sub>EX</sub> tags	L <sub>EX</sub> nachts
Bereichsfl. GE 1	53	30	0	0	0	0	0	0	0	15

Die Tageszeit bezieht sich auf den Zeitraum von 16 Stunden (von 06:00 bis 22:00 Uhr), die Nachtzeit auf 8 Stunden (von 22:00 bis 06:00 Uhr "laueste Nachtstunde").

Die Richtungssektoren werden über einen Punkt innerhalb des Geltungsbereiches des Bebauungsplans und eine Winkelangabe (0° bzw. 360° = Nordrichtung) definiert. Die Nummerierung der Sektoren A - D erfolgt aufsteigend entgegen dem Uhrzeigersinn:

Bezugspunkt: UTM (WGS84); Rechtswert = 3548758; Hochwert = 5937335; 128° - 311°  
 Sektor A: 30° - 324°  
 Sektor B: 325° - 272°  
 Sektor C: 273° - 127°

2. Die festgesetzten Schall-Emissionskontingente L<sub>EX</sub> wurden auf der Grundlage der DIN 45691 "Geräuschkontingenterung" Ausgabe Dezember 2006, bestimmt. Die anliegenden Immissionskontingente L<sub>EX</sub> einer Teilfläche werden wie folgt berechnet:

$$L_{EX} = 10 \log(4 \pi r^2 \cdot 10^{L_{EX}/10}) + 10 \log S/r^2$$

L<sub>EX</sub> = Schallleistungsleistung in dB  
 r = horizontaler Abstand zwischen dem Mittelpunkt der Teilfläche und dem Immissionsort in m  
 S = Größe der Teilfläche in m<sup>2</sup>

Bei dieser Berechnung ist die jeweilige Teilfläche so in Flächenelemente zu unterteilen, dass die Ausdehnung jedes Elements nicht größer als 0,5 r<sub>0</sub> ist.

Die Einhaltung der Kontingente ist im Genehmigungsverfahren für jedes Vorhaben im Flanzgebiet wie folgt nachzuweisen:  
 Das für das Vorhaben heranzuziehende Immissionskontingent L<sub>EX</sub> ist an allen maßgeblichen Immissionsorten anhand der jeweiligen gesamten Betriebsfläche - ohne ggf. festgesetzte Grünflächen und/oder Flächen mit Pflanzgebot von Bäumen und Sträuchern - und der festgesetzten Emissionskontingente L<sub>EX</sub> und ggf. festgesetzter Zusatzkontingente L<sub>EX,add</sub> für diese Fläche zu berechnen.

3. Ein Vorhaben ist dann schalltechnisch zulässig, wenn die nach TA Lärm unter Berücksichtigung der Schallschuttabstände zum Zeitpunkt der Genehmigung berechneten Beurteilungspegel L<sub>EX</sub> der vom Vorhaben hervorgerufenen Geräuschemissionen an allen maßgeblichen Immissionsorten das heranzuziehende Immissionskontingent L<sub>EX</sub> einhalten.

4. Ein Vorhaben erfüllt dann die schalltechnischen Festsetzungen, wenn der Beurteilungspegel den Immissionswert der TA Lärm um mindestens 15 dB unterschreitet.

**Hinweis**  
 Hinsichtlich der baugeltungsübergreifenden Gliederung der kommunalen Gewerbegebiete wird auf den Bebauungsplan Nr. 82 "Gewerbegebiet Krons Kamp - Rissener Straße" in der Fassung der 1. Änderung "Rissener Straße - Mitte" verwiesen (§ 1 Abs. 4 § 2 BauNVO).

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

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

- 7.1 Im öffentlichen Straßenumfeld des östlichen und westlichen Teiles der Planstraße Eibring sind

- entlang der Straßenseitenränder mindestens 50 Straßenseitenbäume der Baumart Eiche (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 Straßenseitenränder mindestens 10 Straßenseitenbäume (4 x verpflanzt, Stammumfang 20-25 cm, Hochstämme) der Arteneile 2 (gem. Umwelteinwirkung) 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.

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

- 7.3 In den Gewerbegebieten GE 2 und GE 3 ist entlang der jeweiligen nördlichen Grundstücksgrenze ein Streifen
- von mindestens 3 m Breite in GE 2 mit Sträuchern der Arteneile 1 (gemäß Umwelteinwirkung) auf 50 % der Fläche flächig und
  - von mindestens 5 m Breite in GE 3 mit Bäumen in einem Abstand von max. 12 m der Arteneile 2 (gemäß Umwelteinwirkung) zu bepflanzen.
- Zusätzlich ist auf den Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen im Süden des Gewerbegebietes GE 2 und im Norden des Gewerbegebietes GE 3 jeweils eine 2 m breite und mindestens 1,80 m hohe Schnitthecke der Art Fagus sylvatica (S-Reihig; 2xv mB; 150-175 cm) anzulegen.

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

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

### 8.0 Gestalterische Festsetzungen (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 84 LBO)

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

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

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

## VERFAHRENSVERMERKE

1. Aufgestellt aufgrund des Aufstellungsbeschlusses des Rates vom 01.06.2017. Die ortsübliche Bekanntmachung des Aufstellungsbeschlusses erfolgte durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tagblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) am 06.06.2017.

2. Die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit nach § 3 Abs. 1 Satz 1 BauGB wurde in der Zeit vom 02.05.2018 bis 06.06.2018 durchgeführt.

3. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 1 i.V.m. § 3 Abs. 1 BauGB mit Schreiben vom 27.04.2019 unterrichtet und zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

4. Der Planungsausschuss hat am 07.05.2019 den Entwurf des Bebauungsplans mit Begründung beschlossen und zur Auslegung bestimmt.

5. Der Entwurf des Bebauungsplans, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B), sowie die Begründung haben in der Zeit vom 22.05.2019 bis 28.06.2019 während der Befragungszeit und nach Absprache nach § 3 Abs. 2 BauGB öffentlich ausgelegt. Die öffentliche Auslegung wurde mit dem Hinweis, dass Stellungnahmen während der Auslegungsfrist von allen Interessierten schriftlich oder zur Niederschrift abgegeben werden können, am 14.05.2019 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tagblatt und dem Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) ortsüblich bekanntgemacht. Der Inhalt der Bekanntmachung der Auslegung der Planentwürfe und die nach § 3 Abs. 2 BauGB auszugelegenden Unterlagen wurden am 14.05.2019 unter www.wedel.de ins Internet eingestellt.

6. Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange, die von der Planung berührt sein können, wurden nach § 4 Abs. 2 BauGB mit Schreiben vom 17.05.2019 zur Abgabe einer Stellungnahme aufgefordert.

Wedel, den 20.12.2019 Siegel Bürgermeister

7. Es wird bescheinigt, dass alle im Liegenschaftskataster nachgewiesenen Flurstücksnummern sowie Gebäude mit Stand vom 31.12.2019 in den Planunterlagen enthalten und maßstabgerecht dargestellt sind.

Uetersen, den 11.12.2019 Siegel Öffentlich bestellter Vermessungsingenieur

8. Der Rat hat die Stellungnahmen der Öffentlichkeit und der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange am 28.11.2019 geprüft. Das Ergebnis wurde mitgeteilt.

9. Der Rat hat den Bebauungsplan, bestehend aus der Planzeichnung (Teil A) und dem Text (Teil B) am 28.11.2019 als Satzung beschlossen und die Begründung durch Beschluss gebilligt.

Wedel, den 28.11.2019 Siegel Bürgermeister

Wedel, den 28.11.2019 Siegel Bürgermeister

11. Der Beschluss des Bebauungsplans durch den Rat sowie die Internetadresse der Stadt und die Stelle, bei der der Plan mit Begründung und zusammenfassender Erklärung auf Dauer während der Öffnungszeiten von allen Interessierten eingesehen werden kann und die über den Inhalt Auskunft erteilt, sind am 28.11.2019 durch Abdruck im Wedel-Schulauer-Tagblatt und im Regionalteil des Hamburger Abendblattes (Pinneberger Zeitung) ortsüblich bekannt gemacht worden. Der Inhalt wurde zusätzlich am 28.11.2019 unter der Internetadresse www.wedel.de ins Internet eingestellt.

In der Bekanntmachung ist auf die Möglichkeit, eine Verletzung von Verfahrens- und Formvorschriften und von Mängeln der Abwägung einschließlich der sich ergebenden Rechtsfolgen § 215 Abs. 2 BauGB sowie auf die Möglichkeit, Entwicklungsansprüche geltend zu machen und das Erlöschen dieser Ansprüche (§ 44 BauGB) hingewiesen worden. Auf die Rechtswirkungen des § 4 Abs. 3 GO wurde ebenfalls hingewiesen. Die Satzung ist mit dem 28.11.2019 in Kraft getreten.

Wedel, den 28.11.2019 Siegel Bürgermeister

Wedel, den 28.11.2019 Siegel Bürgermeister

Wedel, den 28.11.2019 Siegel Bürgermeister



## SATZUNG DER STADT WEDEL ÜBER DEN BEBAUUNGSPLAN NR. 88 "BUSINESSPARK ELBUFER WEDEL", 1. ÄNDERUNG

zwischen Tinsdaler Weg, Grenzweg, Elbe und Kraftwerk