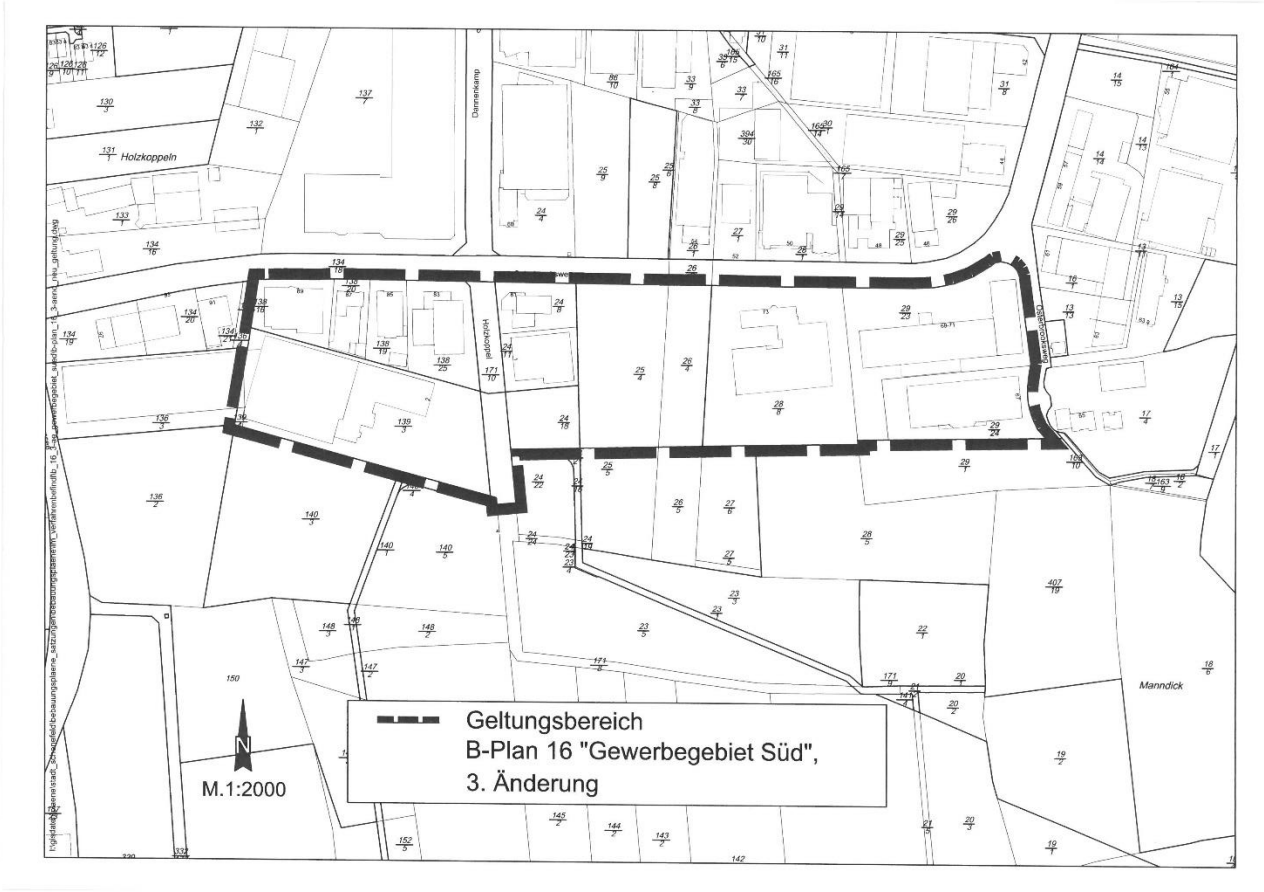
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 1BauGB zur 3. Änderung – B- Plan Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd"



Übersichtsplan genordet

Rechtsgrundlage für die Aufstellung der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd" ist folgendes Gesetz:

- Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung der Bekanntmachung vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634), das zuletzt durch Artikel 9 des Gesetzes vom 10. September 2021 (BGBl. I S. 4147) geändert worden ist

1. Inhalt der 3. Änderung B- Plan Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd"

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Stadt Schenefeld hatte bereits im Jahre 2005 in ihrem Stadtentwicklungskonzept formuliert, dass als Ziel Nr. 3 die *„Stärkung Schenefelds als Gewerbe- und Technologiestandort"* im Rahmen des Beschlusses der Ratsversammlung über Ziele und Grundsätze vom 21. Juni 2004 verfolgt werden soll. Das Ziel ist wie folgt definiert: (Zitat aus: Ziele und Grundsätze der Stadt Schenefeld) *„Die Stadt Schenefeld unterstützt das Röntgenlaserprojekt und sieht darin eine Chance, der weiteren Stadtentwicklung neue Impulse zu geben. Die Planung/Entwicklung eines Technologieparks ist bei der Überarbeitung des Flächennutzungsplans zu berücksichtigen"*

Die Planung eines sogenannten Technologieparks durch die 3. Änderung des B- Planes Nr. 16 "Gewerbegebiet Süd" wurde im Parallelverfahren mit der 36. F- Planänderung durchgeführt, um die beabsichtigten Planungsziele zu erreichen. Das Planungserfordernis im Sinne des §1 (3) BauGB ergibt sich, da die Stadt nur mit verbindlichen Festsetzungen in einem Angebots- B- Plan, das Ansiedlungspotential für technologieorientiertes Gewerbe ausschöpfen kann.
Entwicklung im Kontext des Forschungscampus EUROPEAN XFEL: Die Stadt Schenefeld hat von Anfang an, intensiv an der Etablierung des Forschungscampus für den European XFEL mitgewirkt. Mit Beginn der Planungen zum Planfeststellungsbeschluss Anfang des Jahrtausends hat die Stadt Schenefeld eine eigene Arbeitsgruppe XFEL eingerichtet, welche den gesamten Planungsprozess des European XFEL konstruktiv begleitet hat. Bereits seit Etablierung des Forschungscampus European XFEL Schenefeld zu Beginn des 21. Jahrhunderts - mit Aufnahme des Forschungsbetriebs ab 2017 verstärkt - beobachtet die Stadt Schenefeld Interesse nach Ansiedlung von Betrieben, die die Nähe des Forschungscampus suchen. Neben leistungsfähigen mittelständischen Betrieben des klassischen Gewerbes (z.B. Nordgreif GmbH und Groth Feinwerktechnik GmbH & Co. KG) bestehen zunehmend Bedarfe von innovationsgetriebenen Firmen - insgesamt in der Metropolregion Hamburg aber auch und gerade in der Nähe des European XFEL. European XFEL hat dabei als internationale Forschungseinrichtung mit Nutzerbetrieb das Potential, innovationsfördernd zu wirken. Dies geschieht insbesondere durch wissenschaftliche Entwicklungen und durch die Tätigkeit des Industrial Liaison Office. Das kann zukünftig zu mehr Nachfragen für Start-ups führen. Eine Entwicklung, die beispielsweise auch beim DESY beobachtet werden konnte und kann. Am Standort von DESY in Hamburg wurden im Herbst 2021 die Start-up Labs Bahrenfeld, ein Gemeinschaftsprojekt von DESY, der Universität Hamburg und der Stadt Hamburg, als neuer Ort für Wissenschafts-Unternehmergeist auf dem Forschungscampus von DESY eröffnet. Das Innovationszentrum für Deeptech-Start-ups wird auch das Profil der zukünftigen Science City Bahrenfeld schärfen und ist bereits zu 70% ausgebucht. Dies zeigt das Potential, gemeinsam mit der European XFEL GmbH, der Stadt Schenefeld und dem Land Schleswig-Holstein ein Konzept zu entwickeln, welches an die Innovations- und Technologieentwicklungsinitiativen auf dem Campus in Bahrenfeld anknüpft, und Synergien sowie zusätzliche Kapazitäten schafft, wo die Anfrage die räumlichen oder infrastrukturellen Möglichkeiten überschreitet. Aus XFEL Sicht sind vor allem die Themen: Digitalisierung, Künstliche Intelligenz und die Stärkung der Zusammenarbeit mit anderen internationalen Einrichtungen von Bedeutung und werden am Forschungscampus Schenefeld vorangetrieben. Da dies ein langwieriger Prozess ist, der die Schaffung von geistigem Eigentum und dadurch die Anmeldung und etwaige Vermarkung von Patenten beinhaltet, wird die Nachfrage nach Raum für die Start-ups in der nächsten Zukunft noch nicht extrem hoch sein. Im Gegensatz dazu sieht die European XFEL GmbH schon jetzt ein direktes Interesse ihrer internationalen Anteilseigner, die eine Außenstelle ihrer inländischen Unternehmen oder spezialisierter Labore in der Nähe des Campus des European XFEL - und damit in Schenefeld - aktiv diskutieren.

1.2. Verfahren

- Aufstellungsbeschluss: 19.03.2015 (Planungsziel: Sondergebiet Gästehaus)
- Durchführung frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit sowie frühzeitige Beteiligung der TÖB Mai 2015
- Durchführung Beteiligung der Öffentlichkeit sowie Beteiligung der TÖB 27.08.2015 bis einschließlich 28.09.2015 2015
- 1. Geänderter Aufstellungsbeschluss: 13.12.2018 (Sondergebiet Technologiepark)
- Planungsanzeige an die Landesplanungsbehörde: 09.01.2019
- Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 (1) BauGB: 03.05.2021 bis 21.05.2021
- Beteiligung der Behörden gemäß § 4 (1) BauGB: 03.05.2021 bis 21.05.2021 (Schreiben vom 30. April 2021)
- 2. Geänderter Aufstellungsbeschluss: 23.09.2021 (Sondergebiet Technologiepark und Gewerbegebiet)
- Beteiligung der Behörden gemäß 4 (2) BauGB: zusammen mit der öffentlichen Auslegung 20.12.2021 – 21.01.2021
- Beschluss der Ratsversammlung: 03.02.2022
- Bekanntmachung: 07.02.2022
- Rechtskraft seit: 10.02.2022

2. Planinhalt und Abwägung

2.1. Beschreibung der städtebaulichen Ziele

Innerhalb des Plangeltungsbereiches soll gem. der Analyse nach den unter Nr. 1.1. formulierten Zielen und Zwecken der Planung in Zukunft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Technologiepark entwickelt werden. Nähere Formulierungen zu den Zielsetzungen können dem Planteil A sowie dem Textteil B der 3. Änderung des B-Planes Nr. 16 entnommen werden. Für den Plangeltungsbereich gilt aktuell der F- Plan in seiner derzeitigen Fassung (Arbeitsplan von 2010) als Grundlage. Der überwiegende Teil des Plangeltungsbereiches wird derzeit als Gewerbegebiet genutzt. Neben Autohändlern und dem Betriebshof eines Nahverkehrsunternehmens existieren auch mehrgeschossige Bürogebäude mit Dienstleistungsflächen. Teile dieser Dienstleistungs- Büroflächen sowie einige Hallenflächen stehen leer.

Die Stadt hat durch die Ansiedlung des European XFEL und durch die Nähe zur Metropole Hamburg einerseits Potentiale, und andererseits auch die Absicht sich als Technologiestandort weiterzuentwickeln. Bereits das Stadtentwicklungskonzept von 2005 trifft hierzu Aussagen und formuliert hierzu Zielsetzungen. Unter anderem durch die in 2017/ 2018 nach einem Brand entstandene großflächige Brache westlich der Straße Holzkoppel sieht die Stadt Schenefeld Chancen, sich auf diesen Flächen sowie weiteren Flächen, die südlich des Osterbrooksweges liegen, mit Sondergebieten für technologieorientiertes Gewerbe etc. neu zu positionieren. Die Stadt Schenefeld hat mit der Aufstellung des o.g. B- Planes (im Parallelverfahren mit der 36. F- Planänderung) die städtebauliche Situation umfassend bauplanungsrechtlich neu geregelt. Im B- Plan sind daher sonstige Sondergebiete sowie Gewerbegebiete festgesetzt worden.
Ziel dieser Planaufstellung ist:
Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbestandortes Schenefeld auch zu einem Standort für Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und diesen zuarbeitenden Betriebe sowie für Forschungs- und Entwicklungslabore und technologieorientiertes Gewerbe sowie die Fortentwicklung bestehender Gewerbebetriebe in klassischen Gewerbegebieten.

Nachdem sich durch den Brand im Südwesten des Geltungsbereiches auf einer Fläche von knapp 2 ha die Möglichkeit bot, im Sinne eines sparsamen Umganges mit Grund und Boden die 2005 formulierten Ziele umzusetzen, hat die Stadt ihren Planungswillen durch Aufstellungsbeschluss für die 3. Änderung des B- Planes Nr. 16 und zur Sicherung der Planung den Erlass von Veränderungssperren geäußert. Die Möglichkeiten, die sich für die Stadt Schenefeld durch die Ansiedlung von Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sowie technologieorientiertem Gewerbe ergeben, sind sowohl hinsichtlich der Ausstattung mit zukunftsfähigen Arbeitsplätzen als auch vor dem Hintergrund der Ansiedlung hochqualifizierter Betriebe sehr groß. Das bestätigen langjährige Kontakte zur European XFEL GmbH insbesondere zum Industrial Liaison Office. Schenefeld besitzt aber auch nach Überzeugung des Ministeriums für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus sowie des Ministeriums für Bildung, Wissenschaft und Kultur des Landes Schleswig-Holstein das Potential sich als Technologiestandort zu etablieren.
Die nach Durchführung der Untersuchung zu Standortalternativen getroffene Entscheidung zu Gunsten des Standortes C (s. Abb. 1) hat eine Konzentration der Nutzungen in diesem Bereich zum Ziel. Dadurch können erhebliche Synergieeffekte zwischen dem Forschungscampus des European XFEL und den sich ansiedelnden Betrieben gehoben werden.
Die Planung wurde unverzüglich eingeleitet nachdem sich die städtebaulichen Chancen dafür ergaben, und sie ist erforderlich, da die Stadt Schenefeld als der Hochtechnologiestandort im Kreis Pinneberg, auf Grund der Tatsache, dass sich der European XFEL im Stadtgebiet befindet über das notwendige Potential verfügt.

2.2. Standortalternativen

Im Rahmen der Planungen zur Etablierung eines Technologieparks in Schenefeld wurden Standortüberlegungen innerhalb des Stadtgebietes angestellt. Voraussetzungen und Prüfkriterien waren, dass der Standort geeignet ist:
- unter dem Aspekt der Nachhaltigkeit (§1a Abs. 2 BauGB) / dem Gebot des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden einen wesentlichen Beitrag zu leisten,
- wegen gewünschter Synergien möglichst nah zum Forschungscampus des European XFEL gelegen zu sein,
- über eine möglichst kurze verkehrliche Anbindung Grundstücke verkehrsgünstig erschließen zu können,
- technologieorientierten Unternehmen eine gute technische Infrastruktur (Kommunikationsmedien etc.) bieten zu können und dass dieser eine Flächengröße von 5 – (10) ha aufweist sowie
- kurz- mittelfristig (5- 15 Jahre) als Technologiestandort entwickelt werden kann (Flächenverfügbarkeit).

Zur Standortfindung wurden vier alternative Flächen und Standorte untersucht und unter den oben genannten Kriterien bewertet. Diese Flächen stehen bereits seit einigen Jahren im Fokus der Stadt Schenefeld. Teilweise, weil sie sich im Eigentum der Stadt befinden; teilweise, weil die Stadtplanungsabteilung der Stadt Schenefeld Konzeptstudien erarbeitet, die dazu dienen, die technologische und gewerbliche Entwicklung Schenefelds zu forcieren und geeignete Standorte zu identifizieren.

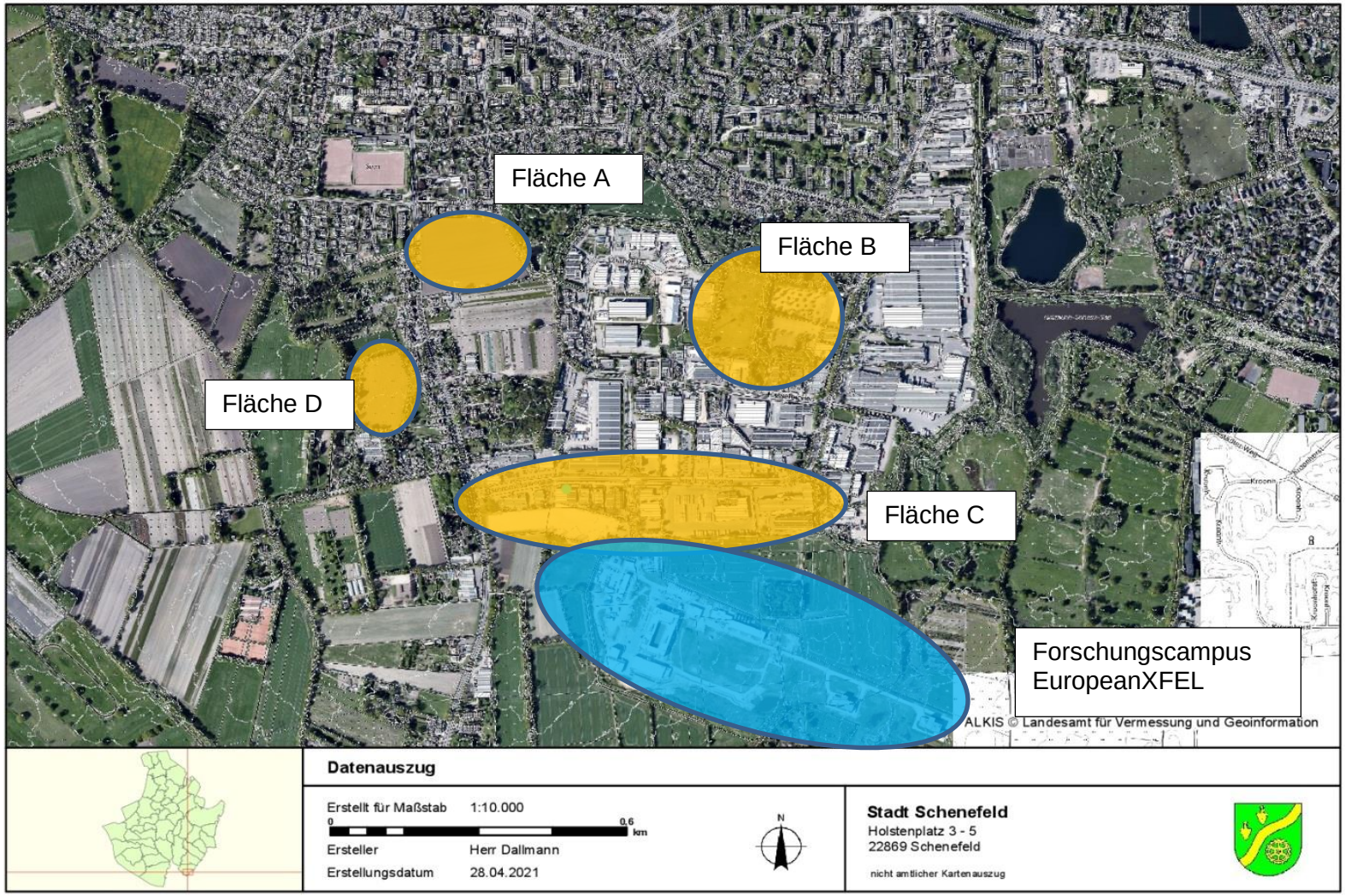


Abbildung – Übersicht der Prüfung zur Standortentscheidung oM.

Um zu einer Entscheidung zu kommen, wurden die Kriterien in einer Bewertungsmatrix mit Punktesystem und unterschiedlichen Gewichtungen abgeprüft.

Prüfkriterien	Gewichtung	Fläche A	Fläche B	Fläche C	Fläche D
Nachhaltigkeit (§1a Abs. 2 BauGB)	20%	Ackerland 0 Pkt. = 0	Altlastfläche 2 Pkt. = 0,4	Aktuell GE 3 Pkt. = 0,6	Ackerland (1,5ha) 0 Pkt. = 0
Synergien XFEL Nähe bzw. Entfernung	50%	1 = 0,5	2 = 1,0	4 = 2,0	3 = 1,5
Verkehrserschließung	10%	2 = 0,2	3 = 0,3	4 = 0,4	1 = 0,1
Technische Infrastruktur	10%	1 = 0,1	4 = 0,4	4 = 0,4	1 = 0,1
Flächengröße	5%	4 = 0,2	4 = 0,2	4 = 0,2	1 = 0,05
Entwicklungsperspektive/ Flächenverfügbarkeit	5%	2 = 0,1	4 = 0,2	2 = 0,1	4 = 0,2
Gesamtpunkte	100%	= 1,1	= 2,5	= 3,7	= 1,95

Bewertungsmatrix mit Gewichtung und Vergabe von Punkten
Punktesystem: 0 Punkte = ungeeignet; 1 Punkt= tlw. geeignet; 2 Punkte= geeignet; 3 Punkte= gut geeignet; 4 Punkte= sehr gut geeignet

Die Stadt Schenefeld hat jeden der Standorte anhand der Prüfkriterien mit Punkten bewertet und diese auf Grund der Bedeutung im Planungszusammenhang unterschiedlich gewichtet. Nach Abschluss der Bewertung und einer erneuten Detailprüfung hat sich die Stadt entschlossen, die Planung auf dem Standort C zu betreiben, da dort im Rahmen einer mittelfristigen Strategie die Umwandlung des Standortes in einen Technologiepark auf Grund guter Eingangsvoraussetzungen am ehesten möglich ist. Entscheidendes Kriterium dabei ist, dass dieser Standort, die optimalen Bedingungen hinsichtlich der räumlichen Nähe zum Forschungscampus des European XFEL bietet. Synergien können so genutzt werden. Die besondere Bedeutung des Faktors „räumliche Nähe" wird auch immer wieder durch Experten des EuropeanXFEL betont.

Die technische Infrastruktur wird seit 2020 durch den für technologieorientiertes Gewerbe wichtigen Ausbau des Telekommunikationsnetzes bis Ende 2021/ Anfang 2022 insbesondere im Osterbrooksweg ertüchtigt, so dass optimale, technologische Bedingungen für die Ansiedlung solcher innovativen Betriebe existieren. Die Fläche ist außerdem bereits verkehrlich in geeigneter Weise über die ausreichend breit dimensionierte Straßenfläche des Osterbrookswegs für den motorisierten Verkehr erschlossen und über die Anbindung an die Landesstraßen 103 und 104 auch regional und überregional gut erreichbar. Gleichzeitig führen die Buslinien 2, 285, 184 und 185 nördlich am Geltungsbereich vorbei und bieten in einer kurzen Entfernung die nächste Haltestelle, so dass auch eine fußläufige Anbindung über den ÖPNV insbesondere für Arbeitnehmer gegeben ist. Da aktuell Brachflächen vorhanden sind und Leerstände in einigen Objekten bestehen, ergeben sich bereits kurz- und mittelfristig für die betroffenen Eigentümer Möglichkeiten, dort eine neue Klientel anzusiedeln. Die Gesamtfläche lässt sich so sukzessive je nach Interessenlage der Eigentümer auf Grundlage der verbindlichen Bauleitplanung entwickeln. Die Flächengröße von ca. 6 ha ist im Hinblick auf die zu erwartenden Ansiedelungen geeignet, über einen Zeitraum von 5- 15 Jahren Flächen in Nutzung zu bringen. Die betriebene verbindliche Bauleitplanung ermöglicht es - insbesondere für die derzeit brachliegenden Flächen – im Rahmen eines durch die Eigentümer zu erstellenden Nutzungskonzeptes kurzfristige Lösungen für ansiedlungswillige Investoren zu erarbeiten. Durch die Kooperation der Eigentümer mit dem industrial liaison office sowie dem know how der Stadt Schenefeld lassen sich vorhandene gewerbliche Strukturen zu einer zukunftsfähigen, nachhaltigen und wirtschaftlich interessanten Lösung weiterentwickeln. Weitere Erläuterungen sind der Begründung zu entnehmen.

3. Berücksichtigung der Umweltbelange

3.1. Umweltprüfung, Gutachten, Fachbeiträge

Im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung der Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange gemäß § 4 Abs. 1 BauGB wurden die beteiligten Stellen aufgefordert, sich ausdrücklich auch zum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern. Die entsprechenden Angaben sind in die abschließende Beurteilung nach § 2 Abs. 4 BauGB eingeflossen.
Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß § 2 Abs. 2 Baugesetzbuch (BauGB) eine **Umweltprüfung** durchgeführt. Die Umweltprüfung ermittelt, beschreibt und bewertet mit dem gegenwärtigen Kenntnisstand die voraussichtlichen erheblichen Umweltauswirkungen des Vorhabens. Diese Belange sind im Rahmen mehrerer Expertisen detailliert untersucht worden. Die Ergebnisse dieser Studien sind im Umweltbericht nach § 2 a BauGB zusammengefasst und liegen der 3. Änderung des B- Planes Nr. 16 zu Grunde.

Der Planungsbereich ist durch die Verkehre der angrenzenden Straßen sowie die geplanten Eigenaktivitäten von Geräuscheinwirkungen betroffen. Zur Wahrung gesunder Wohn- und insbesondere Arbeitsbedingungen erfolgt im Zuge des Bauleitplanverfahrens eine **Prognose der Schallimmissionen (schalltechnische Untersuchung)** sowie hieraus folgend die Festsetzung erforderlicher Maßnahmen zur Begrenzung des Entstehens von Emissionen sowie von Maßnahmen zur Vermeidung negativer Auswirkungen. Grundlage hierfür war **eine verkehrsplanerische Prognose (Verkehrsgutachten)**. Diese hatte insbesondere in den Blick zu nehmen, ob B- Plan-induzierte (zusätzliche) Verkehre zu einer Beeinträchtigung der Leistungsfähigkeit des Straßennetzes und relevanter Knoten (auch außerhalb des Geltungsbereiches) führen könnten. Um die Bedeutung von Luftschadstoffen evt. hervorgerufen durch prognostizierte Nutzungen in einem sonstigen Sondergebiet mit Auswirkungen auf die menschliche Gesundheit sowie auf Luft und Klima zu ermitteln, wurde eine Beurteilung der Luftschadstoffimmissionen vorgenommen.

Bereits im Zuge der vorbereitenden Untersuchungen zur Planung des XFEL Röntgenlasers wurden umfangreiche Baugrunduntersuchungen durchgeführt. Wegen der unmittelbaren Nähe des Forschungscampus zum nördlich angrenzenden Planungsbereich wurden die allgemeinen **Angaben zum Baugrundaufbau sowie die hydrogeologischen Erkenntnisse zu der Fläche** hinsichtlich des **Schutzgutes Boden** herangezogen und um einen Fachbeitrag zur Ableitung des Niederschlagswassers ergänzt. Dieses diente zur Ermittlung von Belangen der **Schutzgüter Boden und Wasser.**
Die Gründordnerischen Fachbeiträge dienten der detaillierten Ermittlung der floralen Belange, umfassten aber auch einen **artenschutzrechtlichen Fachbeitrag. Tiere, Pflanzen und biologische Vielfalt** wurden dabei einer genaueren Betrachtung unterzogen. Die Fläche und die Vegetation im Plangebiet sind bereits durch die intensive gewerbliche Nutzung geprägt. Insofern waren das **Schutzgut Fläche sowie artenschutzrechtliche Belange nicht betroffen.**

Bei Nichtdurchführung der Änderung des Bebauungsplanes würden die derzeitigen Nutzungen im Plangebiet weiterhin bestehen bleiben bzw. den Entwicklungsspielraum ausnutzen können, die das geltende Planrecht gibt. Die ausschließliche Ansiedlung von Sondernutzungen im Bereich „Technologie" ("Konzentrationswirkung" in Nähe des Forschungscampus des European-XFEL) könnte auf der Basis des rechtswirksamen B-Planes nicht realisiert werden.
Wechselwirkungskomplexe mit schutzgutübergreifenden Wirkungsnetzen, die aufgrund besonderer ökosystemarer Beziehungen zwischen den Schutzgütern eine hohe Eingriffsempfindlichkeit aufweisen und i.d.R. nicht wiederherstellbar sind, sind im Plangebiet vor dem Hintergrund der schon bestehenden gewerblichen Nutzungen nicht vorhanden. Eine Verstärkung der Umweltauswirkungen durch sich negativ verstärkende Wechselwirkungen ist durch die geänderten Festsetzungen der 3. Änderung des B-Plans Nr. 16 nicht zu erwarten.

Zusammenfassend werden ergänzend noch einmal die Ergebnisse aus dem Umweltbericht dargestellt

Schutzgut	**Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen**	**…und deren Berücksichtigung**
Mensch	<u>§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB</u> Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse <u>§ 50 BImSchG</u> Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits sind möglichst räumlich zu trennen	schalltechnische Untersuchungen zur Verträglichkeit Prüfung der Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen: Nutzungen von Gewerbegebiet und Sondergebiet sind nebeneinander verträglich. Einschränkungen durch oder für den Planfestgestellten XFEL Forschungscampus sind

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	…und deren Berücksichtigung
	§ 50 Satz 2 BImSchG und § 1 (6) Nummer 7 Buchstabe h BauGB: Bei Planungen in Gebieten, in denen die durch Rechtsverordnung zur Erfüllung von bindenden Beschlüssen der Europäischen Gemeinschaften festgelegten Immissionsgrenzwerte nicht überschritten werden, ist bei der Abwägung der betroffenen Belange die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität als Belang zu berücksichtigen. 39. BImSchV Schutz der menschlichen Gesundheit bzgl. Luftqualität § 1 Abs. 4 Nr. 2 BNatSchG Zum Zweck der Erholung in der freien Landschaft nach ihrer Beschaffenheit und Lage geeignete Flächen sind vor allem im besiedelten und siedlungsnahen Bereich zu schützen und zugänglich zu machen.	nicht zu erkennen. Es sind im Vergleich zur Bestandssituation keine wesentlich stärker emittierenden Nutzungen zugelassen. Überprüfung verkehrsbedingter Luftschadstoffe Ausschluss luftbelastender Nutzungen Beibehaltung der Zugänglichkeit zur angrenzenden freien Landschaft für die Öffentlichkeit Gestaltung des Siedlungsrandes
Fläche	§ 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen.	Umnutzung vorhandener Gewerbeflächen sowie einer brachliegenden Fläche
Boden	§ 1 Abs. 3 Nr. 2 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (…) Böden so zu erhalten, dass sie ihre Funktion im Naturhaushalt erfüllen können; nicht mehr genutzte versiegelte Flächen sind zu renaturieren oder, soweit ihre Entsiegelung nicht möglich oder nicht zumutbar ist, der natürlichen Entwicklung zu überlassen (…). § 1a Abs. 2 Satz 1 BauGB Mit Grund und Boden ist sparsam und schonend umzugehen; dabei sind zur Verringerung der zusätzlichen Inanspruchnahme von Flächen für bauliche Nutzungen die Möglichkeiten der Entwicklung der Gemeinde insbesondere durch Wiedernutzbarmachung von Flächen, Nachverdichtung und andere Maßnahmen zur Innenentwicklung zu nutzen sowie Bodenversiegelungen auf das notwendige Maß zu begrenzen. § 1 BBodSchG	Begrenzung der GRZ Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen Begrünung von Dachflächen und nicht überbauten Tiefgaragen Umnutzung vorhandener Gewerbeflächen sowie einer brachliegenden Gewerbefläche Begrenzung der GRZ

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	…und deren Berücksichtigung
	nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen	Begrenzung der GRZ Ausgrenzung und Begrünung unbebauter Grundstücksflächen Sanierung von Betriebstätten vor Nutzungsänderung
Wasser	§ 1 WHG Gewässer sind als Bestandteil des Naturhaushaltes und als Lebensraum für Tiere und Pflanzen zu sichern. Vermeidbare Beeinträchtigungen der ökologischen Funktionen sollten unterbleiben. § 1 Abs. 3 Nr. 3 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (…) Meeres- und Binnengewässer vor Beeinträchtigungen zu bewahren und ihre natürliche Selbstreinigungsfähigkeit und Dynamik zu erhalten; … für den vorsorgenden Grundwasserschutz sowie für einen ausgeglichen Niederschlags-Abflusshaushalt ist auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege Sorge zu tragen (…).	Drosselung des Oberflächenabflusses vor Einleitung in die Kanalisation/Vorflut Drosselung des Oberflächenabflusses vor Einleitung in die Kanalisation/Vorflut Retention auf Dachflächen Ausschluss wassergefährdender Nutzungen wegen Lage im Wasserschutzgebiet
Klima	§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts sind insbesondere (…) Luft und Klima auch durch Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege zu schützen; dies gilt insbesondere für Flächen mit günstiger lufthygienischer oder klimatischer Wirkung wie Frisch- und Kaltluftentstehungsgebiete oder Luftaustauschbahnen; dem Aufbau einer nachhaltigen Energieversorgung insbesondere durch zunehmende Nutzung erneuerbarer Energien kommt eine besondere Bedeutung zu (…). § 1 Abs. 5 BauGB Bauleitpläne sollen auch in Verantwortung für den allgemeinen Klimaschutz dazu beitragen, die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und zu entwickeln.	Festsetzung von klimawirksamen Flächenanteilen Erhaltung von Gehölz- und Baumbeständen Anpflanzung von Bäumen und Sträuchern Begrünung von Dachflächen Fassadenbegrünung Ermöglichung des Einsatzes von Photovoltaik bzw. Kollektoranlagen. Festsetzung von klimawirksamen Flächenanteilen und Elementen (s.o.)
Luft	siehe Schutzgut Mensch	

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	…und deren Berücksichtigung
Tiere und Pflanzen	§1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB Zur dauerhaften Sicherung der biologischen Vielfalt sind entsprechend dem jeweiligen Gefährdungsgrad insbesondere lebensfähige Populationen wildlebender Tiere und Pflanzen einschließlich ihrer Lebensstätten zu erhalten und der Austausch zwischen den Populationen sowie Wanderungen und Wiederbesiedlungen zu ermöglichen (…). § 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (…) wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und Lebensstätten auch im Hinblick auf ihre jeweiligen Funktionen im Naturhaushalt zu erhalten. § 1 Abs. 6 Nr. 7a) BauGB Bei der Aufstellung der Bauleitpläne sind u.a. die Auswirkungen auf Tiere, Pflanzen und die biologische Vielfalt zu berücksichtigen. Landschaftsplan Beachtung der randlichen Knickstrukturen 20 % Grünanteil im Gewerbegebiet Baumschutzsatzung Schutz des Baumbestandes und Ersatzverpflichtung	Prüfung der Erhaltung und nachhaltige Sicherung der Gehölzbestände und des Baumbestandes Neupflanzungen im Plangebiet Dach- und Fassadenbegrünung Prüfung der Erhaltung und nachhaltige Sicherung der Gehölzbestände und des Baumbestandes Erfassung der gesetzlich geschützten Biotope Prüfung der artenschutzrechtlichen Belange Festlegung von Maßnahmen zur Vermeidung und Minimierung und zum Ausgleich und Ersatz von unvermeidbaren Beeinträchtigungen Sicherung des Grundgerüsts an Gehölzbeständen Beschränkung der baulichen Nutzung Vermessung des Baumbestandes Minimierung der Eingriffe bei der Festsetzung der überbaubaren Flächen Baumersatzpflanzungen für unvermeidbare Baumverluste
Landschaft und Ortsbild	§ 1 Abs. 1 Nr. 3 BNatSchG Natur und Landschaft sind aufgrund ihres eigenen Wertes und als Grundlage für Leben und Gesundheit des Menschen auch in Verantwortung für die künftigen Generationen im besiedelten und unbesiedelten Bereich nach Maßgabe der nachfolgenden Absätze so zu schützen, dass (…) die Vielfalt, Eigenart und Schönheit sowie der Erholungswert von Natur und Landschaft auf Dauer gesichert sind. § 1 Absatz 5 Satz 2 BauGB: Bauleitpläne sollen dazu beitragen, die städtebauliche Gestalt und das Orts- und Landschaftsbild baukulturell zu erhalten und zu entwickeln.	Sicherung der randlichen Eingrünung durch Gehölzerhalt und Anpflanzungen Sicherung der randlichen Eingrünung durch Gehölzerhalt und Anpflanzungen Abstufung der zulässigen Gebäudehöhen zum Siedlungsrand

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	…und deren Berücksichtigung
Kultur- und sonstige Sachgüter	§ 1 Abs. 6 Nr. 5 BauGB Die Belange der Baukultur, des Denkmalschutzes und der Denkmalpflege, die erhaltenswerten Ortsteile, Straßen, Plätze von geschichtlicher, künstlerischer oder städtebaulicher Bedeutung und die Gestaltung des Orts- und Landschaftsbildes	Gestaltung des öffentlichen (Verkehrs-) Raums und des Ortsrandes durch Sicherung und Anpflanzung von Gehölzen

Insgesamt würden die Ausprägungen der umweltbezogenen Schutzgüter unverändert bleiben.

3.2. Umweltauswirkungen

Der Planungsbereich besteht ausschließlich aus bereits genutzten Gewerbeflächen. Die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 der Stadt Schenefeld ermöglicht die Entwicklung bisher gewerblich festgesetzter Flächen zu einem Standort auch für Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und diesen zuarbeitenden Betrieben, d.h. zu einem Sondergebiet mit der Zweckbestimmung „Technologiepark" (in Teilen werden auch GE-Gebiete festgesetzt). Mit Ausnahme einer nach einem Brand brachliegenden Teilfläche sind alle Flächen zu gewerblichen Zwecken bebaut. Relevante Grünflächenanteile bestehen nur in Form von randlichen oder parzellenbegrenzenden Baumreihen bzw. Knickbeständen. Auf der Grundlage vertiefender Untersuchungen zu den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Wasser, Luft und Lärm wurde eine schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und –bewertung aller Schutzgüter vorgenommen; es wurden die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Umweltgüter ermittelt und bewertet. Der Schwerpunkt der Auswirkungen liegt demnach auf den versiegelungsbedingten Folgen für den Boden- und Wasserhaushalt durch die Erhöhung der GRZ und deren Überschreitung, Verlusten von Bäumen und eines Knickabschnitts sowie zusätzlichen Lärmbelastungen.
Aus artenschutzrechtlicher Sicht können mithilfe von spezifischen Vermeidungs- und Minimierungsmaßnahmen Verstöße gegen die artenschutzrechtlichen Bestimmungen des BNatSchG ausgeschlossen werden. Die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen umfassen die Erhaltung und den nachhaltigen Schutz der markanten Baum- und Knickbestände durch großzügige Ausgrenzung aus den überbaubaren Flächen, die Verpflichtung für neue Baumpflanzungen, die Begrünung von Dachflächen und Fassadenteilen, Vorgaben für die Drosselung der Abgabe von Oberflächenwasser an die Vorflut sowie Festsetzungen zum passiven Lärmschutz. Standortalternativen wurden sowohl auf der Ebene dieses 3. Änderungsverfahrens als auch bei der 36. Änderung des Flächennutzungsplans abgeprüft. Besondere Überwachungsmaßnahmen sind nicht vorgesehen.

3.3. Geplante Maßnahmen zur Vermeidung, Verringerung und zum Ausgleich der nachteiligen Umweltauswirkungen

Die bilanzierten weitergehend erforderlichen Kompensationsmaßnahmen für Eingriffe in die Schutzgüter Boden, Pflanzen und Tiere werden planextern durch Zuordnung entsprechender Kontingente zu einem städtischen, in Aufstellung befindlichen Ökokonto erbracht. Wegen der bestehenden Nutzungen und Erschließungssituation ergeben sich keine Planungsalternativen. Auch die festgesetzten passiven Lärmschutzmaßnahmen sind alternativlos. Diese Maßnahmen werden detailliert im Grünordnerischen Fachbeitrag formuliert und im B- Plan festgesetzt.

4. Ergebnisse der Öffentlichkeits- und Behördenbeteiligung sowie Verfahrensablauf bis zum Planbeschluss

Im Folgenden werden die wesentlichen Stellungnahmen der Öffentlichkeit und Behörden sowie sonstiger Träger öffentlicher Belange kurz zusammenfassend dargestellt (*kursiv*) und die jeweilige Abwägungsentscheidung erläutert. Die einzelnen Stellungnahmen, sowie die jeweiligen Abwägungsvorschläge sind den Verwaltungsvorlagen zum Auslegungsbeschluss und zum Beschluss über die 3. Änderung zu entnehmen. Da die Beteiligungsverfahren zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zur 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd im Parallelverfahren durchgeführt wurden, haben sich die Öffentlichkeit sowie die beteiligten Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange i.d.R. zu beiden Verfahren mit einer gemeinsamen Stellungnahme geäußert.

4.1. Vorverfahren

4.1.1. Frühzeitige Öffentlichkeitsbeteiligung

§ 3 Abs. 1 BauGB

In der Zeit vom 03.05.2021 bis zum 21.05.2021 wurde die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gemäß § 3 Abs. 1 BauGB durch Aushang im Rathaus Schenefeld und Bereitstellung der Unterlagen im Internet gem. den Regelungen nach Planungssicherstellungsgesetz (– PlanSiG) durchgeführt. Auf eine Informationsveranstaltung wurde aus Gründen der Sicherheit im Hinblick auf den Infektionsschutz verzichtet. Es wurden insgesamt sieben Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. Die Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden, den grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung (Festsetzung einer sonstigen Sondergebietsfläche) wurde jedoch nicht gefolgt.

- *Mehrere Anregungen: Erhalt von Gewerbegebietsnutzungen gem. Katalog der BauNVO für GE-Gebiete sowie teilweise auf den generellen Verzicht der Festsetzung von Sondergebietsflächen. Vielmehr sollten die bestehenden Gewerbegebietsflächen im B- Plan als Festsetzungen so erhalten bleiben. Dieses auch aus Gründen des Schutzes des Eigentums und der Sicherung der weiteren Entwicklung der bisher ausgeübten Nutzungen.*

Diesen Anregungen konnte nur teilweise gefolgt werden, da die Stadt Schenefeld auf den für ein sonstiges Sondergebiet "Technologiepark" vorgesehenen Flächen plant, die damit beabsichtigte „Konzentrationswirkung" von Nutzungen zu erreichen. Um die Synergien insbesondere mit dem Forschungscampus des European-XFEL zu erzielen, ist nach Abwägung der Präferenz-Standorte B und C das Kriterium: Synergien mit dem XFEL-Forschungscampus und Nähe bzw. Entfernung zu diesem Gelände von entscheidender Bedeutung. Die Stadt hat sich aber entschlossen, die einzelnen Quartiere einer näheren Betrachtung zu unterziehen. Sie ist zu dem Ergebnis gekommen, dass die kleinteilig strukturierten Flurstücke unmittelbar südlich des Osterbrooksweges zwischen Blankeneser Chaussee und Holzkoppel eine Eignung aufweisen, auch zukünftig als GE- Gebiete genutzt zu werden. Sie sind auf Grund der Grundstückstiefe und der vorhandenen Flurstücksgrößen sowie der natürlichen Begrenzung durch großkronige Bäume

im Süden nicht in dem Maße z.B. für eine mögliche Bebauung mit großen Hallenkörpern und Laboratorien entwicklungsfähig, so dass die Stadt nach Abwägung für diese Flächen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung weiterhin eine (hinsichtlich des Maßes geänderte) Festsetzung als GE-Gebiet vorgesehen hat. Die sonstigen Sondergebietsgebiete "Technologiepark" reduzieren sich in dem Maße.

- *Anregung: Technologienutzungen (nur) auf temporären Brachflächen zu entwickeln.*

Dieser Anregung wurde gefolgt, da die Stadt Schenefeld auf den für ein sonstiges Sondergebiet "Technologiepark" vorgesehenen Flächen beabsichtigt, die damit beabsichtigte "Konzentrationswirkung" von Nutzungen zu erreichen. Dabei geht es insbesondere um Synergien mit dem Forschungscampus des European-XFEL. Jedoch werden Sondergebietsflächen nicht nur auf temporären Brachen festgesetzt.

- *Anregung: Es sei zu berücksichtigen, dass ein großflächiger Busbetrieb mit seinem Betriebshof durch die Festsetzungen mittelfristig verlagert werden müsste. Eine Verlagerung des Betriebes würde den Verlust von Arbeitsplätzen in Schenefeld bedeuten.*

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die Stadt Schenefeld auf den für ein sonstiges Sondergebiet "Technologiepark" vorgesehenen Flächen beabsichtigt, die damit beabsichtigte "Konzentrationswirkung" von Nutzungen zu erreichen. Dabei geht es insbesondere um Synergien mit dem Forschungscampus des European-XFEL. Die Stadt hat darüberhinaus auch alternative gut konsilidierungsfähige Flächen für einen neuen Busbetriebshof auf einer anderen Fläche (am Standort B) angeboten.

- *Anregung: Verlagerung des ÖPNV-Betriebshofes könnte durch die Verlagerung von Arbeitsplätzen auch zu Kaufkraftverlusten führen*

Dieser Hinweis wird zur Kenntnis genommen. Da bei Verlagerung von Arbeitsplätzen auf den Flächen neue Arbeitsplätze entstehen würden, kann der Argumentation nicht gefolgt werden. Der Fortfall von Arbeitsplätzen an einer Stelle würde die Ansiedlung neuer Arbeitsplätze anderer Art zur Folge haben.

- *Anregung: Ein Einwender auf zukünftig für einen Technologiepark vorgesehenen Flächen trägt vor, dass gewerbliche Nutzungen (Busbetriebshof) und Technologiepark miteinander kombiniert werden mögen.*

Dieser Anregung wurde nicht gefolgt, da die Stadt Schenefeld auf den für ein sonstiges Sondergebiet "Technologiepark" vorgesehenen Flächen beabsichtigt, die damit beabsichtigte "Konzentrationswirkung" von Nutzungen zu erreichen. Dabei geht es insbesondere um Synergien mit dem Forschungscampus des European-XFEL. Die Doppelnutzung würde insbesondere unter verkehrsplanerischen Gesichtspunkten (fließender und ruhender Verkehr) zu erheblichen Problemen führen. Gleichzeitig schließen sich aus Sicht der Stadt diese Nutzungen auch vor dem Hintergrund des Aspektes Immissionen (ggf. z.B. Erschütterungen) aus.

- *Anregung: Planung ist nicht erforderlich*

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, da die Planung aus Sicht der Stadt erforderlich ist. Die Stadt setzt mit der 3. Änderung des B- Planes Nr. 16 eine Zielsetzung aus dem Stadtentwicklungskonzept (SEK) 2005 um. Die Änderung ist notwendig. Die Angebots-B- Pläne (im Parallelverfahren mit der 36. F-Planänderung) schaffen die Voraussetzung dafür, dass die Grundstückseigentümer auf Grundlage der Nachfrage, die durch technologieorientierte Betriebe ausgelöst wird, individuelle Bebauungskonzepte im Rahmen der Umsetzung des B- Planes entwickeln können.

- *Anregung: fehlende interkommunale Abstimmung*

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, da die Planung aus Sicht der Stadt nicht mit der Freien und Hansestadt Hamburg (auf Landesebene) abzustimmen ist. Es ergibt sich aus dem planerischen Ziel eines sonstigen Sondergebietes „Technologiepark" kein Belang der direkt raumordnerische Belange berühren würde.

- *Anregung: Unzreichende Interessenabwägung*
  Klimaschutzziele des ansässigen Busbetriebshofes seien umzusetzen.

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, da unter der Prämisse der Aufstellung von Planungen für ein sonstiges Sondergebiet primär die Klimaschutzziele zu definieren sind, die mit der Aufstellung dieser Planung verbunden sind. Dem Einwender kann außerdem entgegengehalten werden, dass die Alternativfläche B zur Erreichnung der Klimaschutzziele des Einwenders unter gesamtplanerischen Gesichtspunkten auch im Hinblick auf die „Gesamt-Klimabilanz" des beabsichtigten Vorhabens aus Sicht der Stadt besser geeignet ist als die Fläche C.

- *Anregung: Unzureichende Interessenabwägung*
  ÖPNV

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, da die Interessen des Eigentümers (als Dienstleister für ÖPNV-Dienstleistungen) berücksichtigt wurden. Ihm wurde eine alternative, gut geeignete Fläche seitens der Stadt Schenefeld für die Planung eines konsilidierungsfähigen Busbetriebshofes zur Verfügung gestellt. So kann der Neu- sowie Umbau mit der Aufteilung auf drei Teilstandorte (Bezeichnungen im Bauantrag des Einwenders: AB, CDE und F) vermieden werden.

- *Anregung: Eigentumsrechte der jeweiligen Einwenderin/ des Einwenders und fehlende Flächenverfügbarkeit*

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, da die Fortsetzung des Betriebszweckes gem. den erteilten Bau- bzw. Nutzungsgenehmigungen auch zukünftig möglich ist. Durch die betriebene B- Planänderung kommt es zu anderen Gebietstypen. Dem Eigentümer / den Eigentümern ergeben sich jedoch nachweislich Chancen der Ansiedlung von technologieaffinen Betrieben. Die Stadt hat sich bewusst für das Instrument eines Angebots-B-Planes entschieden, um den Eigentümern kurzfristig (bei Flächenverfügbarkeit wie nach einem Brand) sowie mittel- langfristig bei Umnutzungen sowie Abriss oder Neubau die Möglichkeit zu bieten, das planerisch erforderliche und gewünschte Ziel der Stadt auch umzusetzen.
Gerade die Tatsache derzeit durch Brand existierender, temporärer Brachen hat die Stadt dazu veranlasst, sowohl auf Ebene der vorbereitenden als auch der verbindlichen Bauleitplanung eine Sondergebietsfläche darzustellen bzw. solche Flächen festzusetzen.

4.1.2. Frühzeitige Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

§ 4 Abs. 1 BauGB i.V., mit § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange (TÖB) wurden mit Schreiben vom 30.04.2021 aufgefordert, ihre Stellungnahmen im Rahmen der frühzeitigen Behördenbeteiligung gemäß § 4 Abs. 1 BauGB bis zum 21.05.2021 abzugeben. Insgesamt 16 Behörden und sonstige Träger öffentlicher Belange haben Stellung genommen.
Die Anregungen konnten überwiegend nicht berücksichtigt werden.

- *Anregung: keine Anregungen oder lediglich Hinweise*

Sechs TÖB haben Fehlanzeige gemeldet oder lediglich Hinweise gegeben. Diese Hinweise wurden in die Begründung aufgenommen.

- *Anregung des HVV: Aufgabe der Planung und Beibehaltung eines Gewerbegebietes*

Da die Etablierung eines E- Busbetriebshofes aus Sicht der Einwenderin Vorrag hat vor der Etablierung eines Technologiepars im Planbereich (Fläche C), möge die Stadt ihre Planungen aufgeben. Die alternativ von den HVV vorgeschlagene Fläche B zur Etablierung eines Technologieparks scheidet jedoch aus geologischen Gründen und im Hinblick auf das Kriterium "räumliche Nähe zum XFEL-Forschungscampus" aus.

- *Kreis Pinneberg: diverse untere Behörden geben Anregungen und Hinweise:*
  Brandschutzdienststelle

Zu beachtende Hinweise zur Löschwasserversorgung wurden in die Begründung aufgenommen

Untere Bodenschutzbehörde

Die Entbehrlichkeit von Gefahrerforschungen und vertieften Untersuchungen wird festgestellt

Untere Wasserbehörde – Oberflächenwasser/ Wasserschutzgebiete/ Grundwasser

Kenntnisnahme und Hinweise zur Aufnahme zur Versickerung von Oberflächenwasser sowie zu Trinkwasserschutzgebieten wurden in die Begründung aufgenommen.

Untere Naturschutzbehörde

Hinweise zu Abstandsvorschriften, Fassadenbegrünung und Pflanzempfehlungen sowie zur Außenbeleuchtung. Einige der Anregungen wurden im weiteren Verfahren berücksichtigt (siehe Abwägung zur TÖB Beteiligung)

Gesundheitlicher Umweltschutz

Anregung zur Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung

Untere Abfallentsorgungsbehörde

Keine Anmerkungen

- *BUND Schleswig Holstein:*
  Planungserfordernisse und Zielvorstellungen: Anregungen zur naturnahen Oberflächenentwässerung, Dach- und Fassadenbegrünung, Dach- und Fassadenbegrünung etc.

Die Maßnahmen beziehen sich nur teilweise auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung teilweise haben sie schon Relevanz für die spätere Umsetzungsphase. Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Hinweise oder Festsetzungen werden soweit möglich in den Planteil A sowie den Textteil B übernommen oder es werden Erläuterungen in der Begründung gegeben.

Maß der baulichen Nutzung: GRZ sowie Baugrenzen Bauweise ruhender Verkehr

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Es wurden Begrenzungen insbesondere beim Gesamtversiegelungsgrad (GRZ 2) vorgenommen.

Bindungen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern – Baumpflanzungen und Baumschutz

Festzungen werden im Rahmen der Aufstellung des Planteiles A getroffen, Baumschutz durch Begrünung der Pflanzscheiben erfolgt bei städtischen Bäumen grundsätzlich regelmäßig.

Erschließungsmaßnahmen – Fußgänger und Radfahrer sowie ÖPNV:

Rad- und Fußwege stehen ausreichend zur Verfügung, das Angebot des ÖPNV ist qualitativ und quantitativ ausreichend.

Anregungen: u.a. Klimaschutz und Klimaanpassung – Photovoltaikanlagen etc.
Der Anregung wird bei der Erstellung von Planteil A und Textteil B gefolgt.

Anregungen: Umweltbericht – verschiedene Anregungen zum Umweltbericht
Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Anregung bezieht sic him Wesentlichen auf zu erstellende Fachgutachten sowie auf die Ergänzung der Begründung.

- *Ver.di Pinneberg- Steinburg, Elmshorn:*
  Anregungen: Aufgabe der Planung und Beibehaltung eines Gewerbegebietes aus Gründen:
  1. Des Eigentümerschutzes, 2. Des Klimaschutzes, 3. Der Arbeitsplatzssicherheit der ArbeitnehmerInnen

Den Anregungen wird nicht gefolgt, da:
1. in die Eigentumsrechte nur insoweit eingegriffen wird, dass die Eigentümer bei einem Nutzungswechsel an die zukünftigen Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gebunden sind. Die Plandarstellung im F- Plan hat keine unmittelbare Rechtsfolge für den einzelnen Grundstückseigentümer. Die Ausübung im bisher bauordnungsrechtlich genehmigten Umfang ist nach wie vor möglich,
2. die Stadt Schenefeld auf den für ein sonstiges Sondergebiet "Technologiepark" vorgesehenen Flächen beabsichtigt, die damit beabsichtigte "Konzentrationswirkung" von technologieorientierten Nutzungen zu erreichen. Dabei geht es insbesondere um Synergien mit dem Forschungscampus des European-XFEL. Aspekte des Klimaschutzes beziehen sich dabei im Wesentlichen auf die durch die Planung induzierten Emissionen und deren Reduktion. Klimaschutzrelevant für dieses Verfahren waren die Frage der Flächenversiegelungen, des Umgangs mit Oberflächenwasser, sowie der Grünordnung und der alternativen Energieerzeugung. Die Stadt hat darüberhinaus dem Betreiber auch alternative gut konsolidierungsfähige Flächen für einen neuen Busbetriebshof auf einer anderen Fläche (am Standort B) angeboten, auf dem die Anforderungen an den Klimaschutz aus Sicht der Stadt – auch für einen optimierten Ansatz des Busbetriebsbetreibers - realisiert werden können,
3. die Arbeitsplätze am Standort B in gleicher Weise in Schenfeld angeboten werden könnten. Insofern erkennt die Stadt nicht, dass die Arbeitsplätze gefährdet sind. Vielmehr ist die Alternative eine sehr gut geeignete Fläche für die Planung eines konsolidierungsfähigen Busbetriebshofes (Standort B), da diese auch erweiterungsfähing ist. Über diese Qualitäten verfügt der bisherige Standort des Busbetriebsbetreibers nicht, da neben den drei Teilstandorten (AB, CDE und F) wohl weitere Standorte hinzu gewonnen werden müssten.

- *Ministerium für Wirtschaft, Verkehr, Arbeit, Technologie und Tourismus, Kiel:*
  Anregungen: 1. Erstellung einer verkehrsplanerischen Prognose, 2. Umsetzung der Clean vehicle directive (CVD) der EU in deutsches Recht – Unterstützung des Anliegens der VHH

Den Anregungen wird gefolgt.
1. Die Stadt Schenefeld hat eine verkehrsplanerische Prognose (Verkehrsgutachten) erstellen lassen.
2. Die Stadt Schenefeld möchte ebenfalls die VHH bei der Umsetzung der CVD unterstützen, indem sie den VHH bereits seit 2016 eine Alternativfläche (Fläche B) angeboten hat, die einen leistungs- und zukunftsfähigen Standort darstellen würde.

- *Freie und Hansestadt Hamburg, Behörde für Mobilität und Verkehrswende, Hamburg:*
  Bedenken: 1. Gefährdung der Erreichung der Klimaziele (des Busbetriebsbetreibers= Ergänzung des Verfassers*), 2. Sicherung des Betriebsstandortes Schenefeld, 3. Klimaneutrale Nahverkehrsversorung in HH und im Westen Hamburgs*

Anregungen: A. Bestehende als Gewerbegebiete ausgewiesene Flächen für eine Ansiedlung zu nutzen, B. die im städtischen Eigentum befindliche Fläche (B) für die Ansiedlung von technologieorientierten Firmen zu nutzen.

Die Bedenken werden nicht geteilt, da 1. die Stadt Schenefeld den VHH bereits 2016 eine Alternativfläche (Fläche B) angeboten hat, die als leistungs- und zukunftsfähiger Standort geeignet wäre. Hier könnten die vom Betreiber beabsichtigten Klimaziele in optimaler Weise erreicht werden, 2. an diesem Standort auch der Betriebsstandort gesichert und darüber hinaus auch erweiterungsfähig wäre, 3. dort eine klimaneutrale Nahverkehrsversorgung für HH und den Westen Hamburgs möglich wäre.
Die Anregung: A führt dazu, dass gerade bei den vorhandenen Gewerbeflächen verbunden mit der beabsichtigten "Konzentrationswirkung" die Fläche "C" in besonderer Weise geeignet ist und B: die Fläche "B" eben auf Grund z.B. ihrer geologischen Gegebenheiten gerade nicht für einen Technologiepark geeignet ist.

- *IHK Kiel, Geschäftsstelle Elmshorn, Elmshorn:*
  Anregungen: 1. Entwicklung von Mischnutzungen (Gewerbe und Technologie), 2. Alternative Standorte prüfen, 3. Einbeziehung von Außenbereichsflächen in die Wahl von Standortalternativen

Der Anregung wird teilweise gefolgt. 1. Eine Mischnutzung von Gewerbe- und sonstigen Sondernutzungen entspricht nach Abwägung nicht den städtischen Zielsetzungen, da eine "Konzentrationswirkung" von technologieorientierten Betrieben beabsichtigt ist, die wegen der erforderlichen räumlichen Nähe nur am Standort C (südlich des Osterbrooksweges) realisiert werden kann. Die Stadt hat jedoch im Rahmen der Abwägung einen Teil der Flächen als GE-Gebiete belassen und diese im Rahmen der Überarbeitung aus dem Planungsbereich der F- Planänderung herausgenommen. 2. Vier alternative Standorte wurden in einer Matrix (siehe Kapitel 2.2.) geprüft, weitere Flächen stehen fals Standortalternativen nicht zur Verfügung, 3. Insbesondere Außenbereichsflächen südlich des Planbereiches bzw. westlich des XFEL- Forschungscampus liegen im Landschaftsschutzgebiet (LSG) und kommen aus landschaftsplanerischen Gesichtspunkten für eine Entwicklung nicht in Betracht.

- *VDV - Landesgruppe Nord, Kiel:*
  Anregungen: 1. Klimaschutzziele zwingen VHH zum Handeln, daraus abgeleitet sollen die Flächen für die VHH erhalten bleiben und/ oder 2. alternative Standorte für einen Technologiepark geprüft werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da 1. die Stadt Schenefeld den VHH bereits 2016 eine Alternativfläche (Fläche B) angeboten hat, die als leistungs- und zukunftsfähiger Standort geeignet wäre. Hier könnten die von den VHH beabsichtigten Klimaziele in optimaler Weise erreicht werden, von dort wäre eine klimaneutrale Nahverkehrsversorgung für HH und den Westen Hamburgs möglich.
2. Alternative Standorte kommen nicht in Betracht, da die Stadt Schenefeld auf den für ein sonstiges Sondergebiet "Technologiepark" vorgesehenen Flächen beabsichtigt, die damit beabsichtigte "Konzentrationswirkung" von technologieorientierten Nutzungen zu erreichen. Dabei geht es insbesondere um Synergien mit dem Forschungscampus des European-XFEL.

- *VCD Nord, Hamburg:*
  Anregungen. 1. Elektrischer Busbetrieb muss zu 2025 in der Aktiv-Phase sein, diese Maßnahme dient der Sicherung des Betriebstandortes Schenefeld, 2. Klimaschutzziele müssen erreicht und klimaneutrale Nahversorgung gewährleistet werden. 3. Vorhandene Flächen mit Gewerbegebietsausweisungen sollen genutzt und 4. Fläche B für einen Technologiepark entwickel werden.

Der Anregung wird nicht gefolgt, da 1. die Stadt Schenefeld den VHH bereits 2016 eine Alternativfläche (Fläche B) angeboten hat, die als leistungs- und zukunftsfähiger Standort geeignet wäre. 2. Hier könnten die von den VHH beabsichtigten Klimaziele in optimaler Weise erreicht werden, von dort wäre eine klimaneutrale Nahverkehrsversorgung für HH und den Westen Hamburgs möglich.

3. Alternative Standorte kommen nicht in Betracht, da die Stadt Schenefeld auf den für ein sonstiges Sondergebiet "Technologiepark" vorgesehenen Flächen beabsichtigt, die damit beabsichtigte "Konzentrationswirkung" von technologieorientierten Nutzungen zu erreichen. Dort (im Bereich Osterbrooksweg) wird auch der notwendige Ausbau der technischen Infrastruktur (Glasfaserausbau) bereits betrieben. Dabei geht es insbesondere um Synergien mit dem Forschungscampus des European-XFEL. 4. Die Fläche "B" ist aufgrund z.B. ihrer geologischen Gegebenheiten gerade nicht für einen Technologiepark geeignet.

- *LLUR, Abteilung technischer Umweltschutz, Itzehoe:*
  Anregungen. Beachtung der DIN 18005 im Hinblick auf Beurteilungspegel über 45 db(A) nachts - sowie Beachtung der Lärmpegelbereiche gem. DIN 4109 und Sicherung der Außenwohnbereiche.

Der Anregung wird gefolgt, eine Schallimmissionsprognose wurde erarbeitet. Die entsprechenden Lärmpegelbereiche wurden ermittelt.

4.2. Geänderter Aufstellungsbeschluss

Nach Durchführung der frühzeitigen Beteiligungen und Abwägung der Einwendungen wurden die Planungsziele neu definiert. Ergebnis war, da der Bereich der sonstigen Sondergebiete reduziert wurde, dass neben der Etablierung von sonstigen Sondergebieten auch die Etablierung/ Beibehaltung von Gewerbegebietsflächen (aber mit veränderten Festsetzungen) Planungsziel wurde. Der geänderte Aufstellungsbeschluss wurde am 29. September 2021 gefasst.

4.3. Öffentliche Auslegung, Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden § 2 Abs. 2 BauGB, § 3 Abs. 2 und § 4 Abs. 2 BauGB

4.3.1. Stellungnahmen der Öffentlichkeit

§ 3 Abs. 2 BauGB

In der Zeit vom 20.12.2021 bis zum 21.01.2022 wurde die öffentliche Auslegung gemäß § 3 Abs. 2 BauGB durch Aushang im Rathaus Schenefeld sowie durch Auslegung der Unterlagen und Bereitstellung der Unterlagen im Internet (beides nach den Vorschriften des Plansicherstellungsgesetzes – PlanSiG) durchgeführt. Es wurden insgesamt sechs Stellungnahmen abgegeben. Da die Beteiligungsverfahren zur jeweils 3. Änderung der B- Pläne Nr. 16 und 37 parallel zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes betrieben wurden, hat sich die Öffentlichkeit i.d.R. zu beiden Verfahren mit einer gemeinsamen Stellungnahme geäußert. Davon hat ein sogenannter "Planaußenlieger" (nördlich des Osterbrooksweges) eine Stellungnahme abgegeben, die jedoch für den B- Plan Nr. 16 -3. Änderung keine abwägungsrelevanten Anregungen hervorgebracht hat. Insofern waren fünf Stellungnahmen abzuwägen. Diese werden wegen der Gleichartigkeit der Einwände gruppiert nach Themenfeldern zusammengefasst.

Folgende, z.T. grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden vorgebracht. Ihnen wurde teilweise gefolgt.

- *Einwand: erweiterter Bestandsschutz für betroffene Grundstückseigentümer in Sondergebietsflächen (in der B- Planung der 3. Änderung des B 16 - Fläche 1a) ist nicht berücksichtigt*

Im Rahmen des erweiterten Bestandsschutzes für die Betroffenen im Bereich der Fläche 1 a soll auch materieller Bestandsschutz im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung über die getroffene Festsetzung gewährleistet sein. Entsprechende Erläuterungen werden in die Begründung aufgenommen.

- *Einwand: zu enge Fassung des Begriffes / Betriebszweck*

Der Betriebszweck für den erweiterten Bestandsschutz wurde mit der Definition:
"Fortentwicklung (Erweiterung und Umnutzung der bestehenden Gebäude einschließlich der Nebenanlagen) im Zusammenhang mit den im Zeitpunkt des Inkrafttretens dieses B- Planes genehmigten Betriebszwecken. .." ausreichend weit gefasst, so dass im Rahmen der bauordnungsrechtlichen Prüfung Ermessensspielraum sowohl für die Stadt Schenefeld bei der Einvernehmenserteilung als auch für die Baugenehmigungsbehörde besteht.

- *Einwand: Planungsschäden sowie Schäden durch Erschwernisse für aktuell verwirklichte Nutzung aber auch Kosten für Ausgleich und Erschließung seien nicht berücksichtigt worden*

§ 42 Abs. 3 BauGB regelt entsprechende Ansprüche bei Eingriffen in Grundstücksrechte. Kosten für den notwendigen Ausgleich wurden in der Begründung der verbindlichen Bauleitplanung ergänzt – Kosten für Erschließung fallen nicht an oder werden durch die Versorgungsträger getragen.

Der Hinweis, dass von der "Bestandsschutzregelung auch materieller Bestandsschutz" gedeckt sein soll, wird ergänzend in die Begründung aufgenommen. Soweit Einwender auf das Planungsschadensrecht hinweisen, ist zunächst anzumerken, dass die sog. 7-Jahresfrist bereits abgelaufen ist. § 42 Abs. 3 BauGB regelt dann, dass - sofern die zulässige Nutzung eines Grundstücks nach Ablauf der in Absatz 2 bezeichneten Frist [nach Ablauf der 7-Jahresfrist] aufgehoben oder geändert wird - der Eigentümer nur eine Entschädigung für Eingriffe in die ausgeübte Nutzung verlangen kann, insbesondere wenn infolge der Aufhebung oder Änderung der zulässigen Nutzung die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstigen Möglichkeiten der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass – bezogen auf die „ausgeübte" (also die „verwirklichte") Nutzung - zunächst Bestandsschutz gegeben ist. Diese Nutzung ist zunächst einmal nicht erschwert. Sollte die Auffassung der Einwender zutreffend sein, dass seine „verwirklichte" Nutzung durch die Bebauungsplanung der Stadt wesentlich erschwert würde, wäre von der Stadt ein entsprechender Ausgleich zu leisten.

Folgende, z.T. grundsätzliche Bedenken gegen die verbindliche Planung der 3. Änderung des B- Planes Nr. 16 wurden vorgebracht, ihnen wurde jedoch nicht gefolgt.

- *Einwand: Nutzer und Eigentümer von Gewerbeflächen und Gebäuden in zukünftigen Sondergebieten werden in den Entwicklungsmöglichkeiten stark eingeschränkt, da eine Umnutzung zu anderen Zwecken nicht möglich sei.*

Es ist zutreffend, dass sich die jetzige Nutzung auf einen weitergehenden „Nutzungskatalog" an gewerblichen Einrichtungen bezieht. Gleichwohl ist eine Vermietung im Rahmen des Bestandsschutzes auch weiterhin möglich. Dies bedeutet, dass – solange sich die Vermietung im Rahmen der bisherigen Variationsbreite hält – eine Nutzung in dem bisher genehmigten Rahmen auch weiterhin zulässig ist. Mit anderen Worten bliebe eine Genehmigung als „Bürofläche" auch weiterhin durch einen anderen Mieter möglich. Damit wäre auch bei einem Mieterwechsel die bisherige „Art" der Vermietung möglich. Eine Umnutzung ist jedoch ausgeschlossen soweit diese nicht den Zielsetzungen dieses B- Planes entspricht.

- *Einwand: Einschränkung des Grundrechts auf Ausübung der Berufsfreiheit nach Art 12 GG nicht berücksichtigt*

Eine Einschränkung in der Ausübung der Berufsfreiheit nach Art. 12 GG wird nicht erkannt.
Mit dem erweiterten Bestandsschutz werden die Möglichkeiten für einen Fortbestand sowie eine Weiterentwicklung des bestehenden Betriebes ermöglicht. Die Erforderlichkeit ergibt sich aus der Notwendigkeit Flächenangebote für Betriebe vorzuhalten, deren Interesse zielgerichtet darin besteht, eine technologieorientierte Ausrichtung zu besitzen und dieses „konzentriert" an dieser Stelle der festgesetzten SO Gebiete.

- *Einwand: Einschränkung des Grundrechts auf auf Eigentum nach Art 14 GG nicht berücksichtigt*

Ein Eingriff in das Grundrecht auf Eigentum nach Art. 14 GG wird nicht erkannt.

- *Einwand: Auslegungsfrist sei in Pandemiezeiten nicht ausreichend und die Möglichkeiten der Beteiligung seien eingeschränkt*

Die Auslegung hat online stattgefunden und die Auslegung im Rathaus war nur ein zusätzliches Angebot. Darauf wurde auch in der Bekanntmachung hingewiesen.

- *Einwand: Die Planung ist nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB) - ergänzend: die Planung ist als Negativ – bzw. Verhinderungsplanung einzuordnen, es handelt sich um eine "Wolkenkuckuksheim-Planung"*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die städtebauliche Erforderlichkeit in diesem Sinne bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele eine Kommune sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt Gemeinden sogar, die „Städtebaupolitik" zu betreiben. Somit kann eine Gemeinde eine Planung durchführen, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht "erforderlich" im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind daher grundsätzlich nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag.

Legt man dies zu Grunde wird deutlich, dass das Bestreben der Stadt, auf den Sondergebietsflächen einen „Technologiepark" errichten zu wollen, von ihrem planerischen Ermessen erfasst ist. Eine Gemeinde kann im Rahmen ihrer Planung sogar "Bedarf schaffen". Dass die Gemeinde hier u.a. eine „Brachfläche" überplant, die noch keinen weiteren Bestand als Nutzung hat, spricht aus Sicht der Gemeinde sogar dafür, das Grundstück (mit) zu überplanen. Aktuell müsste für einen Wiederaufbau zunächst wiederum Bauordnungsrecht für die abgebrannten Tennishalle geschaffen werden.
Eine Umsetzung des B- Planes erscheint aus Sicht der Stadt Schenefeld nicht ausgeschlossen, da der Stadt schon konkrete Interessenten für eine Niederlassung auf der Fläche bekannt sind. Insofern hatte die Stadt Schenefeld, um dieses Ziel zu erreichen im Parallelverfahren auch den F- Plan anzupassen.

- *Einwand: Abwägungsfehler (§ 1 Abs. 7 BauGB)*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Es wurde in der Einwendung ein Urteil zitiert, dass zur Grundlage den Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten hatte. Eine solche Situation wird durch die geplante Änderung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet indessen nicht hervorgerufen. Insofern liegt kein Abwägungsfehler vor, da auch und gerade die vorhandenen Grundstückszuschnitte Berücksichtigung bei der Zuordnung zu den einzelnen Teilquartieren fanden.

- *Einwand: fehlende interkommunale Abstimmung*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, da die Planung mit der Freien und Hansestadt Hamburg (auf Landesebene BSW) insofern abgestimmt wurde, dass die BSW beteiligt war. Es ergibt sich aus Sicht der Stadt aber aus dem planerischen Ziel eines sonstigen Sondergebietes „Technologiepark" auch kein Belang der direkt raumordnerische Belange berühren würde.

- *Einwand: Missachtung des Gebots der Konfliktbewältigung im Hinblick auf die Eigentümerinteressen*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.
Ein fehlender Wille eines Grundstückseigentümers oder dinglich Berechtigten, Planfestsetzungen umzusetzen, führt nicht dazu, dass eine Kommune – bei einem entsprechend anders gelagerten Planungsziel – einen Bestand nicht überplanen darf. So sind verbindliche Bebauungspläne ihrer Natur nach nicht auf die sofortige Umsetzung angelegt, sondern stellen — von Ausnahmen wie einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesehen — ein Angebot dar, das der Bauherr zu dem von ihm gewünschten Zeitpunkt annehmen kann. Anderenfalls wäre der Plangeber nicht in der Lage, seine städtebaulichen Vorstellungen für die Zukunft umzusetzen, sondern wäre gezwungen, stets bestandsorientierte Festsetzungen zu treffen.
Zum Planungsziel der Stadt ist auszuführen, dass sie bereits im Stadtentwicklungskonzept (SEK) aus dem Jahr 2005 die „Stärkung Schenefelds als „Gewerbe- und Technologiestandort" als Ziel angegeben hat. So ist in dem Konzept als Zeithorizont ausdrücklich „kurz- bis langfristig" und zwar für sämtliche dort aufgeführte Ziele mit dem Themenkomplex „Stadtentwicklung" dargestellt worden. Die Stadt geht außerdem daher davon aus, dass sich in den sonstigen Sondergebietsflächen zukünftig auch „werthaltige(re)" Mieter ansiedeln werden. Die Ausweisung von Sondergebietsflächen ist damit auch im wirtschaftlichen Interesse der Einwender.

Dies waren u.a. nach:

•*Nr. 3 Stärkung Schenefelds als Gewerbe- und Technologiestandort*

Dass das Stadtentwicklungskonzept nicht ausdrücklich die nunnehr von der Planung betroffenen Grundstücke vorsah, ist nicht erheblich. Vielmehr hat das Stadtentwicklungkonzept das – ausdrücklich kurz- oder langfristige „Ziel" der Stärkung der Schenefelds als Gewerbe- und Technologiestandort festgelegt. Die Auswahl, welche Flächen hierfür ausgewählt wurden, obliegt dem Planungsermessen der Stadt. Wie bereits dargelegt, hat eine Kommune im Rahmen ihrer Bauleitplanung ein weites Planungsermessen. Sie kann damit auch ein Grundstück oder mehrere Grundstücke überplanen, die sie erst im Zusammenhang mit der konkreten Bebauungsplanung sowie der Flächenauswahl für geeignet hält. Die Stadt hat ausweislich der Bebauungsplanbegründung die konkrete Standortauswahl, die sie dazu bewogen hat, gerade die hier überplante Fläche als geeignet ausgewählt (siehe Kapitel 6.1. Standortalternativen). Aufbauend auf der Zielformulierung im SEK aus dem Jahre 2005 und der durchgeführten Standortalternativenprüfung in Kapitel 6.1. hat eine hinreichende Konfliktbewältigung und Abwägung auch der Eigentümerinteressen stattgefunden.

- *Einwand: Die Stadt möge grds. Abstand von der Festung eines sonstigen Sondergebietes nehmen. Vielmehr soll die Festsetzung von Gewerbegebieten aufrecht erhalten werden.*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Mit einer Fortsetzung der Festsetzungen ausschließlich von GE-Gebieten könnte die Zielsetzung der Etablierung eines Technologieparks nicht erreicht werden, da nur auf diesen unmittelbar nördich des XFEL- Forschungscampus gelegenen Flächen die mit der Festsetzung von sonstigen Sondergebieten beabsichtigte „Konzentrationswirkung" von technologieorientierten Nutzungen umgesetzt werden kann. Dabei geht es insbesondere um Synergien mit dem Forschungscampus des European-XFEL.

- *Einwand: Umwelt und Klimaschutz*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Es wurde in der Einwendung ein Urteil zitiert, dass zur Grundlage den Entzug der baulichen Nutzungsmöglichkeiten hatte. Eine solche Situation wird durch die geplante Änderung eines Gewerbegebietes in ein Sondergebiet indessen nicht hervorgerufen. Insofern liegt kein Abwägungsfehler vor, da auch und gerade die vorhandenen Grundstückszuschnitte in der Bauleitplanung Berücksichtigung bei der Zuordnung zu den einzelnen Teilquartieren fanden.

4.3.2 Stellungnahmen der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange sowie der Nachbargemeinden

§ 4 Abs. 2 i.V.m. § 2 Abs. 2 BauGB

Die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden wurden mit Schreiben vom 17.12.2021 aufgefordert, ihre Stellungnahme - parallel zur öffentlichen Auslegung - gemäß § 4 Abs. 2 BauGB bzw. § 2 Abs. 2 BauGB bis zum 23.01.2022 abzugeben. Da die Beteiligungsverfahren zu den B- Planänderungen sowie zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes parallel betrieben wurden, haben sich die Behörden und sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie die Nachbargemeinden i.d.R. zu beiden Verfahren mit einer gemeinsamen Stellungnahme geäußert. Es gingen insgesamt 20 Stellungnahmen ein, von denen 20 Stellungnahmen dem B- Planverfahren zugeordnet werden. Keine Nachbargemeinde hat sich beteiligt.

Zehn TÖB haben keine Bedenken gemeldet oder lediglich Hinweise für die Begründung gegeben. Darin sind die Äußerungen zweier Versorgungsträger enthalten sowie die von der obersten und der oberen Straßenverkehrsbehörde. Diese Einwender haben jedoch keine Bedenken gegen die Planung. Die Hinweise wurden soweit erforderlich in die Begründung aufgenommen.

- *Zwei Versorgungsträger weisen auf vorhandene oder geplante Leitungstrassen hin. Das archäologische Landesamt u.a.auf die Interessengebiete*

In die Begründungen der verbindlichen Bauleitplanung werden entsprechende Hinweise aufgenommen.

Zehn "TÖB" haben Stellungnahmen mit folgenden Anregungen abgegeben:

Folgende, z.T. grundsätzliche Bedenken gegen die verbindliche Planung der 3. Änderung des B- Planes Nr. 16 wurden vorgebracht, ihnen wurde jedoch nicht gefolgt.

- *Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Kiel:*
  Einwand: 1. Positive landesplanerische Stellungnahme, 2. Hinsichtlich den Zielen der Raumordnun: Maßgabe, dass zuwiderlaufende Einzelhandelsfestsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung auszuschließen sind.

1. Die positive landesplanerische Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen, ihr wird gefolgt. 2. Da es sich in der verbindlichen Bauleitplanung um bereits vorhandene Gewerbegebiete handelt, wurden aus Gründen der Bestandssicherung (bisherige Festsetzungen haben Einzelhandels-nutzungen auch nicht ausgeschlossen) keine ausschließenden Festsetzungen hinsichtlich der Ansiedlung von Einzelhandel getroffen.

- *Anregungen des HVV: Aufgabe der Planung und Beibehaltung eines Gewerbegebietes*
  Einwand: 1 Aufforderung von den Planungen eines Technologieparks abzusehen und 2. die Veränderungssperren aufzuheben.

Den Einwendungen wird nicht gefolgt.
Die Stadt hatte die Veränderungssperren verlängert und diese nicht aufgehoben, da die Planungsziele aus Sicht der Stadt weiter verfolgt werden sollten.
1. Die Stadt hat in einem intensiven Abwägungsprozess im Rahmen der vorbereitenden und auch in der verbindlichen Bauleitplanung (siehe Kapitel 6.1. – Standortalternativen der Begründung) Analysen zu vier verschiedenen denkbaren Standorten (A,B,C und D) für einen Technologiepark vorgenommen. Dabei wurden unterschiedlichste Kriterien von der Nähe/ denkbarer Synergien mit dem European XFEL bis zur geologischen Standorteignung untersucht sowie Gespräche mit Fachleuten zur Etablierung eines technologieorientierten „Parks" geführt. Darüber hinaus hat die Stadt der VHH GmbH seit mehr als sechs Jahren eine geeignete Alternativfläche zur Etablierung eines komprimierten und logistisch optimierbaren Busbetriebshofes für E-Mobilität angeboten (Fläche B). Auf dieser Fläche ließen sich die Betriebsabläufe optimal organisieren.

Die VHH selbst haben hierzu im Rahmen der Prüfung der Fläche B einen Funktionsplan erstellt, der zeigt, dass Vorgänge wie Laden mit Strom, Wartung, Reparatur und Reinigung der Busse incl. der Verknüpfung mit der Verwaltung des Betriebshofes sich auch im Hinblick auf die Binnenverkehre des Betriebshofes optimal verwirklichen lassen. Die Stadt Schenefeld hat damit viel/ alles getan, um die VHH GmbH bei der Verwirklichung des Auftrags der Stadt Hamburg bzw. der Gesellschafter zu unterstützen. Nach Abwägung der städtischen Interessen sowie der vorgetragenen Einwände der VHH hat sich die Stadt jedoch entschieden, am Konzept der Etablierung eine Technologieparks festzuhalten.

Ein derart komplexes Projekt zur Etablierung eines großen Betriebshofes über mehrere Hektar hätte aus Sicht der Stadt Schenefeld eine vorausschauende, integrierte und vor allem rechtzeitige Planung erfordert, die verantwortlicher Weise ab 2015/ 2016 in einem frühen Stadium in ernsthaften Alternativen hätte betrieben werden müssen. Insofern hat die Stadt Schenefeld auch durch Bereitstellung eines Alternativgrundstücks, welches u.a. verkehrliche Belange optimal löst, alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der B- Pläne auftretenden Probleme (für die Nutzer des Gebietes/ auch für den Nutzer VHH) ermittelt, die Konflikte, Risiken, Möglichkeiten und Chancen abgewogen und ist zu einer/ dieses planerischen Aussage für einen Technologiepark gelangt.

- *IHK Kiel, Geschäftsstelle Elmshorn, Elmshorn:*
  Anregungen: 1. Anregung zum Dialog, 2. Alternative Standorte prüfen, 3. Unklarheiten ausräumen und die Entwicklung des Standortes B zum Technologiepark betreiben

Den Einwendungen wird nicht gefolgt.
Der angesprochene Dialog wurde in den vergangenen fünf Jahren intensiv geführt. 2. Vier Standorte wurden im Rahmen vorbereitenden Planung und auch im Rahmen der verbindlichen Planung (siehe Kapitel 6.1. – Standortalternativen) untersucht und einer Bewertung unterzogen. 3. Die Stadt Schenefeld hat im Rahmen des Abwägungsprozesses Entscheidungen zu treffen. Eine Bewertung der Ergebnisse (der Abwägung) ist nach Satzungsbeschluss grundsätzlich möglich, für den Planungsprozess dann aber unerheblich. Unklarheiten (im Hinblick auf die Flächenalternativenprüfung) sind aus Sicht der Stadt daher nicht erkennbar. Die Stadt hält an den Zielen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung für den B- Plan Nr. 16 – 3. Änderung fest.

- *VDV - Landesgruppe Nord, Kiel:*
  Anregungen: 1. Klimaschutzziele zwingen VHH zum Handeln, daraus abgeleitet sollen die Flächen für die VHH erhalten bleiben und/ oder 2. Anregung einer Mischnutzung Technologie und Gewerbe (Busbetriebshof).

Der Einwendung wird nicht gefolgt, da
1. die Stadt Schenefeld den VHH bereits 2016 eine Alternativfläche (Fläche B) angeboten hat, die als leistungs- und zukunftsfähiger Standort geeignet wäre. Hier könnten die von den VHH beabsichtigten Klimaziele in optimaler Weise erreicht werden, von dort wäre eine klimaneutrale Nahverkehrsversorgung für HH und die westlich gelegenen Flächen in den Kreisen Schleswig-Holsteins möglich.
2. Die Stadt hat sich im Rahmen der Planungen für den Technologiepark am Standort C damit auseinandergesetzt, welche stadtplanerischen und verkehrsplanerischen Probleme mit dem Ausbau der VHH auf drei Flächenteilen entstehen (AB, CDE und F – gem Bauantrag der VHH) und nachgewiesen, dass damit die Straße Holzkoppel als Sackgasse in Richtung XFEL Forschungscampus nicht mehr leistungsfähig ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der XFEL Forschungscampus noch um einen sogenannten "2. Fächer" erweiterungsfähig ist.
Die Straße Holzkoppel ist aber die ausschließliche Erschließungsanlage für sämtliche Flurstücke zwischen Holzkoppel und Blankeneser Chaussee. Dieses führt bereits bei der Etablierung eines Busbetriebshofes zu massiven Verkehrskonflikten, da hier Binnenverkehre in Ost-West- und West-Ost-Richtung bewerkstelligt werden müssen. Dass es mit den Binnenverkehren im Zusammenhang mit der Errichtung eines Busbetriebshofes zu massiven Verkehrskonflikten kommen wird, ist durch ein von Seiten der Stadt im Zuge der Abwägung zu den vorgetragenen Argumenten der VHH beauftragtes Kurzgutachten herausgearbeitet worden. Zusätzliche Probleme würden in der parallelen Umsetzung beider Projekte (Busbetriebshof und Technologiepark) - wie von den VHH angeboten - durch weiteren ruhenden Verkehr entstehen, der aus den Nutzern (Arbeitnehmern etc.) des Technologieparks resultiert. Verkehrsbewegungen in diesem massiven Umfang sind über die Straße Holzkoppel auch vor dem Hintergrund des südlich befindlichen XFEL Forschungscampus nicht zu bewerkstelligen.
Nach Abwägung der städtischen Interessen sowie der vorgetragenen Einwände der VHH sowie der von dieser Einwenderin vorgetragenen Einwände hat sich die Stadt jedoch entschieden, am Konzept der Etablierung eine Technologieparks festzuhalten.

- *Kreis Pinneberg:*
  Fachdienst Umwelt mit den Fachbehörden:
  Untere Bodenschutzbehörde

Grds. zustimmende Kenntsnahme. Der Anregung Substratqualitäten festzusetzen wird nicht gefolgt, da diese Entscheidung den Eigentümern/ Vorhabenträgern überlassen bleiben möge.

Untere Wasserbehörde – Oberflächenwasser/ Wasserschutzgebiete/ Grundwasser
Keine Anmerkungen

Untere Naturschutzbehörde
Anregungen:
1. *Baumschutz – Hinweise auf DIN 18920 sowie die ZTV Baumpflegerichtlinien*
   Regelungen zum Baumschutz trifft für die Umsetzung die Baumschutzsatzung. Die Hinweise werden in die Begründung übernommen.

2. *Artenschutz - Hinweise auf die Regelungen des BNatSchG insbesondere auf Brutzeiten und den Fledermausschutz*
   Die Regelungen des BNatSchG gelten unmittelbar. Die Vorsorge für Quartiersverluste oder das Vermeiden der Tötung von Individuen wird als Ergänzung in die Begründung aufgenommen. Auch in die textlichen Festsetzungen werden Hinweise aufgenommen.

3. *Bodenmanagement - Hinweise auf das Erfordernis eines Bodenmanagements und die Regelungen des LNatSchG*
   Die Regelungen des LNatSchG gelten unmittelbar. In die textlichen Festsetzungen werden Hinweise aufgenommen.

4. *Fassaden- und Dachbegrünung – Forderung nach Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen sowie zu Qualitäten*
   Festsetzungen zu Dach- und Fassadenbegrünungen sowie zu Qualitäten werden getroffen bzw. ergänzende Informationen in die Begründung sowie in den grünordnerischen Fachbeitrag (GOFB) übernommen.

5. *Kompensation und Zuordnungsfestsetzung – Knicks schützen und ausgleichspflichtiger Eingriff in eine Brachfläche*
   Da die Flächen bereits in Nutzung sind und Planrechte bestehen, wäre nur die Erhöhung der Ausnutzung ggf. eingriffsrelevant. Eingriff in die temporäre Brachfläche ist jedoch ebenso wie die Erhöhung der Ausnutzung nicht eingriffsrelevant. Knicks, die rudimentär noch vorhanden sind, sind nicht durch bisher geltendes Planrecht geschützt. Schützenswerte Bereiche werden als Fläche zum Erhalt festgesetzt, Ausgleich soweit erforderlich wird auf einer externen Fläche geleistet.

Gesundheitlicher Umweltschutz
Keine Anregungen

Untere Abfallentsorgungsbehörde
Keine Anmerkungen

Brandschutz – Löschwasserversorgung und die Notwendigkeit von Aufstellflächen
Hinweise zur Löschwasserversorgung und zu Aufstellflächen für die Feuerwehr werden in die Begründung übernommen.

- *Handwerkskammer Lübeck, Lübeck: Grds. keine Bedenken, bei Flächenfestsetzungen, die zu Beeinträchtigungen führen, ist Ausgleich zu leisten*

Grds. keine Bedenken, bei Erschwernis der "verwirklichten Nutzung" für den Eigentümer oder Nutzer durch die Bebauungsplanung wäre von der Stadt Ausgleich zu leisten. Dieses wird seitens der Stadt erkannt und benannt.

- *Ver.di Pinneberg- Steinburg, Elmshorn:*
  Anregungen: Aufgabe der Planung und Beibehaltung eines Gewerbegebietes aus Gründen:
  1. Des Eigentümerschutzes, 2. Des Klimaschutzes, 3. Der Arbeitsplatzssicherheit der ArbeitnehmerInnen

Den Anregungen wird nicht gefolgt, da:
1. in die Eigentumsrechte nur insoweit eingegriffen wird, dass die Eigentümer bei einem Nutzungswechsel an die zukünftigen Festsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung gebunden sind. Die Ausübung im bisher bauordnungsrechtlich genehmigten Umfang ist nach wie vor möglich,
2. die Stadt Schenefeld auf den für ein sonstiges Sondergebiet "Technologiepark" vorgesehenen Flächen beabsichtigt, die damit beabsichtigte "Konzentrationswirkung" von technologieorientierten Nutzungen zu erreichen. Dabei geht es insbesondere um Synergien mit dem Forschungscampus des European-XFEL. Aspekte des Klimaschutzes beziehen sich dabei im Wesentlichen auf die durch die Planung induzierten Emissionen und deren Reduktion. Klimaschutzrelevant für dieses Verfahren waren die Frage der Flächenversiegelungen, des Umgangs mit Oberflächenwasser, sowie der

Grünordnung und der alternativen Energieerzeugung. Die Stadt hat darüberhinaus dem Betreiber auch alternative gut konsolidierungsfähige Flächen für einen neuen Busbetriebshof auf einer anderen Fläche (am Standort B) angeboten, auf dem die Anforderungen an den Klimaschutz aus Sicht der Stadt – auch für einen optimierten Ansatz des Busbetriebsbetreibers - realisiert werden können,
3. die Arbeitsplätze am Standort B in gleicher Weise in Schenfeld angeboten werden könnten. Insofern erkennt die Stadt nicht, dass die Arbeitsplätze gefährdet sind. Vielmehr ist die Alternative eine sehr gut geeignete Fläche für die Planung eines konsolidierungsfähigen Busbetriebshofes (Standort B), da diese auch erweiterungsfähig ist. Über diese Qualitäten verfügt der bisherige Standort des Busbetriebsbetreibers nicht, da neben den drei Teilstandorten (AB, CDE und F) wohl weitere Standorte hinzu gewonnen werden müssten.

- *LLUR, Abteilung technischer Umweltschutz, Itzehoe:*
  Anregungen – 1. Beachtung der TA Lärm bei Schutzansprüchen der Sondergebiete - sowie 2. Immissionsschutzrechtliche Festsetzungen (Schutz der Außenwohnbereiche).

1. Die TA Lärm trifft für Sondergebiete keine detaillierten Regelungen. Eine Emissionsbeschränkung ergäbe sich nur auf Grund schutzbedürftiger Nutzungen an einem Immissionspunkt (außerhalb des Geltungsbereiches).
2. Explizite Festsetzungen zum Schutz der Außenwohnbereiche wurden nicht getroffen, da Wohnnutzungen nur ausnahmsweise zulässig sind und nur die straßennahen Bereiche Bereiche betreffen, die überwiegend im Norden befindlich sind. Auf Grund der Eigenabschirmung ist daher eine Festsetzung entbehrlich, da Außenwohnbereiche üblicherweise auf der nicht betroffenen Südseite angeordnet werden.

- *BUND Schleswig Holstein:*
  Planteil A Hinweise zu Quellenangaben und Rechtsgrundlagen

Die Hinweise zu aktuellen Rechtsgrundlagen (Fassung der BauNVO, des BauGB) werden ergänzt.

T*extteil B – diverse Anregungen zu Anpflanzgeboten, Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie Gewässern außerdem Artenschutz etc.*

Die Maßnahmen beziehen sich teilweise auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung teilweise haben sie Relevanz für die spätere Umsetzungsphase. Den Anregungen wird teilweise gefolgt. Hinweise oder Festsetzungen werden soweit möglich in den Textteil B übernommen oder Erläuterungen in der Begründung gegeben. Der Erhalt von Gewässern bleibt in der Festsetzung enthalten, da bei Bildung von Gewässern diese in den markierten Bereichen geschützt sind.

Begründung: Hinweise zum Klimaschutz, Stellplatzanlagen zur Elektromobilität, Fahrradabstellplätze etc..

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Stadt erarbeitet aktuell eine Stellplatzsatzung, die hierzu Regelungen treffen wird, die dann auch für diesen Geltungsbereich anzwenden sind.

Festsetzung von Photovoltaik

Der Anregung wird nicht gefolgt. Es wird den Vorhabenträgern frei gestellt, Photovoltaik zu installieren oder nicht.

Örtliche Bauvorschriften- Werbeanlagen

Der Anregung wird teilweise gefolgt. Die Höhen für Werbeanlage ist bereits begrenzt

- *Verkehrsbetriebe Hamburg-Holstein GmbH – VHH, Hamburg*

Einwand: Verfahrensleitende Beschlüsse verletzen Ortsrecht

Die Fassung der Auslegungsbeschlüsse zu den B- Plänen durch den Ausschuss für Stadtentwicklung und Umwelt ist zulässig. Die Hauptsatzung der Stadt Schenefeld bestimmt das Aufgabengebiet des Ausschusses für Stadtentwicklung und Umwelt. Diese Zuweisung inkludiert auch die verfahrensleitenden Beschlüsse zur Bauleitplanung.

Einwand: Grundsätzliche Eignung der Flächen für Sondergebiet Technologiepark

Die Stadt nimmt in der ergänzten Begründung dazu Stellung, warum gerade die ausgewählten Flächen geeignet sind, als Technologiepark ausgewiesen zu werden. Die Bewertungsmatrix aus der Begründung zur 36. F- Planänderung wird in die Begründungen der B- Pläne übernommen.

Einwand: Fehlende Begründungstiefe hinsichtlich der Abgrenzung von Gewerbegebiets- und sonstigen Sondergebieten

Die Stadt nimmt in der ergänzten Begründung dazu Stellung, warum gerade an der gewählten Linie die Abgrenzung zwischen Gewerbegebiets- und sonstigen Sondergebietsflächen erfolgt.

Einwand: Unvollständigkeit der Begründung hinsichtlich des Verfahrens aus dem Jahre 2015

Dem Einwand wird gefolgt und die Stadt nimmt in der ergänzten Begründung das Verfahren und grob die Inhalte auf.

Einwand: Fehlende Begründungstiefe – Irreführende Darstellung als Brachflächen

Die Stadt Schenefeld hat in der Begründung deutlich auf den Ablauf der Ereignisse hingewiesen. Der Brand des Tennishallenkomplexes, der zu der (temporären) Brache geführt hat. In der Begründung wird darauf hingewiesen, dass diese Brachflächen durch und nach einem Brandschaden entstanden sind. Dadurch ergibt sich in Kombination mit grds. bestehendem Planrecht, dass es sich um „temporäre" Brachflächen handelt. Die Stadt hat nie formuliert, dass diese Flächen brach liegen bleiben sollen.

Einwand: Fehlende Begründungstiefe – Fehlende Belastbarkeit der Standortauswahl insbesondere im Hinblick auf Fächenverfügbarkeit und Synergien zum XFEL Forschlungscampus

Zur Standortfindung wurden vier alternative Flächen und Standorte untersucht und unter den in der Begründung genannten Kriterien bewertet. Diese Flächen stehen bereits seit einigen Jahren im Fokus der Stadt Schenefeld. Teilweise, weil sie sich im Eigentum der Stadt befinden; teilweise, weil die Stadtplanungsabteilung der Stadt Schenefeld Konzeptstudien erarbeitet, die dazu dienen, die technologische und gewerbliche Entwicklung Schenefelds zu forcieren und geeignete Standorte zu identifizieren. Um zu einer Entscheidung zu kommen, wurden die Kriterien in einer Bewertungsmatrix mit Punktesystem und unterschiedlichen Gewichtungen abgeprüft. Im Rahmen der Bewertung des Kriteriums Nachhaltigkeit wurde im Rahmen der Abwägung noch einmal auf die Eignung der unterschiedlichen Standorte im Hinblick auf die Bodenverhältnisse abgestellt. Gerade der Standort des Planungsbereiches (Fläche C) eignet sich im Verhältnis zu einem kontaminierten Bereich (Fläche B) für die Etablierung eines Technologieparks, da sogenanntes Deponiegas einen Zielkonflikt bei der Etablierung von technologieorientierten Betrieben darstellen könnte. Die verbindliche Bauleitplanung ermöglicht es - insbesondere für die derzeit temporär - brachliegenden Flächen im Rahmen eines durch die Eigentümer zu erstellenden Nutzungskonzeptes kurzfristige Lösungen für ansiedlungswillige Investoren zu erarbeiten. Durch die Kooperation der Eigentümer mit dem Industrial Liaison Office sowie dem Know-how der Stadt Schenefeld lassen sich vorhandene gewerbliche Strukturen zu einer zukunftsfähigen, nachhaltigen und wirtschaftlich interessanten Lösung weiterentwickeln.

Einwand: Kosten und Finanzierung

Dem Einwand wird teilweise gefolgt. Kosten für die Stadt im engeren Sinne entstehen der Stadt nur im Hinblick lediglich für die Umsetzung der Grünordnerischen Maßnahmen. Dieser Kostenpunkt wird in der Begründung ergänzt.

Einwand: Die Planung ist nicht erforderlich (§ 1 Abs. 3 BauGB) - ergänzend: a. falsches Planungsinstrument, b. kein hinreichender Planungsanlass, c. Bezug zum Stadtentwicklungskonzept 2005 und Flächenbezug, d. fehlende Realisierbarkeit (Flächenverfügbarkeit, fehlende Infrastruktur sowie fehlende Nachfrage), D. Festsetzung eines Sondergebietes nicht erforderlich

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die städtebauliche Erforderlichkeit in diesem Sinne bestimmt sich maßgeblich nach der jeweiligen Konzeption der Gemeinde. Welche städtebaulichen Ziele eine Kommune sich setzt, liegt in ihrem planerischen Ermessen. Der Gesetzgeber ermächtigt Gemeinden sogar, die "Städtebaupolitik" zu betreiben. Somit kann eine Gemeinde eine Planung durchführen, die ihren städtebaulichen Ordnungsvorstellungen entspricht. Nicht "erforderlich" im Sinne des § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB sind daher grundsätzlich nur solche Bauleitpläne, die einer positiven Planungskonzeption entbehren und ersichtlich der Förderung von Zielen dienen, für deren Verwirklichung die Planungsinstrumente des Baugesetzbuchs nicht bestimmt sind. § 1 Abs. 3 Satz 1 BauGB ist ferner verletzt, wenn ein Bebauungsplan, der aus tatsächlichen oder Rechtsgründen auf Dauer oder auf unabsehbare Zeit der Vollzugsfähigkeit entbehrt, die Aufgabe der verbindlichen Bauleitplanung nicht zu erfüllen vermag.

Legt man dies zu Grunde wird deutlich, dass das Bestreben der Stadt, auf den Sondergebietsflächen einen „Technologiepark" errichten zu wollen, von ihrem planerischen Ermessen erfasst ist. Eine Gemeinde kann im Rahmen ihrer Planung sogar „Bedarf schaffen". Dass die Gemeinde hier u.a. eine (temporäre) „Brachfläche" überplant, die noch keinen weiteren Bestand als Nutzung hat, spricht aus Sicht der Gemeinde sogar dafür, das Grundstück (mit) zu überplanen.

Eine Umsetzung der B- Pläne erscheint aus Sicht der Stadt Schenefeld nicht ausgeschlossen, da der Stadt schon konkrete Interessenten für eine Niederlassung auf der Fläche bekannt sind. Soweit vorgetragen wurde, dass die Flächen für das Sondergebiet nicht zur Verfügung stünden, weil bei den Eigentümern kein Interesse an der Ansiedlung von Technologiefirmen bestünde, führt dieses (zum gegenwärtigen Zeitpunkt) fehlende Interesse nicht zwingend dazu, dass der Plan nicht vollzugsfähig sei. So führt der fehlende Wille eines Grundstückseigentümers oder dinglich Berechtigten, Planfestsetzungen umzusetzen, schon im Grundsatz regelmäßig nicht zur fehlenden Erforderlichkeit des Bebauungsplans. So sind Bebauungspläne ihrer Natur nach nicht auf die sofortige Umsetzung angelegt, sondern stellen — von Ausnahmen wie einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesehen — ein Angebot dar, das der Bauherr zu dem von ihm gewünschten Zeitpunkt annehmen kann. Anderenfalls wäre der Plangeber nicht in der Lage, seine städtebaulichen Vorstellungen für die Zukunft umzusetzen, sondern wäre gezwungen, stets bestandsorientierte Festsetzungen zu treffen. Insofern ist auch nicht das Erfordernis gegeben, sich des (nur auf Antrag des Vorhabenträgers) zu wählenden Instruments des § 12 BauGB zu bedienen. Auch die Infrastruktur ist in ausreichendem Maße vorhanden bzw. wird gerade hinsichtlich der Digitalisierung durch die entsprechenden Versorgungsträger ertüchtigt.

Nach § 11 Abs. 1 BauNVO sind als sonstige Sondergebiete solche Gebiete festzusetzen, die sich von den Baugebieten nach den §§ 2 bis 10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Ob ein Sondergebiet diese Voraussetzung erfüllt, ist anhand der in der Baunutzungsverordnung normierten allgemeinen Zweckbestimmung dieser Baugebiete zu beurteilen. Nicht entscheidend ist dagegen, in welcher Weise die Gemeinde einen dieser Gebietstypen verändern kann, indem sie von den in § 1 Abs. 5 ff. BauNVO vorgesehenen Gliederungsmöglichkeiten Gebrauch macht. Die konkreten Festsetzungen des Sondergebiets sind daher nicht mit den nach § 1 Abs. 5 ff. BauNVO möglichen Veränderungen zu vergleichen, sondern mit der jeweiligen „abstrakten" Zweckbestimmung des Baugebietstyps. Insofern erfolgt zur Vorbereitung der Schaffung von verbindlichem Planungsrecht auch die Darstellung entsprechender Gebiete auch auf Ebene des F- Planes.

Einwand: fehlende interkommunale Abstimmung und Etablierung eines Alternativstandorts

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, da die Planung mit der Freien und Hansestadt Hamburg (auf Landesebene) abgestimmt wurde. Es ergibt sich aus dem planerischen Ziel eines sonstigen Sondergebietes „Technologiepark" aber auch kein Belang der direkt raumordnerische Belange berührt. Ein Alternativstandort zum Science Park-Bahrenfeld ist durchaus zulässig und gewünscht, da die Nachfrage nach derartigen Flächen- und Raumangeboten durchaus vorhanden ist.

Einwand: Abwägungsfehler (§ 1 Abs. 7 BauGB) ***1 - 3***

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Die Stadt hat sehr wohl öffentliche und private Interessen sowie auch die Interessen der VHH als Träger öffentlicher Belange abgewogen. Dieses wird in der detaillierten Abwägung näher ausgeführt. Die Stadt bemüht sich seit 2016 fortlaufend, die VHH bei der Erreichung klimapolitischer Ziele und der damit verbundenen räumlichen und baulichen Umstrukturierung zu unterstützen.

Einwand: ***1. Umwelt und Klimaschutz*** *– a. Umrüstung auf Elektromotoren – b. EKWG-SH – c. Erweiterung der Flotte – d. Reduzierung von Luftschadstoffen – e. Reduzierung von Geräuschemissionen – f. Berücksichtigung des großräumigen Klimas*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

So hätten die VHH auch die geplante Erweiterung des Elektrobusbetriebshofes frühzeitig z.B. auf dem Alternativgrundstück B planen können, um so den selbst formulierten Belangen des Umwelt- und Klimaschutzes zeitnah gerecht werden zu können. Dies haben die VHH indessen unterlassen, obwohl die Flächen hinsichtlich Größe und Zuschnitt dafür ausreichend bemessen waren. Das belegen die Entwürfe der VHH zur Fläche B. Durch den Umstand, dass die Stadt der VHH GmbH bereits seit 2016 dieses geeignete Alternativgrundstück – Fläche B - angeboten und sich um Fördermittel bemüht hat, sind hingegen durch die Stadt erhebliche Vorbereitungen zur Erreichung von Klima- und Umweltschutzzielen im Sinne der VHH unternommen worden. Die Stadt sah dabei auch die Chance, dass auf dem Standort B sowohl (kommunale) Klima- und Umweltschutzziele der Stadt als auch (private Ziele) der VHH GmbH hätten realisiert werden können.

Insofern käme es am Standort B zu einer win-win-Situation. Die VHH selbst hat dann im Jahr 2018 die Verhandlungen um die Alternativfläche B abgebrochen. Eine Wiederaufnahme der Verhandlungen erfolgte auch nicht im Dezember 2018, als die VHH Kenntnis davon hatte, dass die Stadt für die Flächen C der VHH einen Aufstellungsbeschluss gefasst hat. Die Stadt hat der VHH GmbH auch weiterhin das Grundstück B angeboten, sodass die VHH GmbH auf dieser Alternativfläche den Busbetriebshof hätte errichten können. Diese Möglichkeit hat die VHH nicht ergriffen.

Die Stadt Schenefeld hat im Übrigen zu jedem Zeitpunkt rechtzeitig ihre planerischen Absichten verdeutlicht. Aufwendungen für Planungen insbesondere Objektplanungen der VHH GmbH wurden in eigener Verantwortung getroffen. Sofern nunmehr argumentiert wird, die Planung auf der Fläche B sei u.a. aus „Zeitgründen" nicht mehr möglich, ist darauf hinzuweisen, dass dieser zeitliche Verzug der Einwender selbt zu verantworten hat.

Ergänzend ist ausdrücklich darauf hinzuweisen, dass es nach einer Verlagerung des Busbetriebshofes auf die von den VHH in den Blick genommenen Flächen am Standort C durch Binnenverkehre in Ost-West-Richtung und umgekehrt zu ganz erheblichen Verkehrskonflikten mit dem fließenden Verkehr auf der Holzkoppel in Nord-Süd-Richtung kommen würde. Hierzu liegt der Stadt eine entsprechende verkehrstechnische Expertise vor. Hieraus folgt, dass z.B. die von der Stadt angebotene Alternativfläche unter diesem Gesichtspunkt sogar als geeigneterer Standort für einen in sich geschlossenen Busbetriebshof erscheint.

Es ist somit festzustellen, dass für den VHH sowohl quantitativ als auch qualitativ und zeitlich realisierbare Alternativen zur Verfügung standen bzw. stehen.

Die vorstehenden Erwägungen der Stadt lassen sich auch auf den Belang der der Erweiterung der Flotte durch den "Hamburger Takt" übertragen.

So hat die Stadt der VHH GmbH

a) geeignetes Grundstück zur Verfügung gestellt (Altervativfläche B)
b) eine Kostenbeteiligung an der Sanierung bzw. Grundwasserlast..etc. angeboten, indem sie z.B. Eigenanteile bei der Beantragung von Fördermitteln trägt,
c) Verbesserung der logistischen Abläufe für die VHH auf EINEM Grundstück ermöglicht.

Die Stadt Schenefeld hat folglich eine geeignete Alternativfläche zur Etablierung eines komprimierten und logistisch optimierbaren Busbetriebshofes für E-Mobilität angeboten (Fläche B). Auf dieser Fläche ließen sich die Betriebsabläufe optimal organisieren. Die VHH haben hierzu im Rahmen der Prüfung der Fläche B einen Funktionsplan erstellt, der zeigt, dass Vorgänge wie Laden mit Strom, Wartung, Reparatur und Reinigung der Busse incl. der Verknüpfung mit der Verwaltung des Betriebshofes sich auch im Hinblick auf die Binnenverkehre des Betriebshofes optimal verwirklichen lassen. Die Stadt Schenefeld hat damit viel/ alles getan, um die VHH GmbH bei der Verwirklichung des Auftrags der Stadt Hamburg bzw. der Gesellschafter zu unterstützen. Nach Abwägung der städtischen Interessen sowie der vorgetragenen Einwände der VHH hat sich die Stadt jedoch entschieden, am Konzept der Etablierung eine Technologieparks festzuhalten.

*Einwand: 2**. Öffentlicher Personennahverkehr***

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. So hat die Stadt der VHH GmbH eine geeignete Alternativfläche zur Etablierung eines komprimierten und logistisch optimierbaren Busbetriebshofes für E-Mobilität angeboten (Fläche B). Auf dieser Fläche ließen sich die Betriebsabläufe optimal organisieren. Die VHH haben hierzu im Rahmen der Prüfung der Fläche B einen Funktionsplan erstellt, der zeigt, dass Vorgänge wie Laden mit Strom, Wartung, Reparatur und Reinigung der Busse incl. der Verknüpfung mit der Verwaltung des Betriebshofes sich auch im Hinblick auf die Binnenverkehre des Betriebshofes optimal verwirklichen lassen. Die Stadt Schenefeld hat damit viel/ alles getan, um die VHH GmbH bei der Verwirklichung des Auftrags der Stadt Hamburg bzw. der Gesellschafter zu unterstützen. Nach Abwägung der städtischen Interessen sowie der vorgetragenen Einwände der VHH hat sich die Stadt jedoch entschieden, am Konzept der Etablierung eine Technologieparks festzuhalten.

Soweit in diesem Zusammenhang vorgetragen wurde, dass die Verantwortung für ca. 2.100 Mitarbeiter sowie das Fahrgastaufkommen von mehr als 100 Millionen Fahrgästen getragen wird, ist entgegenzuhalten, dass in Anbetracht dieser besonderen Verantwortung rechtzeitig entsprechende Planungen und Konzepte mit der Stadt Schenefeld oder einer anderen Kommune hätte entwickelt werden können.

Die Stadt weist in diesem Zusammenhang den Vorwurf zurück, dass diese den Standort Schenefeld gefährden würde, da sie wie oben ausgeführt im Rahmen ihrer Möglichkeiten einen leistungsfähigen Alternativstandort angeboten hat.

Die Tatsache, dass (fast 700) Busse betrieben werden müssen, führt notwendigerweise dazu, dass diese gewartet, geladen und untergestellt werden müssen. Es ist nochmals anzumerken, dass die Etablierung eines Busbetriebshofes am Standort C zu massiven Verkehrskonflikten führen würde, da hier im Bereich Holzkoppel Binnenverkehre in Ost-West- und West-Ost-Richtung bewerkstelligt werden müssen. Dass es im Zusammenhang mit der Binnenverkehre im Zusammenhang mit der Errichtung eines Busbetriebshofes hier zu massiven Verkehrskonflikten kommen wird, ist durch ein von Seiten der Stadt im Zusammenhang mit den Bauanträgen der Einwenderin beauftragtes Kurzgutachten herausgearbeitet worden.

Ein derart komplexes Projekt großen Betriebshofes über mehrere Hektar hätte aus Sicht der Stadt Schenefeld eine vorausschauende, integrierte und vor allem rechtzeitige Planung erfordert, die verantwortlicher Weise ab 2015/ 2016 in einem frühen Stadium in ernsthaften Alternativen hätte betrieben werden müssen. Insofern hat die Stadt Schenefeld auch durch Bereitstellung eines Alternativgrundstücks, welches u.a. verkehrliche Belange optimal löst, alle im Zusammenhang mit der Aufstellung der B- Pläne auftretenden Probleme (für die Nutzer des Gebietes/ auch für den Nutzer VHH) ermittelt, die Konflikte, Risiken, Möglichkeiten und Chancen abgewogen und ist zu einer/ dieses planerischen Aussage für einen Technologiepark gelangt.

Einwand: ***3. Missachtung des Gebots der Konfliktbewältigung im Hinblick auf die Eigentümerinteressen der VHH***

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt.

Ein fehlender Wille eines Grundstückseigentümers oder dinglich Berechtigten, Planfestsetzungen umzusetzen, führt nicht dazu, dass eine Kommune – bei einem entsprechend anders gelagerten Planungsziel – einen Bestand nicht überplanen darf. So sind verbindliche Bebauungspläne ihrer Natur nach nicht auf die sofortige Umsetzung angelegt, sondern stellen — von Ausnahmen wie einem vorhabenbezogenen Bebauungsplan abgesehen — ein Angebot dar, das der Bauherr zu dem von ihm gewünschten Zeitpunkt annehmen kann. Anderenfalls wäre der Plangeber nicht in der Lage, seine städtebaulichen Vorstellungen für die Zukunft umzusetzen, sondern wäre gezwungen, stets bestandsorientierte Festsetzungen zu treffen.

Zum Planungsziel der Stadt ist auszuführen, dass sie bereits im Stadtentwicklungskonzept (SEK) aus dem Jahr 2005 die „Stärkung Schenefelds als "Gewerbe- und Technologiestandort" als Ziel angegeben hat. So ist in dem Konzept als Zeithorizont ausdrücklich „kurz- bis langfristig" und zwar für sämtliche dort aufgeführte Ziele mit dem Themenkomplex „Stadtentwicklung" dargestellt worden.

Dies waren u.a. nach:

•*Nr. 3 Stärkung Schenefelds als Gewerbe- und Technologiestandort*

Dass das Stadtentwicklungskonzept nicht ausdrücklich die nunnehr von der Planung betroffenen Grundstücke vorsah, ist nicht erheblich. Vielmehr hat das Stadtentwicklungkonzept das – kurz- oder langfristige Ziel der Stärkung der Schenefelds als Gewerbe- und Technologiestandort festgelegt. Die Auswahl, welche Flächen hierfür ausgewählt wurden, obliegt dem Planungsermessen der Stadt. Wie bereits dargelegt, hat eine Kommune im Rahmen ihrer Bauleitplanung ein weites Planungsermessen. Sie kann damit auch ein Grundstück oder mehrere Grundstücke überplanen, die sie erst im Zusammenhang mit der konkreten Bebauungsplanung sowie der Flächenauswahl für geeignet hält. Die Stadt hat ausweislich der Bebauungsplanbegründung die konkrete Standortauswahl, die sie dazu bewogen hat, gerade die hier überplante Fläche als geeignet ausgewählt (siehe Kapitel 2.2. Standortalternativen). Aufbauend auf der Zielformulierung im SEK aus dem Jahre 2005 und die durchgeführte Standortalternativenprüfung in Kapitel 2.2. hat eine hinreichende Konfliktbewältigung und Abwägung auch der Eigentümerinteressen stattgefunden.g

Einwand: Eigentums- und Gewerbeinteressen- Wandel der Gebietsstruktur

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Die Stellungnahme stellt darauf ab, dass Gewerbebetreibende (in den festgesetzten GE- Gebieten) durch die Festsetzung von SO Gebieten im Umfeld (Zitat: im Angesicht von SO Gebieten) zu Einbußen beim Maß der baulichen Nutzung gezwungen seien. Diesen Umstand vermag die Stadt nicht zu erkennen. Gerade die Höhenentwicklung ist tlw. angepasst bzw. sogar verbessert worden. Tatsächliche Nachfrage wurde von der Stadt Schenefeld bereits an anderer Stelle belegt. Gleichzeitig wurde darauf hingewiesen, dass wie von der Einwenderin erkannt, das Unternehmen XFEL eine „Strahlkraft" auf die unmittelbar angrenzenen Flächen ausüben wird, so dass die bereits in Gang getretene Entwicklung sich aus Sicht der Stadt fortsetzen wird.

Einwand: Gesamtbetrachtung und Gewichtung

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Das Unternehmen XFEL hat eine „Strahlkraft" auf die unmittelbar angrenzenen Flächen. Hierzu gab es bereits Gespräche mit Vertretern von European XFEL. Diese haben deutlich gemacht, dass ihr Unternehmen als internationale Forschungseinrichtung mit Nutzerbetrieb das Potential habe, innovationsfördernd zu wirken. Dies geschehe insbesondere durch wissenschaftliche Entwicklungen und durch die Tätigkeit des Industrial Liaison Office. Dies könne zukünftig zu mehr Nachfragen für Start-ups führen, was beispielsweise auch DESY zeige. Aus XFEL Sicht seien vor allem die Themen Digitalisierung, Künstliche Intelligenz, und die Stärkung der Zusammenarbeit mit anderen internationalen Einrichtungen von Bedeutung und werden am Forschungscampus Schenefeld vorangetrieben. Dies sei ein längerer Prozess, der die Schaffung von geistigem Eigentum und dadurch die Anmeldung und Vermarktung von Patenten beinhalte, sodass die Nachfrage nach Raum für die Start-ups in der nächsten Zukunft – jedenfalls noch nicht „extrem hoch" sei. Im Gegensatz dazu sehe European XFEL allerdings schon jetzt ein direktes Interesse seiner internationalen Anteilseigner, die eine Außenstelle ihrer inländischen Unternehmen oder spezialisierter Labore in der Nähe des Campus der European XFEL, und damit in Schenefeld, aktiv diskutierten.

5. Planungsalternativen/ Resümee

Zu Beginn des Planungsverfahrens zur 3. Änderung des B- Planes Nr. 16 wurden von der Stadt Schenefeld Standortalternativen (siehe Kapitel 6.1.) erwogen. Die Untersuchungen im Rahmen dieser verbindlichen Bauleitplanung für einen Technologiepark umfassten die Betrachtung von vier Standortalternativen. Die Standorte A – D wurden anhand einer Bewertungsmatrix einer detailierten Betrachtung unterzogen. Anhand von Prüfkriterien (sparsamer Umgang mit Grund und Boden, Nähe zum Forschungscampus XFEL, verkehrsgünstige Lage, technische Infrastruktur, geeignete Flächengrößen, kurz- bis mittelfristige Flächenverfügbarkeit/ Leerstand) wurden diese vier verschiedenen Standorte bewertet. Im Ergebnis wurden die Flächen der hier vorliegenden B- Planänderung (Teil der Fläche C) als für am Besten geeignet für einen Technologiepark ermittelt. Die Entscheidung für den Standort C und das dringende Erfordernis im Rahmen einer Angebotsplanung sonstige Sondergebietsflächen zur Verfügung stellen zu können, haben zu dem gewählten Konzept aus sonstigen Sondergebieten und einem geringen Anteil an klassischen Gewerbegebieten geführt.

Schenefeld, 8. Februar 2022

Fachdienst Planen und Umwelt
Fachdienstleitung
gez. Ulf Dallmann