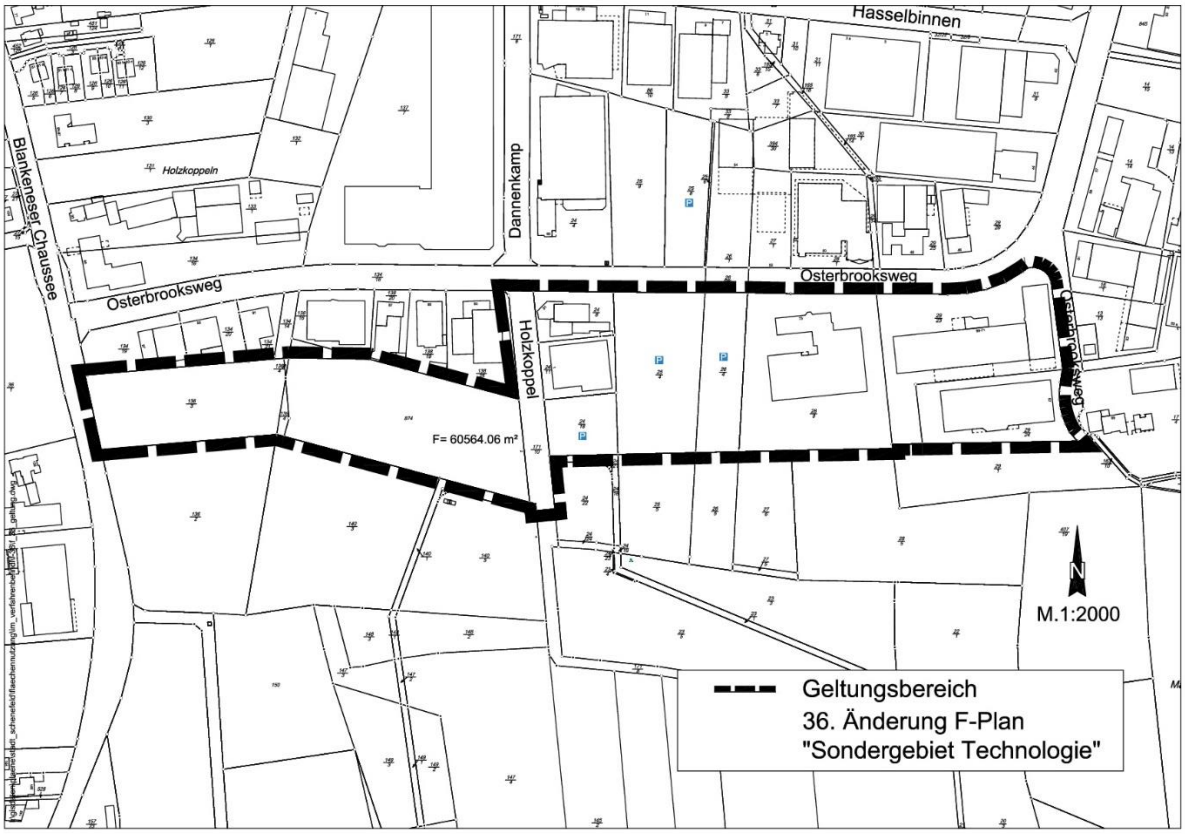
Zusammenfassende Erklärung gem. § 10a Abs. 4 BauGB zur 36. F- Planänderung „Technologiepark"



Übersichtsplan genordet

1. Inhalt der 36. F- Planänderung

1.1. Anlass, Ziel und Zweck der Planung

Die Planungen zur verbindlichen Planung eines sogenannten Technologieparks durch die 3. Änderungen des B- Planes Nr. 16 "Gewerbegebiet Süd" sowie Nr. 37. "Blankeneser Chaussee" erfordern eine parallele Änderung des F- Planes nach § 8 Abs. 3 BauGB.

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"

Diese 2004/ 2005 formulierte Überarbeitung des Flächennutzungsplanes steht nun an, da die 36. F- Planänderung im Sinne des §1 (3) BauGB erforderlich ist.
Die Stadt Schenefeld hat von Anfang an, intensiv an der Etablierung des Forschungscampus 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 wie (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 überschreiten. 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: 21.03.2019
- Planungsanzeige an die Landesplanungsbehörde: 05.09.2019
- 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
- Geänderter Aufstellungsbeschluss: 09.12.2021
- Beteiligung der Behörden gemäß 4 (2) BauGB: zusammen mit der öffentlichen Auslegung
- 22.12.2021 – 23.01.2021
- Beschluss der Ratsversammlung: 03.02.2022

Die 36. F- Planänderung wurde am 3. Februar 2022 von der Ratsversammlung der Stadt Schenefeld beschlossen. Die Genehmigung der 36. F- Planänderung durch das Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung des Landes Schleswig- Holstein erfolgte am NN.0N.2022. Die 36. F- Planänderung ist am NN.0N.2022. …gemäß § 6 Abs. 5 BauGB ortsüblich bekannt gemacht worden und damit in Kraft getreten.

2. Planinhalt und Abwägung

2.1. Beschreibung der städtebaulichen Ziele

Innerhalb des Plangeltungsbereiches soll in Zukunft auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung ein Technologiepark entwickelt werden. Nähere Zielsetzungen können den Planteilen A sowie den Textteilen B der jeweils 3. Änderung der B-Pläne Nr. 16 und 37 entnommen werden.
Für den Plangeltungsbereich gilt der F- Plan in seiner derzeitigen Fassung (Arbeitsplan von 2010)
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 auf diesen Flächen sowie weiteren Flächen, die südlich des Osterbrooksweges liegen, sich mit Sondergebietsflächen/ Sondergebieten für technologieorientiertes Gewerbe etc. neu zu positionieren. Die Stadt Schenefeld will nunmehr mit der Aufstellung der 36. Änderung des F- Planes und der Aufstellung der o.g. B- Pläne (im Parallelverfahren) die städtebauliche Situation umfassend bauplanungsrechtlich neu regeln. Im F- Plan soll die Fläche als Sondergebiet – "Technologie" dargestellt werden.

Ziel der 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.

Die im Rahmen der Planungsziele in Kapitel 1.2 bereits im Jahre 2004/ 2005 formulierte Überarbeitung des Flächennutzungsplanes wird nun durch die 36. F- Planänderung im Sinne des §1 (3) BauGB umgesetzt. 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 Aufstellungsbeschlüsse für verbindliche B- Pläne 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 nachdem sich die städtebaulichen Chancen dafür ergaben eingeleitet und sie ist erforderlich, da die Stadt Schenefeld als der Hochtechnologiestandort im Kreis Pinneberg, auf Grund der Nähe zum European XFEL über das notwendige Potential verfügt.

2.2. Standortalternativen

Im Rahmen der Planungen zur Etablierung eines Technologieparks in Schenefeld wurden Standortüberlegungen innerhalb des Stadtgebietes angestellt. Das Stadtgebiet verfügt lediglich im südlichen bebauten Bereich sowie mit einigen wenigen Außenbereichsflächen im Innenbereich westlich und östlich der Blankeneser Chaussee noch über Potentiale zur Entwicklung von Gewerbe und Technologie. Dieses vorangestellt und die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt unter Berücksichtigung der Chancen, die mit dem Forschungscampus des European XFEL verbunden sind, in den Blick nehmend, hat die Stadt sich auf das südliche Stadtgebiet konzentrieren müssen, da nur so die Verbindung mit dem European XFEL Forschungscampus gewährleistet werden kann.
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 die folgenden vier alternativen 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.

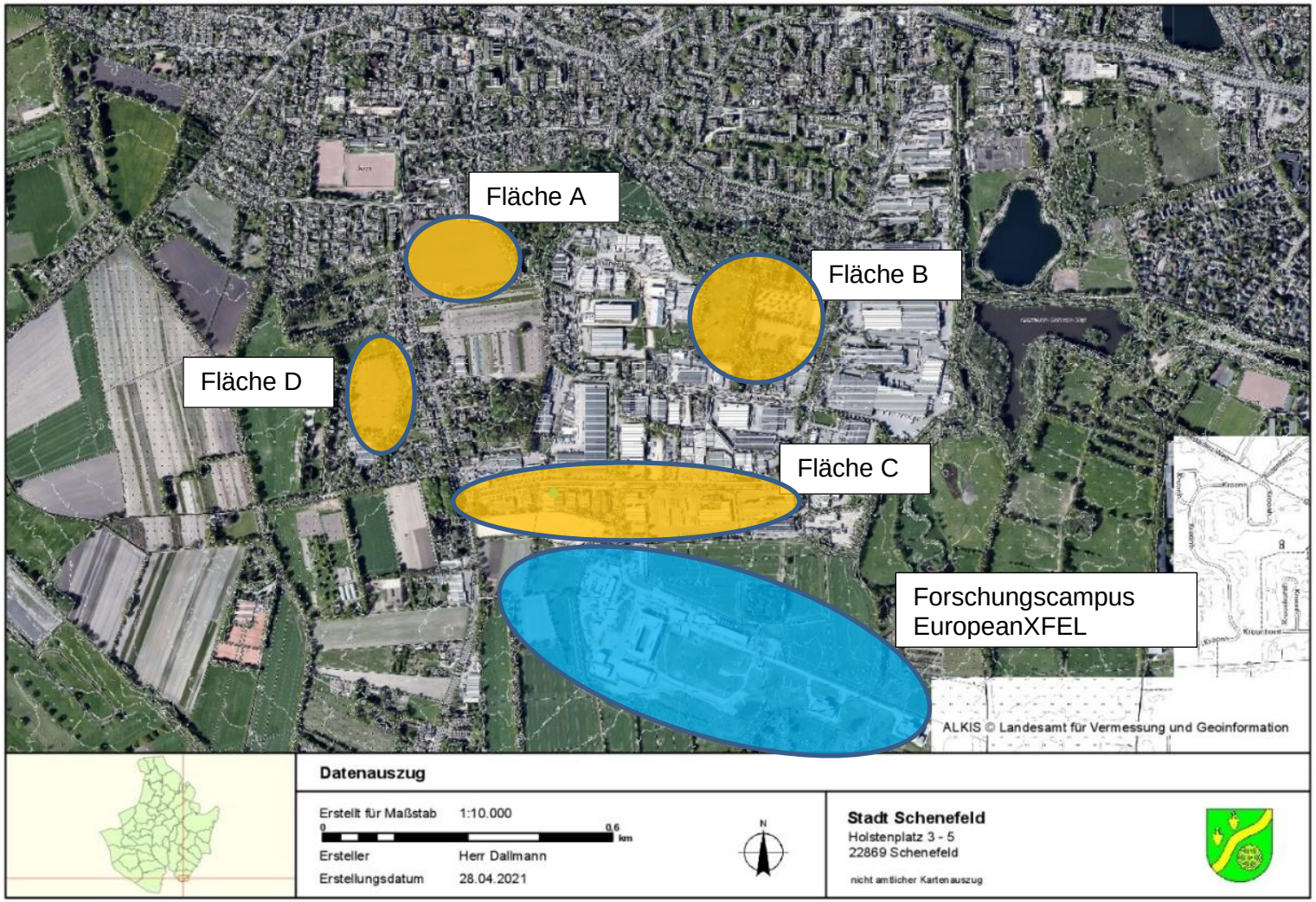


Abbildung 1 – Übersicht der Alternativenprüfung zur Standortentscheidung o. M.

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

Abbildung 2 – 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 parallel zur F-Planänderung betriebenen verbindlichen Bauleitplanungen ermöglichen 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.
Der Standort B wäre zwar aufgrund seiner Größe grundsätzlich als Standort für ein Sondergebiet „Technologiepark" geeignet, aber aufgrund der fehlenden Nähe zum XFEL-Campus und der stellenweisen Altlastenproblematik ist diese Fläche eben im Vergleich zum Standort C, weniger geeignet und tritt somit in der Gesamtbetrachtung als Standort für das Sondergebiet „Technologiepark" in den Hintergrund.
In der Abwägung der in der Matrix favorisierten Standorte B und C werden ergänzend noch folgende Aspekte hervorgehoben werden:
Im Einzelnen ist zu berücksichtigen, dass die räumliche unmittelbare Nachbarschaft zum Gelände des XFEL Forschungsgeländes als wesentlicher Standortvorteil erachtet wird, der gerade für diejenigen Betriebe, Labore und Einrichtungen bedeutsam ist, die sich mit ihren jeweiligen Betriebs- oder Entwicklungszielen gerade Synergien aus der engen Zusammenarbeit, Zuarbeit bis hin zur Unterstützung zum benachbarten internationalen Forschungsbetrieb versprechen. Eine derartige Anziehungskraft kann in Schenefeld nur überzeugend von derjenigen Fläche ausgehen, die nunmehr als Sondergebiet „Technologiepark" ausgewiesen wird. Jeder andere Standort, wie z.B. der Standort B, entfaltet mangels unmittelbarem räumlichen Bezug zum XFEL-Gelände gerade nicht diese einzigartige Anziehungskraft und wäre lediglich eine Gewerbefläche unter vielen bzw. ein Sondergebiet, dessen charakterbildender Einflussfaktor, das internationale XFEL-Forschungsgelände, im räumlichen Bezug nicht wahrnehmbar und somit ohne die zu erwartenden Synergien wäre. Bei der optionalen Betrachtung des Alternativstandorts B ist der gutachterlich festgestellte Umstand zu berücksichtigen, dass auf dieser Fläche die Ablagerung u.a. auch von organischen Abfällen nachgewiesen wurde, die wiederum zu Deponieausgasungen führen können. Durch bauvorbereitende Sanierungsmaßnahmen des Bodens und durch angepasste Baukonstruktionen im Hoch- und Tiefbau ist diese Fläche grundsätzlich als Gewerbestandort geeignet und nutzbar. Dieser Nachweis wurde seitens der Stadt bei den Verhandlungen mit den VHH erbracht. Insbesondere eine großflächige Bodenversiegelung, wie sie z.B. bei der Errichtung von großen Abstell-, Lagerflächen und Fahrwegen zu erwarten wäre, könnte ein geeignete Nutzungsvariante sein, um möglichen langjährigen Setzungsprozessen begegnen zu können. Hingegen mit Blick auf eine alternative Ausweisung als Sondergebiet „Technologie", mit dem gerade technologieorientierte Betriebe, Einrichtungen und Labore einen Standort erhalten sollen, bei deren Arbeit auch Präzision und Messgenauigkeit ein zentrales Qualitätsmerkmal sein können, erscheint der Standort B als Sondergebiet „Technologie" weniger geeignet zu sein.
Weiterhin empfiehlt es sich, die Fläche B möglichst großteilig gewerblich nutzen zu lassen und diese nicht an eine Vielzahl von Einzelbetrieben, Laboren und Einrichtungen zu vergeben, da die Ablagerungen auf dieser Fläche teilweise das Grundwasser berühren und bei Eingriffen in den Boden die Möglichkeit besteht, dass Schadstoffe mobilisiert und ins Grundwasser abgegeben werden. Die aktuellen Bodenuntersuchungen haben gezeigt, dass im Abstrombereich derzeit keine Belastungen des Grundwassers auftreten, die die Umsetzung von Grundwassersicherungs- bzw. Aufbereitungsmaßnahmen erfordern. Es kann jedoch nicht ausgeschlossen werden, dass durch Eingriffe in den Boden, wie sie z.B. bei Bautätigkeit erfolgen, die Bewegung von Schadstofffrachten ausgelöst und hierdurch die Umsetzung von Grundwassersicherungsmaßnahmen erforderlich werden.

Aus diesem Grund sollten sowohl die bauvorbereitenden Maßnahmen zur Nutzbarmachung der Fläche als auch die späteren betriebsbezogenen baulichen Maßnahmen passgenau aufeinander abgestimmt sowie auch auf einen möglichst kleinen Kreis an zukünftigen Gewerbetreibenden beschränkt werden, um mögliche Grundwasserrisiken zu minimieren oder diese ggf. einer baulichen Tätigkeit gezielt zuordnen zu können. Eine kleinteilige Bebauung bzw. Nutzbarmachung des Standortes B mit einer Vielzahl von räumlich gestreuten Bodeneingriffen erscheint daher nach derzeitigem Kenntnisstand zu den Altablagerungen und Bodenverhältnissen sowie den Grundwasserleitungen nicht empfehlenswert.

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 auchzum erforderlichen Umfang der Umweltprüfung zu äußern. Die entsprechenden Angaben sind in die abschließende Beurteilung nach § 2 Abs. 4 Satz 2 BauGB eingeflossen.
Für die Belange des Umweltschutzes wurde gemäß §2 (4) 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 dem Entwurf der o.g. B- Pläne und damit auch der 36. F- Planänderung 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)**. 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 Flächennutzungsplans 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 F-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 Darstellungen des Flächennutzungsplans 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	§ 1 Abs. 6 Nr. 1 BauGB Berücksichtigung der allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse	schalltechnische Untersuchungen zur Verträglichkeit
	§ 50 BImSchG Bereiche mit emissionsträchtigen Nutzungen einerseits und solche mit immissionsempfindlichen Nutzungen andererseits sind möglichst räumlich zu trennen	Prüfung der Verträglichkeit der benachbarten Nutzungen: Nutzungen von Gewerbegebiet und Sondergebiet sind nebeneinander verträglich, Einschränkungen durch oder für den Planfestgestellten XFEL Forschungscampus sind nicht zu erkennen. Es sind im Vergleich zur Bestandssituation keine wesentlich stärker emittierenden Nutzungen zugelassen.
	§ 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	Überprüfung verkehrsbedingter Luftschadstoffe Ausschluss luftbelastender Nutzungen
	§ 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.	Beibehaltung der Zugänglichkeit zur angrenzenden freien Landschaft für die Öffentlichkeit Gestaltung des Siedlungsrandes

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	…und deren Berücksichtigung
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 nachhaltige Sicherung der Bodenfunktionen, Abwehr schädlicher Bodenveränderungen	Begrenzung der GRZ Begrünung der unbebauten Grundstücksflächen Begrünung von Dachflächen und nicht überbauten Tiefgaragen Umnutzung vorhandener Gewerbeflächen sowie einer brachliegenden Gewerbefläche Begrenzung der GRZ 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	Drosselung des Oberflächenabflusses vor Einleitung in die Kanalisation/Vorflut

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	…und deren Berücksichtigung
	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 Retention auf Dachflächen Ausschluss wassergefährdender Nutzungen wegen Lage im Wasserschutzgebiet
Klima	<u>§ 1 Abs. 3 Nr. 4 BNatSchG</u> 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 (…). <u>§ 1 Abs. 5 BauGB</u> 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	
Tiere und Pflanzen	<u>§1 Abs. 2 Nr. 1 BauGB</u> 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 (…). <u>§ 1 Abs. 3 Nr. 5 BNatSchG</u> Zur dauerhaften Sicherung der Leistungs- und Funktionsfähigkeit des Naturhaushaltes sind insbesondere (…) wildlebende Tiere und Pflanzen, ihre Lebensgemeinschaften sowie ihre Biotope und	Prüfung der Erhaltung und nachhaltige Sicherung der Gehölzbestände und des Baumbestandes Neupflanzungen im Plangebiet Dachbegrünung Fassadenbegrünung Prüfung der Erhaltung und nachhaltige Sicherung der Gehölzbestände und des Baumbestandes Erfassung der gesetzlich geschützten Biotope

Schutzgut	Umweltschutzziele aus einschlägigen Fachgesetzen und Fachplanungen	…und deren Berücksichtigung
	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 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
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 der F- Planänderung besteht ausschließlich aus bereits genutzten Gewerbeflächen.
Die 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schenefeld bereitet die Entwicklung bisher als gewerblich festgesetzte (und genutzte) Flächen zu einem Standort u.a. für Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen und diesen zuarbeitenden Betrieben, d.h. zu sonstigen Sondergebieten mit der Zweckbestimmung „Technologie", vor. Parallel werden die jeweils 3. Änderung der B-Pläne Nr. 16 und 37 aufgestellt.
Auf der Grundlage der bereits für die B-Pläne vorliegenden vertiefenden Untersuchungen zu den Schutzgütern Pflanzen, Tiere, Wasser, Luft und Lärm wurde eine der F-Plan-Ebene entsprechende schutzgutbezogene Bestandsaufnahme und -bewertung aller Schutzgüter vorgenommen; es wurden die vorhabenspezifischen Auswirkungen auf die Umweltgüter ermittelt und bewertet. Wegen der Vornutzungen und -belastungen führen die Nutzungsänderungen nur teilweise zu stärkeren Umweltauswirkungen. Für einzelne Schutzgüter entsteht auch die Möglichkeit für Verbesserungen. Eine Konkretisierung der jeweiligen Prognosen erfolgt auf der Ebene der B-Plan-Änderungen.
Auch die Maßnahmen zur Vermeidung, Minimierung und zum Ausgleich der nachteiligen Auswirkungen sind üblicherweise erst auf der Ebene der verbindlichen Bauleitplanung genauer zu fassen. Sie werden absehbar die Erhaltung und den nachhaltigen Schutz der markanten Baum- und Knickbestände, die Festsetzung von anzupflanzenden Gehölzen, 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 umfassen. Auf der Ebene der vorbereitenden Bauleitplanung erfolgen keine diesbezüglichen Darstellungen.

Nach Maßgabe der angesetzten Prüfkriterien schneidet der gewählte Standort C für den „Technologiepark" im Vergleich der vier untersuchten Standorte am geeignetsten ab. (siehe Abschnitt 2.2)

Besondere Überwachungsmaßnahmen sind auf Ebene der 36. F- Planänderung nicht vorgesehen.

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

Diese Maßnahmen werden detailliert auf der Satzungebene (im Rahmen der 3. Änderungen der B- Pläne Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd" sowie Nr. 37 „Blankeneser Chaussee") formuliert und 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 36. F- Planänderung zu entnehmen. Da die Beteiligungsverfahren zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu den jeweils 3. Änderungen der Bebauungspläne Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd" und Nr. 37 „Blankeneser Chaussee" 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.

Wichtiger Hinweis:
Es wird in dieser zusammenfassenden Erkläung jedoch nur auf die Hinweise und Stellungnahmen eingegangen, die einen Bezug zu den Darstellungen in der 36. F- Planänderung haben. Die Zusammenfassung im Hinblick auf Relevanz von Festsetzungen finden sich in den zusammenfassenden Erklärungen der jeweils 3. Planänderungen der B- Pläne Nr. 16 „Gewerbegebiet Süd" und Nr. 37 „Blankeneser Chaussee".

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 ca. sieben Stellungnahmen aus der Öffentlichkeit abgegeben. Die Anregungen konnten teilweise berücksichtigt werden, den grundsätzlichen Bedenken gegen die Planung (Darstellung 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 Darstellung von Sondergebietsflächen. Vielmehr sollten die bestehenden Gewerbegebietsflächen im F- Plan als Darstellung so erhalten bleiben. Dieses auch aus Gründen des Schutzes des Eigentums (im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung kommt es zu anderen Festsetzungen) 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 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 Sondergebietsflächen "Technologiepark" reduzieren sich in dem Maße. In der Folge sind die Flächen, die den Status als Gewerbegebiete behalten, aus dem Planungsbereich der 36. F- Planänderung herauszunehmen.

- *Anregung: Technologienutzungen 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.

- *Anregung: Es sei zu berücksichtigen, dass ein großflächiger Busbetrieb mit seinem Betriebshof durch die Darstellungen 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: 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 Aufstellung der 36. Änderung des F-Planes eine Zielsetzung aus dem Stadtentwicklungskonzept (SEK) 2005 um. Die Änderung des F- Planes ist notwendig, da im Zuge der Durchführung von verbindlichen Bauleitplanungen im Parallelverfahren auch der F- Plan anzupassen ist. Die Angebots-B- Pläne im Parallelverfahren schaffen die Voraussetzung dafür, dass die Grundstückseigentümer auf Grundlage der Nachfrage, die durch technologieorientierte Betriebe ausgelöst wird, befriedigt werden kann.

- *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. Die vorgeschriebene nachbarliche Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit dem zuständigen Bezirk Altona ist erfolgt. Eine Einbindung der Landesebene Hamburgs wäre dann (intern) durch das Bezirksamt Altona erfolgt.

- *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 Schenfeld für die Planung eines konsilidierungsfähigen Busbetriebshofes zur Verfügung gestellt. So kann der Neu- sowie Umbau mit der Aufteilung auf drei Teilstandorte (Bezeichnungen im Bauantrag: AB, CDE und F) vermieden werden.

- *Anregung: Eigentumsrechte der Einwenderin und fehlende Flächenverfügbarkeit*

Dieser Anregung kann nicht gefolgt werden, da die Fortsetzung des Betriebszweckes gem. den erteilten Bau- bzw. Nutzungsgenehmigungen auch zukünftig möglich ist. Die F- Plandarstellung als SO Gebiet bereitet lediglich die verbindliche Bauleitplanung vor. Durch die im Parallelverfahren betriebenen B-Planänderungen kommt es jedoch 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 erhalten, 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.,.

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 ledliglich 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:*
  Brandschutzdienststelle

Keine Anregungen

Untere Bodenschutzbehörde

Die Entbehrlichkeit von Gefahrerforschungen und vertieften Untersuchungen wird festgestellt

Untere Wasserbehörde – Oberflächenwasser/ Wasserschutzgebiete/ Grundwasser

Keine Anregungen

Untere Naturschutzbehörde

Keine Anregungen

Gesundheitlicher UmweltschutzUntere Naturschutzbehörde

Anregung zur Beauftragung einer schalltechnischen Untersuchung

Untere Abfallentsorgungsbehörde

Keine Anmerkungen

- *BUND Schleswig Holstein:*
  Planungserfordernisse und Zielvorstellungen: Anregungen zur naturnaher Oberflächenentwässerung, Dach- und Fassadenbegrünung

Auf Ebene der F- Planänderung ergeben sich hierzu keine konkreten Anregungen, da sich die Maßnahmen in erster Linie auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung beziehen.

Städtebauliche Maßnahmen Anregungen: u.a. Klimaschutz und Klimaanpassung

Der Anregung wirt teilweise gefolgt. Die Anregung bezieht sich in erster Linie auf die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung. Der Einwender erkennt, dass die Stadt zur Vermeidung von Ziel- und Quellverkehr bei der Umsetzung des Konzeptes eines Technologieparkes auf die räumliche Nähe zum XFEL-Forschungscampus großen Wert legt und die Stadt eine bereits in Nutzung befindliche Fläche überplant und so einen Beitrag zur Vermeidung von Flächenneuversiegelung leistet. Es wird für die Ebene der verbindlichen Bauleitplanung eine Reduzierung der GRZ, die Anordnung von Ausgleichsmaßnahmen vor Ort (im Geltungsbereich) und eine ansprechende Freiraumplanung für Natur und Mitarbeiter angeregt.

Umweltbericht Schutzgut Wasser: Anregung Aufstellung eines wasserwirtschaftichen Konzeptes

Der Anregung wird gefolgt. Es wurde ein Fachbeitrag zur Ableitung des Niederschlagswassers erarbeitet.

- *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 konsilidierungsfähige 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 konsilidierungsfähigen 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 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 der Änderungsbereich der 36. F-Planänderung verkleinert wurde. Der geänderte Aufstellungsbeschluss mit verkleinertem Planungsbereich wurde am 8. Dezember 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 22.12.2021 bis zum 23.01.2022 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 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu den B- Plänen Nr. 16 und 37 – jeweils 3. Änderung parallel 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 weder für die 36. F-Planänderung (noch für den B- Plan Nr. 16 -3. Änderung) abwägungsrelevante Anregungen hervorgebracht hat. Insofern waren fünf Stellungnahmen abzuwägen.

Folgende, z.T. grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden vorgebracht, die jedoch nur Relevanz für die verbindliche Bauleitplaung haben.

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

Dieser Einwand ist für die F- Planänderung nicht relevant. 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*

Dieser Einwand ist für die F- Planänderung nicht relevant. 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. Auch diese Regelung bezieht sich auf verbindliche Bauleitplanung. Insofern wird dieser Belang im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen. Die 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.

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

Für die F- Planänderung ist der Einwand nicht relevant, da aus der Planänderung keine unmittelbaren Rechtsfolgen für den Einwender resultieren. Der Flächennutzungsplan hat keine Rechtssatzqualität.

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

Für die F- Planänderung ist der Einwand nicht relevant, da aus der Planänderung keine unmittelbaren Rechtsfolgen für den Einwender resultieren. Der Flächennutzungsplan hat keine Rechtssatzqualität.

Folgende, z.T. grundsätzliche Bedenken gegen die vorbereitende Planung der 36. F- Planänderung wurden vorgebracht, ihnen wurde jedoch nicht gefolgt.

- *Einwand: Auslegungsfrist und mangelnde Information der Öffentlichkeit – Fehler in der Bekanntmachung (§ 3 Abs. 3 BauGB)*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, da die Auslegungsfrist den gesetzlichen Vorgaben entsprach und die Öffentlichkeit hinreichend - auch unter Nutzung der Möglichkeiten und der Vorgaben des PlanSiG – fristgerecht, fristgemäß und umfassend über die Planungen informiert wurde. Der Mangel, dass der Hinweis in der Bekanntmachung auf die Regelungen des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren unterblieben ist, war nach § 214 Abs. 1 unbeachtlich. Im Übrigen „schützt" diese Regelung die Gemeinden, weil sie die Einwendungen der Umweltvereinigungen dann präkludiert, wenn die Umweltverbände ihr Einwendungen – nicht! – während der Auslegungsfrist einbringen. Fehlt der Hinweis auf die Präklusion, kann sich die planende Gemeinde nicht auf den Ausschluss der nicht fristgerecht eingebrachten Einwendungen stützen.

- *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 (konkret in der verbindlichen Bauleitplanung) Berücksichtigung bei der Zuordnung zu den einzelnen Teilquartieren fanden. Die Darstellung auf der Ebene der F- Planänderung hat diese Untersuchung und Ableitung dann übernommen.

- *Einwand: fehlende interkommunale Abstimmung*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, 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. Die vorgeschriebene nachbarliche Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit dem zuständigen Bezirk Altona ist erfolgt. Eine Einbindung der Landesebene Hamburgs wäre dann (intern) durch das Bezirksamt Altona erfolgt.

- *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.

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

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt. Mit einer Fortsetzung der Darstellung als GE-Gebiet könnte die Zielsetzung der Etablierung eines Technologieparks nicht erreicht werden, da nur auf diesen unmittelbar nördich des XFEL- Forschungscampus gelegenen Flächen die mit der Darstellung eines sonstigen Sondergebietes 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 (dann konkret in der verbindlichen 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 22.12.2021 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 zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes und zu den B- Planänderungen 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 14 Stellungnahmen ein, von denen 12 Stellungnahmen dem F- Planänderungsverfahren zugeordnet werden. Die Äußerungen zweier Versorgungsträger haben Relevanz für die verbindliche Bauleitplanung. Eine Nachbargemeinde hat sich beteiligt

Acht TÖB haben keine Bedenken gemeldet oder lediglich Hinweise gegeben. Diese Hinweise wurden soweit erforderlich in die Begründung aufgenommen
Eine Nachbargemeinde hat keine Bedenken gegen die Planung angemeldet.

- *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.

Sechs TÖB haben Stellungnahmen mit folgenden Anregungen abgegeben:

Folgende, grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden vorgebracht, die jedoch nur Relevanz für die verbindliche Bauleitplaung haben.

- *Ministerium für Inneres, ländliche Räume, Integration und Gleichstellung, Kiel:*
  Einwand: 1. Positive landesplanerische Stellungnahme, 2. Bedenken hinsichtlich den Zielen der Raumordnung zuwiderlaufende Einzelhandelsfestsetzungen im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung – Ausschluss dieser Nutzungen

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

Folgende, z.T. grundsätzliche Bedenken gegen die vorbereitende Planung der 36. F- Planänderung wurden vorgebracht, ihnen wurde jedoch nicht gefolgt.

- *Anregung 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.

3. Die Stadt hat 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 Bauleitplanung (siehe Kapitel 2.2 – Standortalternativen) 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.

Die VHH haben in diesem Zusammenhang vorgetragen, sie trage die Verantwortung für ca. 2.100 Mitarbeiter sowie für das Fahrgastaufkommen von mehr als 100 Millionen Fahrgästen ist ihr entgegenzuhalten, dass sie in Anbetracht dieser besonderen Verantwortung rechtzeitig entsprechende Planungen und Konzepte mit der Stadt Schenefeld oder einer anderen Kommune hätte entwickeln können.
Die Stadt weist in diesem Zusammenhang den Vorwurf zurück, dass sie 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 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 wurde im Rahmen vorbereitenden Planung (siehe Kapitel 2.2 – 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 vorbereitenden sowie der verbindlichen Bauleitplanung 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) nachgewiesen, dass damit die Straße Holzkoppel als Sackgasse in Richtung XFEL Forschungscampus nicht mehr leistungsfähig ist (siehe auch Erweiterung XFEL Forschungscampus um einen 2. Fächer).

Die Straße Holzkoppel ist aber ausschließliche Erschließungsanlage für die 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: eine untere Behörden gibt eine Anregung:*
  Untere Wasserbehörde – Oberflächenwasser/ Wasserschutzgebiete/ Grundwasser

Keine Anregung auf F- Planebene

Untere Naturschutzbehörde
Anregungen: 1. Der Landschaftsplan ist anzupassen und fortzuschreiben.
Der Einwand wird berücksichtigt. Der Landschaftsplan wird nach Abschluss des ISEK- Prozesses im Rahmen der Neuaufstellung des F- Planes sowie des L- Planes (im Parallelverfahren) entsprechend angepasst

Gesundheitlicher Umweltschutz
Keine Anregung auf F- Planebene

Untere Abfallentsorgungsbehörde
Keine Anregung auf F- Planebene

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

Folgende, z.T. grundsätzliche Bedenken gegen die Planung wurden vorgebracht, die jedoch nur Relevanz für die verbindliche Bauleiplaung haben.

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

§ 42 Abs. 3 BauGB regelt entsprechende Ansprüche bei Eingriffen in Grundstücksrechte. Auch diese Regelung bezieht sich auf verbindliche Bauleitplanung. Insofern wird dieser Belang im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung abgewogen. Die 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.

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

Für die F- Planänderung ist der Einwand nicht relevant, da aus der Planänderung keine unmittelbaren Rechtsfolgen für den Einwender resultieren. Der Flächennutzungsplan hat keine Rechtssatzqualität.

Folgende, z.T. grundsätzliche Bedenken gegen die vorbereitende Planung der 36. F- Planänderung wurden vorgebracht, ihnen wurde jedoch nicht gefolgt.

- *Einwand: Beteiligung der Öffentlichkeit – Fehler in der Bekanntmachung (§ 3 Abs. 3 BauGB)*

Die Einwendung wird nicht berücksichtigt, da die Auslegungsfrist den gesetzlichen Vorgaben entsprach und die Öffentlichkeit hinreichend - auch unter Nutzung der Möglichkeiten und der Vorgaben des PlanSiG – fristgerecht, fristgemäß und umfassend über die Planungen informiert wurde. Der Mangel, dass der Hinweis in der Bekanntmachung auf die Regelungen des Umwelt-Rechtsbehelfsgesetzes in einem Rechtsbehelfsverfahren unterblieben ist, war nach § 214 Abs. 1 unbeachtlich. Im Übrigen „schützt" diese Regelung die Gemeinden, weil sie die Einwendungen der Umweltvereinigungen dann präkludiert, wenn die Umweltverbände ihr Einwendungen – nicht! – während der Auslegungsfrist einbringen. Fehlt der Hinweis auf die Präklusion, kann sich die planende Gemeinde nicht auf den Ausschluss der nicht fristgerecht eingebrachten Einwendungen stützen.

- *Einwand: Fehlende Begründungstiefe – Aussagen zum Alternativgrundstück*

Dem zeitnahen Interesse der VHH - soweit dieses denn für die Stadt abwägungsrelevant zu sein hat – ist Schenefeld nachgekommen. Die Verwaltung hat insbesondere durch die Bürgermeisterin mehrfach aktiv Unterstützung angeboten. Diese Termine, fanden auch noch auch in 2021 aktiv planend zwischen der Stadt Schenefeld und der VHH GmbH statt.

- *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 parallel zu der F-Planänderung betriebenen verbindlichen Bauleitplanungen ermöglichen 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.

Flächenverfügbarkeit und Synergien:
In der Abwägung wird darauf abgestellt, dass der fehlende Umsetzungswille eines Berechtigten, Plandarstellungen zu akzeptieren bzw. Planfestsetzungen umsetzen zu wollen, schon im Grundsatz regelmäßig nicht zur fehlenden Erforderlichkeit der Planung führt. Die besondere Bedeutung des Faktors „Nähe zum Forschungscampus" wird auch immer wieder durch Experten des European XFEL betont, insofern folgt die Stadt hier Empfehlungen Dritter, die betonen, dass u.a. gerade der unmittelbare räumliche Bezug zu den gewünschten Synergien führen kann.

- *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. Darstellung eins 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. Gleiches gilt auch für die vorbereitende Bauleitplanung auf Ebene des F- Planes.

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 auf Grundlage der Darstellungen im F- Plan 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. 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 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. Die vorgeschriebene nachbarliche Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 BauGB mit dem zuständigen Bezirk Altona ist erfolgt. Eine Einbindung der Landesebene Hamburgs wäre dann (intern) durch das Bezirksamt Altona zu veranlassen. Ein Alternativstandort zum Science Park-Bahrenfeld ist durchaus zulässig und gewünscht, da die Nachfrage nach derartigen Flächen- und Raumangeboten durchaus vorhanden ist. Wirtschaftliche Auswirkungen, wie angemerkt z.B. im Hinblick auf die Ansiedlung von großflächigem Einzelhandel sind im Fall der Ansiedlung eines Technologieparks nicht anzunehmen, da diese nicht mit dem Verlust von Kaufkraft verbunden sind. Wirtschaftliche Aktivitäten der Stadt Schenefeld – als Stadtrandkern 2. Ordnung – zur Etablierung eines Technologieparks entsprechen im Übrigen auch den Zielsetzungen des Landes Schleswig- Holstein zur Ansiedlung derartiger Betriebe.

- *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

- *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 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. 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, das 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

Im Vorwege wurden von der Stadt Schenefeld Standortalternativen (siehe Kapitel 2.2) erwogen. Die Untersuchungen im Rahmen der vorbereitenden 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 F- Planänderung als am Besten geeignet ermittelt.

Schenefeld, 25. Februar 2022

Fachdienst Planen und Umwelt
Fachdienstleitung
gez. Ulf Dallmann