

Bebauungsplan-Entwurf Wedel Nr. 88 „Businesspark Elbufer Wedel“

1. Bebauungsplanänderung - Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger öffentlicher Belange gem. § 4 (1) BauGB

Stellungnahme des Bezirksamtes Altona

Das Bezirksamt Altona nimmt zu dem vom 02.05.2018 bis 08.06.2018 öffentlich ausliegenden Bebauungsplanentwurf Nr. 88 „Businesspark Elbufer Wedel“ im Rahmen der Beteiligung der Behörden und sonstiger Träger gemäß § 4 (1) BauGB wie folgt Stellung:

Landschaftsbild

Die Breite der vorgesehenen in Nord-Süd Richtung verlaufenden Grünfläche an der Landesgrenze wird weiterhin als nicht ausreichend angesehen. Vor dem Hintergrund des östlich an den Grenzweg angrenzenden gebietsprägenden Landschaftsschutzgebietes der Rissener Feldmark sollte diese Grünverbindung eine Mindestbreite von 25 m aufweisen. Nur so kann eine qualitätsvolle Gestaltung und ökologisch wertvolle öffentliche Grünanlage hergestellt werden. Dazu ist es außerdem erforderlich, die Baugrenzen der Bauflächen GE 6 Nord und Süd bzw. GE 7 weiter nach Westen zu verlegen. Diese Anregung, die zur ersten öffentlichen Auslegung des Bebauungsplanes Wedel 88 geäußert wurde, ist bisher nicht berücksichtigt worden.

Die Festsetzungen für diese Grünflächen werden weiterhin als nicht ausreichend betrachtet. Es muss sichergestellt werden, dass ausreichende Bepflanzungen ausschließlich mit landschaftsgerechten, einheimischen Baum- und Straucharten vorgenommen werden. Dabei handelt es sich um Festsetzungen, die insbesondere Rücksicht auf die Flora und Fauna des angrenzenden Landschaftsschutzgebietes nehmen. Insbesondere ist in der östlich des Baufeldes GE 7 angrenzenden öffentlichen Grünfläche die Festsetzung „Umgrenzung von Flächen zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen“ analog der nördlich angrenzenden öffentlichen Grünflächen vorzunehmen.

Das im Baufeld GE 7 ausgewiesene Hochhaus mit einer Geschossigkeit bis zu XI Geschossen und einer Gebäude- bzw. Traufhöhe von bis zu 45 m wird weiterhin abgelehnt. Auch wenn im Wedeler Umfeld bauliche Hochpunkte bereits realisiert sind, gibt es aus städtebaulicher Sicht kein Erfordernis, in diesem Bereich eine weitere „städtebauliche Dominante“ auszuführen. Analog zu den anderen gewerblichen Baufeldern sollte eine Gebäudehöhe von 20 m auch im Baufeld GE 7 zur Anwendung kommen. Allenfalls ist wie im südlichen Bereich des Baufeldes GE 4 eine Gebäude- bzw. Traufhöhe von 24 – 30 m (VI bis VII Geschosse) vorstellbar. Das östlich elbaufwärts anschließende Orts- und Landschaftsbild des Geesthan- ges ist durch niedriggeschossige Wohnbebauung (überwiegend eingeschossig, direkt an den Businesspark angrenzend unter Denkmalschutz stehend) und umfangreiche große private und öffentliche Freiflächen geprägt. Dieses Landschaftsbild sollte sich in angemessener Art und Weise auch an der Elbfront des Businessparks wiederfinden. Die zu begrüßenden Bemühungen, durch entsprechende Festsetzungen dem Businesspark einen grünen Charakter zu verleihen, sollten nicht durch überdimensionierte Gebäude konterkariert werden.

Die Gebäudehöhenbegrenzung auf max. 12 m in den östlichen Baufeldern der Gewerbeflächen GE 6 Nord und GE 6 Süd nimmt Rücksicht auf das östlich angrenzende Landschaftsschutzgebiet. Dieses Landschaftsschutzgebiet wirkt als öffentliche Grünfläche bis in den

Elbhang bzw. bis an die Elbe heran. Deshalb sollte die Gebäudehöhenbegrenzung auf max. 12 m auch analog für den östlichsten Teil der Gewerbefläche GE 7 gelten.

Lärmemissionen

Die zulässigen Lärmemissionen der an die Rissener Wohnbebauung angrenzenden Gewerbeflächen (in erster Linie GE 7) haben sich im Vergleich zu den ehemals festgesetzten Werten des ersten Bebauungsplanentwurfes deutlich verbessert (alt: tags dB(A) 60, nachts dB(A) 40; neu: tags dB(A) 55, nachts dB(A) 32). Dies wird ausdrücklich begrüßt.

BSW/ LP 13 prüft z.Zt. im Detail die Ergebnisse der erneut von der Stadt Wedel in Auftrag gegebenen schalltechnischen Untersuchung zum (Gewerbe-) Lärm (Stand: März 2018). Die Ergebnisse liegen Anfang der 20. KW vor und werden im Planungsausschuss in der Sitzung am 16.05.2018 vorgestellt.

Einzelhandel

Die in der 1. Änderung festgesetzten Einschränkungen für den Einzelhandel in den gewerblich ausgewiesenen Flächen werden ausdrücklich begrüßt. Die im Verordnungstext (Text Teil B) unter 1.1 getroffenen Festsetzungen erscheinen zur Reglementierungen des Einzelhandels im Bebauungsplan Wedel 88 und seiner Auswirkungen auf bestehende Wedeler und Rissener Einzelhandelsstandorte ausreichend.

Verkehr

Die vorgesehene Vermeidung der Belastung durch Schwerlastverkehr der angrenzenden Rissener Wohngebiete durch eine abknickende Vorfahrtsstraße wird als nicht ausreichend angesehen. Die in der Begründung in Aussicht gestellte Buslinienführung, die bestimmte Kurvenradien für Busse notwendig macht, birgt die Gefahr, dass auch Schwerlastverkehre in Richtung Rissen fahrend oder aus Rissen kommend die östliche Anbindung des Businessparks nutzen. Dies ist durch geeignete Baumaßnahmen zu vermeiden.

Eine detaillierte Stellungnahme zum Thema Verkehr durch BWVI/ Amt V folgt. Die Ergebnisse liegen Anfang der 20. KW vor und werden im Planungsausschuss in der Sitzung am 16.05.2018 vorgestellt.