

**Abwägung/ Würdigung
der Stellungnahmen zum Verfahren**

**B-Plan Nr. 37 - 3. Änderung "Blankeneser Chaussee"
Frühzeitige Beteiligung Öffentlichkeit § 3 (1) BauGB**

Verfahrensträger: Stadt Schenefeld

Einwender 1	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i.Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Ände. „Gewerbegebiet Süd“ sowie zum Bebauungsplan Nr. 37 – 3. Änderung „Blankeneser Chaussee“</p> <p>Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Küchenhof, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit großer Verwunderung haben wir als Grundstückseigentümer und Immobilienbesitzer an der Holzkoppel Nr. 1, im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 16/Bebauungsplanes 37 von der erneuten Pressemitteilung der Stadt Schenefeld Kenntnis genommen, in der seit dem 29. April 2021 nachlesbar ist, dass die Stadt Schenefeld auch nach der Entscheidung des OVG Schleswig in dem Klagverfahren gegen die Veränderungssperre an den Plänen zur 3. Änderung der Bebauungspläne 16 und 37 am Osterbrooksweg ohne Änderung festhalten wolle.</p> <p>Wir sind als langjährige Immobilienbesitzer an diesen Standort mit dieser Entwicklung unter keinen Umständen einverstanden. Eine einseitige Sondergebietsfestsetzung mit der Zielrichtung Technologiepark gefährdet nicht nur unsere Existenz als Eigentümer der</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Erweiterungen möglich sein sollen.</p> <p>Die Stadt hat die Planungsziele neu formuliert und wird neben dem Bestandsschutz im Rahmen eines SO-Gebietes auch die Fortentwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben in bestimmten Bereichen des SO-Gebietes durch entsprechende Festsetzungen ermöglichen.</p>

Gewerbeimmobilie, sondern auch die Existenz sämtlicher zurzeit vorhandener Arbeitsplätze in diesem Gebäude. Auch die Interessen der jetzigen Mieter werden bei Inkraftsetzung des geplanten Sondergebiets Technologiepark in erheblicher Weise beeinträchtigt.

In unserem Gebäude arbeiten seit mehreren Jahrzehnten Handwerksbetriebe die ständig investieren müssen um am Markt bestehen zu können. Diese Investitionen sind immer sehr kostenintensiv und amortisieren sich erst langfristig.

In den vergangenen Jahrzehnten konnten wir regelmäßig darauf vertrauen, dass die dringend notwendigen neuen betrieblichen Investitionen zur Erweiterung, Veränderung oder Neuausrichtung des betrieblichen Gebäude- und Maschinenbestandes nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung zugelassen werden konnten. Deshalb haben wir auch regelmäßig, wie von unseren Vertragspartnern verlangt, diese Investitionen vorgenommen und wollten damit sicherstellen, dass auch in Zukunft die Gewerbebetriebe an unserem Standort eine Existenzgrundlage haben.

Sollte tatsächlich der von der Stadt Schenefeld beabsichtigte Technologiepark als Sondergebietsfestsetzung entstehen, wäre eine solche, alle paar Jahre entstehende Notwendigkeit einer Investition in betriebliche oder Gebäudeerweiterungen oder Umbauten, nicht mehr möglich. Denn unsere Nutzung gehört zwar in ein normales Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, aber aller Voraussicht nach nicht in ein Sondergebiet Technologiepark.

Wir haben zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht die Absicht die Immobilie zu verkaufen da Sie unsere Altersvorsorge ist. Wir wollen vielmehr die jahrzehntelange Übung der betrieblichen Investitionen und des betrieblichen Fortschritts am besten an Ort und Stelle fortsetzen. Mit Inkraftsetzen des angekündigten 3. Änderungsverfahrens für beide Bebauungspläne werden wir dauerhaft und zukünftig gehindert, die notwendigen Investitionen durchzuführen. Die Vermietbarkeit und der Wert der Immobilie wird sehr stark sinken wegen limitierter Neuvermietung und Aufgabe der jetzigen Betriebe. Dafür trägt dann die Stadt Schenefeld die Verantwortung.

Sollten eine solche Betriebsverlagerungen mit der Unterstützung der Stadt Schenefeld oder auf eigenen Antrieb nicht möglich sein, wäre nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes eine

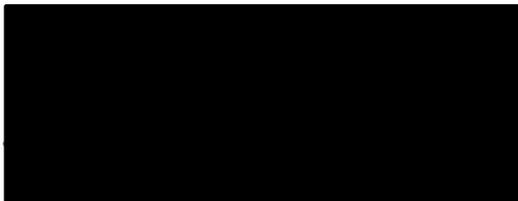
Vollentschädigung für die unvermeidliche Aufgabe Standortes und der Betriebe zu zahlen. Wir gehen davon aus, dass im höheren 7-stelligen Bereich mindestens Kosten verursacht werden und werden diese auch geltend machen müssen, sollte dieser Plan unverändert in Kraft treten.

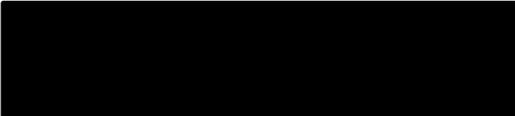
Bei einer solchen Entscheidung ist dann nicht nur die Existenz des Betriebe, sondern auch die langfristigen Existenz aller Arbeitsplätze und die von uns regelmäßig gezahlte Gewerbesteuer zugunsten der Stadt Schenefeld in Gefahr.

Wir als [REDACTED] fordern das der von vielen Seiten aus der Verwaltung der Stadt Schenefeld sowie der Parteien zugesagte Bestandsschutz für die bestehenden Gewerbebetriebe und Immobilienbesitzer mit all seinen erforderlichen Entwicklungsmöglichkeiten, sowie es nach altem Baurecht gegeben ist, in den B-Plan aufgenommen wird.

Sie dürfen im Übrigen davon ausgehen, dass wir ein derartiges Sondergebiet in keiner Weise akzeptieren werden und uns mit allen zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln dagegen zur Wehr setzen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Einwender 2	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<p></p> <p>Stadt Schenefeld Bürgermeisterin Frau Christiane Küchenhof Hoistenplatz 3 - 5 22869 Schenefeld</p> <p>vorab per Fax: 040/ 83037-177 nur per E-Mail: buergermeisterin@stadt-schenefeld.de; rathaus@stadt-schenefeld.de; cc: daniela.meyer@stadt-schenefeld.de</p> <p>17.05.2021</p> <p>Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit i.Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 – 3. Ände. „Gewerbegebiet Süd“ sowie zum Bebauungsplan Nr. 37 – 3. Änderung „Blankeneser Chaussee“</p> <p>Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Küchenhof, sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p>mit großer Verwunderung habe ich als Betriebseigentümer und Geschäftsführer der Firma  im Geltungsbereich des Bebauungsplanes 16/Bebauungsplanes 37 von der erneuten Pressemitteilung der Stadt Schenefeld Kenntnis genommen, in der seit dem 29. April 2021 nachlesbar ist, dass die Stadt Schenefeld auch nach der Entscheidung des OVG Schleswig in dem Klagverfahren gegen die Veränderungssperre an den Plänen zur 3. Änderung der Bebauungspläne 16 und 37 am Osterbrooksweg ohne Änderung festhalten wolle.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Erweiterungen möglich sein sollen.</p> <p>Die Stadt hat die Planungsziele neu formuliert und wird neben dem Bestandsschutz im Rahmen eines SO-Gebietes auch die Fortentwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben in bestimmten Bereichen des SO-Gebietes durch entsprechende Festsetzungen ermöglichen.</p>



Ich bin als langjähriger Betriebsinhaber an diesen Standort mit dieser Entwicklung unter keinen Umständen einverstanden. Eine einseitige Sondergebietsfestsetzung mit der Zielrichtung Technologiepark gefährdet nicht nur meine Existenz als Eigentümer des Betriebes, sondern auch die Existenz sämtlicher zurzeit vorhandenen Arbeitsplätze. Auch die Interessen der Grundstückseigentümer werden bei Inkraftsetzung des geplanten Sondergebiets Technologiepark in erheblicher Weise beeinträchtigt.

Wir sind ein Gewerbebetrieb, der seit vielen Jahrzehnten am Standort gewachsen ist und sich auch weiter entwickeln muss. Gerade im Kraftfahrzeuggewerbe sind im Umgang mit der E-Mobilität größere Umbaumaßnahmen, wie Ladesäulen und Umbau der Arbeitsplätze dringend erforderlich.

In den vergangenen Jahrzehnten konnten wir regelmäßig darauf vertrauen, dass die dringend notwendigen neuen betrieblichen Investitionen zur Erweiterung, Veränderung oder Neuausrichtung des betrieblichen Gebäude- und Maschinenbestandes nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen der Baunutzungsverordnung zugelassen werden konnten. Deshalb haben wir auch regelmäßig, wie von unseren Vertragspartnern verlangt, diese Investitionen vorgenommen und wollten damit sicherstellen, dass auch in Zukunft dieser Gewerbebetrieb an unserem Standort eine Existenzgrundlage hat.

Sollte tatsächlich der von der Stadt Schenefeld beabsichtigte Technologiepark als Sondergebietsfestsetzung entstehen, wäre eine solche, alle paar Jahre entstehende Notwendigkeit einer Investition in betriebliche oder Gebäudeerweiterungen beziehungsweise, Umbau nicht mehr möglich. Denn unsere Nutzung gehört zwar in ein normales Gewerbegebiet nach § 8 BauNVO, aber aller Voraussicht nach nicht in ein Sondergebiet Technologiepark.

Wir haben zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht die Absicht den Betrieb zu verkaufen oder den Betrieb aufzugeben. Wir wollen vielmehr die jahrzehntelange Übung der betrieblichen Investitionen und des betrieblichen Fortschritts am besten an Ort und Stelle fortsetzen, da sich unsere Kunden gewerblich oder privat größtenteils in Schenefeld und Umgebung befinden. Mit Inkraftsetzen des angekündigten 3. Änderungsverfahrens für beide Bebauungspläne werden wir dauerhaft und zukünftig gehindert, die notwendigen Investitionen durchzuführen. Der Betrieb wird über kurz oder lang seine Existenz aufgeben oder verlagern müssen. Dafür trägt die Stadt Schenefeld die Verantwortung, uns



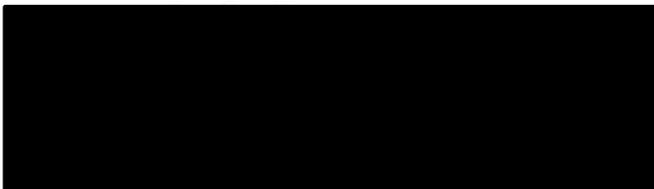
entsprechende Ansatzgrundstücke zur Verfügung zu stellen und uns im Rahmen einer dann notwendigen finanziellen Entschädigung gemäß § 42 Abs. 3 BauGB mit den finanziellen Mitteln auszustatten, um eine solche Betriebsverlagerung zu organisieren.

Sollte eine solche Betriebsverlagerung mit der Unterstützung der Stadt Schenefeld oder auf eigenen Antrieb nicht möglich sein, wäre nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes eine Vollentschädigung für die unvermeidliche Aufgabe des Betriebes zu zahlen. Wir gehen davon aus, dass im höheren 7-stelligen Bereich mindestens Kosten verursacht werden und werden diese auch geltend machen müssen, sollte dieser Plan unverändert in Kraft treten.

Bei einer solchen Entscheidung ist dann nicht nur die Existenz des Betriebes, sondern auch die langfristigen Existenz aller Arbeitsplätze und die von uns regelmäßig gezahlte Gewerbesteuer zugunsten der Stadt Schenefeld in Gefahr.

Sie dürfen im Übrigen davon ausgehen, dass wir ein derartiges Sondergebiet in keiner Weise akzeptieren werden und uns mit allen zur Verfügung stehenden rechtlichen Mitteln dagegen zur Wehr setzen werden.

Mit freundlichen Grüßen



Einwender 3	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<p>22605 Hamburg, 9. Mai 2021</p> <p>Stadt Schenefeld Holstenplatz 3 – 5 22869 Schenefeld</p> <p>Betr.: B-Plan Nr. 37 3. Änderung „Blankeneser Chaussee“</p> <p>Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Küchenhof,</p> <p>als Eigentümergemeinschaft der Gewerbeimmobilie [REDACTED] sehen wir uns durch die geplante Änderung der Flächennutzung und des Bebauungsplanes benachteiligt.</p> <p>Unser Schwieger- bzw. Großvater Halvor Gutschow war einer der „Pioniere“, die Anfang der 1970er Jahre am jetzigen Osterbrooksweg in Schenefeld Gewerbebetriebe aufbauten. Auf dem Gelände, das ursprünglich die Adresse Blankeneser Chaussee 97 hatte, errichtete er eine Werkhalle und betrieb seine Tischlerei. Sein Sohn [REDACTED] übernahm später als Geschäftsführer der [REDACTED] GmbH und führte den Betrieb auf dem dann davon abgetrennten jetzigen Grundstück Osterbrooksweg 91 fort, der größere Grundstücksanteil mit der Werkhalle wurde verkauft und beherbergt weiterhin Gewerbebetriebe. Zuletzt betrieb die Jan Gutschow GmbH vorwiegend Bootsrestauration in dem von ihr errichteten, ursprünglich als Provisorium geplanten Gebäude.</p> <p>Unser Ehemann bzw. Vater [REDACTED] starb überraschend im Oktober 2019. Die [REDACTED] GmbH befindet sich in Liquidation, deren Gebäude wird von uns vorwiegend zur Bootslagerung vermietet.</p> <p>[REDACTED] macht im Augenblick eine Ausbildung zum Bootsbauer, die Errichtung eines eigenen Betriebes wird erst nach Abschluss seiner Ausbildung möglich sein. Dann werden mit Sicherheit erhebliche Änderungen am jetzigen Gebäude, bzw. ein Neubau erforderlich sein. Durch die geplante Änderung des Flächennutzungsplans sehen wir uns genau an dieser zukünftig notwendigen betrieblichen Maßnahme gehindert und betrachten jene als gravierenden Eingriff in unser Eigentumsrecht.</p> <p>Die Stadt Schenefeld plant nun die Ansiedelung eines „Technologieparks“, dafür ist u.a. auch unser Grundstück vorgesehen. Zusätzlich zu den dazu zählenden Forschungs- und Entwicklungseinrichtungen sieht der F-Plan auch erhebliche Ausnahmen für „Versorgungsbetriebe“ wie Cafés oder Hotels vor. Nicht erwähnt ist das Recht der vorhandenen Betriebe, ihre Gewerke weiter zu führen und dafür z.B. betrieblich notwendige Erweiterungen und Erneuerungen vorzunehmen.</p>	<p>Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Erweiterungen möglich sein sollen.</p> <p>Eine Teilung des B-Planes ist nicht vorgesehen. Die Stadt hat jedoch die Planungsziele neu formuliert und wird neben dem Bestandsschutz im Rahmen eines SO-Gebietes auch die Fortentwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben in bestimmten Bereichen des SO-Gebietes durch entsprechende Festsetzungen ermöglichen.</p> <p>Daneben ist aber auch vorgesehen, dass zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Schenefelds auch Teile des Geltungsbereichs durch Konsolidierung von GE-Flächen für klassische Gewerbebetriebe erhalten bleiben sollen.</p>

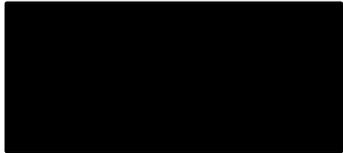
Wir fordern den Rat der Stadt Schenefeld daher auf, diese Erweiterungen bei einem etwaigen Beschluss über die Änderung des B-Planes mitaufzunehmen.

Des Weiteren wird in der vorläufigen Plandarstellung und Begründung zum F – Plan 36. Änderung mit Bearbeitungsstand vom 28. April 2021 richtig festgestellt, dass bereits jetzt Flächen im in Betracht kommenden Bereich südlich des Osterbrookswegs leer stehen. Daher erscheint es unnötig vorhandene Gewerbeflächen „umzuwidmen“.

Zusammenfassend beklagen wir: Unsere Absicht, einen handwerklichen Familienbetrieb [REDACTED] in dritter Generation fortzuführen, wird durch die angedachte Änderung des B-Plans verhindert. Sollte zudem wegen der geplanten Änderung des Flächennutzungsplanes eine Aufgabe des ererbten Grundstücks erforderlich sein um den Betrieb anderenorts zu errichten, sehen wir die große Gefahr, eine Veräußerung nur zu unvorteilhaften Konditionen vornehmen zu können, da kein Kaufinteressent ausfindig zu machen ist. In diesem Fall wäre eine Schadensersatzforderung gegenüber der Stadt Schenefeld zu erwägen.

Wir fordern die Ratsversammlung auf, das existentielle Interesse der vorhandenen Gewerbebetriebe und Eigentümer im Planungsgeltungsbereich ausreichend zu berücksichtigen und bei einer Änderung zumindest dafür zu sorgen, dass die Betriebe ungehindert fortgeführt werden können und ihnen notwendige Erneuerungen und Erweiterungen möglich sind.

Mit freundlichen Grüßen



Einwender 4	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<div data-bbox="210 304 871 456" style="background-color: black; width: 100%; height: 100%;"></div> <p data-bbox="241 485 510 619">An die Stadt Schenefeld Die Bürgermeisterin Frau Christiane Küchenhof Cc: Ausschuss für Stadtentwicklung Herrn Ulf Dallmann Hoistenplatz 3-5 22869 Schenefeld</p> <p data-bbox="241 659 692 715">Vorab per Fax: 040/ 83037-177 Nur per Mail: buergemeisterin@stadt-schenefeld.de planung@stadt-schenefeld.de</p> <p data-bbox="241 754 869 794">Eingabe zur Frühzeitigen öffentlichen Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu den Bebauungsplänen Nr.</p> <p data-bbox="241 810 685 850">B - Plan Nr. 16 - 3. Änderung "Gewerbegebiet Süd" - B - Plan Nr. 37 - 3. Änderung "Blankeneser Chaussee" -</p> <p data-bbox="689 890 869 906" style="text-align: right;">Schenefeld, 19.05.2021</p> <p data-bbox="241 946 730 962">Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrter Herr Dallmann,</p> <p data-bbox="241 986 869 1042">Wir sind Grundstückseigentümer und Gewerbeinhaber auf den Grundstücken südlich des Osterbrookswegs, die Gegenstand Ihrer Beratungen zu den Bebauungsplänen Nr. 16 und 37 sind.</p> <p data-bbox="241 1042 869 1058">Als Eigentümer der Grundstücke [REDACTED]</p> <p data-bbox="241 1082 869 1121">sind wir unmittelbar von Ihren Plänen betroffen und sehen uns erheblich benachteiligt.</p> <p data-bbox="241 1137 869 1217">Das [REDACTED] wurde 1978 gegründet und 1984 [REDACTED] kauft und im Jahre 1994 in großem Umfang erweitert und modernisiert. Seitdem wird das Autohaus als Familienbetrieb erfolgreich am Standort im Osterbrooksweg geführt.</p> <p data-bbox="241 1217 869 1281">Im Jahre 2008 wurde nach einer Betriebsaufspaltung das Grundstück in die IVG eingebracht. Seit 2019 ist [REDACTED] im Rahmen der Unternehmensnachfolge alleiniger Inhaber des Autohauses. Er ist somit Pächter des [REDACTED]</p>	<p data-bbox="1256 311 2049 419">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planungsverfahren wurden die vorgetragene Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Erweiterungen möglich sein sollen.</p> <p data-bbox="1256 451 2049 560">Die Stadt hat die Planungsziele neu formuliert und wird in einem Teil des Geltungsbereiches nunmehr zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Schenefelds durch Festsetzung die Konsolidierung für klassische Gewerbebetriebe innerhalb von GE-Flächen ermöglichen.</p> <p data-bbox="1256 592 2049 667">Die Flächen sind kleinräumig strukturiert und von teilweise geringerer Grundstückstiefe, so dass eine derartige Festsetzung auch auf Grund der vorhandenen Bebauungsstrukturen städtebaulich sinnvoll ist.</p>

und als „Jungunternehmer“ darauf angewiesen, dass sich der Betrieb weiter an diesem Standort entwickeln und dem Strukturwandel (Stichwort Elektromobilität) anpassen kann.

Durch die vertraglichen Verpflichtungen als [REDACTED] Handelspartner ist es zwingend erforderlich, in naher Zukunft Umbauten und Erweiterungen im Rahmen der [REDACTED] Corporate-Identity und vorgegebener Selektionskriterien vorzunehmen. Können diese durch das Planverfahren nicht durchgeführt werden, droht die Kündigung durch den Hersteller. Seit 2,5 Jahren verschiebt das Autohaus schon die Umsetzung dieser geforderten neuen Händlerstandards in Höhe von ca. 250.000,- Euro.

Die Stadt Schenefeld untergräbt mittels der gültigen Veränderungssperre die notwendige Planungssicherheit und riskiert somit den Verlust unseres Händlervertrags.

Die Gewerbeimmobilie im [REDACTED] haben wir 2011 mit für die IVG gekauft und mit einem hohen Kostenaufwand (Tore, Fassade, Heizung, Innenräume etc.) modernisiert und renoviert. Es ist uns so gelungen, neue Unternehmen aus Hamburg bzw. Halstenbek als Mieter zu gewinnen, welche in beträchtlichem Umfang Gewerbesteuer in Schenefeld zahlen.

Den veröffentlichten Vorlagen entnehmen wir, dass das Gebiet unserer Grundstücke als Sondergebiet mit zur aktuellen Nutzung konträrer Nutzung ausgewiesen werden soll. Eine einseitige Festsetzung als Sondergebiet gefährdet nicht nur unsere Existenz als Eigentümer, sondern auch die Existenz sämtlicher zurzeit vorhandener Arbeitsplätze.

Aktuell ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es sind damit Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO). Unsere vorhandenen Gebäude und Nutzungen entsprechen genau diesen Festsetzungen.

Nach der Beschlussvorlage soll stattdessen die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Allgemein zulässig sollen künftig nur noch Forschungs- und Entwicklungslabors, Forschungsinstitutionen, technologieorientiertes Gewerbe und Technologiefirmen sein.

Würde die Festsetzung als Sondergebiet wie in der Vorlage vorgesehen erfolgen, wären unsere vorhandenen Grundstücke und Gebäude nunmehr lediglich über den Bestandsschutz gesichert.

Anders als im aktuell festgesetzten Gewerbegebiet wäre dann jede genehmigungspflichtige Änderung an den Gebäuden oder der Nutzung grundsätzlich verwehrt, weil hierdurch der Bestandsschutz entfallen würde. Dies wäre allenfalls noch als Ausnahme/Befreiung möglich, wobei Ausnahmen in der Verwaltungspraxis grundsätzlich eng gehandhabt werden.

Insoweit ist es auch nicht nachvollziehbar, warum auf der nördlichen Straßenseite weiterhin sämtliche Gewerbearten zulässig sein sollen, während auf der südlichen Straßenseite lediglich noch ein Bestandsschutz gilt und jegliche Neunutzung die bisherigen Nutzungen ausschließen und verdrängen würde.

Der Erhalt der vorhandenen Betriebe würde durch die grundlegende Änderung des Gebietstypus konterkariert. Ein Vertrauen auf Ausnahmegenehmigungen stellt für

uns keine wirtschaftlich vertretbare Grundlage für unsere künftige Betriebsführung dar.
Mit der beabsichtigten Festsetzung als Sondergebiet würden demgegenüber alle auf unseren Grundstücken vorhandenen Gewerbebetriebe gegen die durch Sie geplante und dann vorgegebene Art der Nutzung verstoßen und nur noch über den Bestandschutz bestehen können. Hierin sehen wir ein deutliches Missverhältnis der Planung. Eine Neuvermietung gerade bei einer ggf. notwendigen Nutzungsänderung würde unmöglich gemacht. Wir sehen unsere Interessen als Grundstückseigentümer somit in erheblichem Umfang beeinträchtigt.

Werden diese Pläne umgesetzt, wären für uns und unsere Mieter die in Zukunft immer wiederkehrenden Investitionen oder auch Erweiterungen/ Modernisierungen nicht mehr möglich. Das notwendige Vertrauen in den Standort wäre dahin. Wir befürchten daher ein Abwandern, oder noch schlimmer, eine Insolvenz im Kreise unserer Mieter. Die Immobilie des [REDACTED] ist zudem extrem zweckgebunden (Ausstellungsräume, Werkstätten mit Hebebühnen etc.), so dass eine Neuvermietung im Rahmen der gewünschten „Technologiebetriebe“ äußerst unrealistisch ist. Ein Leerstand wäre zwangsläufig die Folge.

Aktuell sind in dem geplanten Sondergebiet überhaupt nur zwei Grundstücke unbebaut. Keines der im geplanten Sondergebiet vorgesehen Grundstücke befindet sich im Eigentum der Stadt. Somit bedeutet Ihre Planung den größtmöglichen Eingriff in die Eigentumsrechte der Anrainer/Grundbesitzer. Wir bezweifeln, ob es in diesem Gebiet überhaupt einer Festsetzung eines Sondergebiets für einen „Technologiepark“ bedarf. Denn die in geplanten Sondergebieten vorgesehenen Nutzungen dürften auch im aktuell festgesetzten Gewerbegebiet erfolgen. Gleichwohl stehen im Gewerbegebiet Osterbrooksweg aber einige andere (unbebaute) Grundstücke zur Verfügung, die sich im Eigentum der Stadt befinden. Auf diesen Flächen könnte die Stadt viel einfacher und ohne massiven Eingriff in unsere Eigentumsrechte einen gewünschten Technologiepark realisieren. (Fläche Sandstückenweg)
Dass die Stadt diese teuer erstandene Fläche in der Abwägung aufgrund der Entfernung von etwa einem Kilometer von der Forschungseinrichtung XFEL ablehnt, verwundert uns sehr. In Zeiten von schnellem Internet und Homeoffice sollte dieser „Katzensprung“ kein Hindernis sein.
Es wäre also somit eine alternative, effektive Nutzung der Fläche gegeben. So würden die investierten Steuergelder auch einem positiven Zweck zugeführt, ohne zu riskieren, dass auf der anderen Seite Unternehmen abwandern und Leerstand sowie Gewerbesteuererbußen drohen.

Wir bezweifeln außerdem die Realisierbarkeit des städtischen Vorhabens. Die vollständige Umwandlung des Gebietes in ein Gebiet, das ausschließlich mit Unternehmen aus der Technologie und Forschung besiedelt werden soll, ist in einem angemessenen Zeitrahmen (die Kammer des OVG sprach von 7 – 12 Jahren) nicht umsetzbar. Dafür müssten alle ca. 20 Eigentumsgesellschaften ihre Grundstücke an Forschung & Technologieunternehmen verkaufen bzw. vermieten. Da alle Grundstücke und Gebäude momentan von aktiven und prosperierenden Unternehmen betrieben werden, ist dies schon aufgrund langfristiger Mietverträge und gewünschten Gewinnerzielungsabsichten nicht realistisch. Auch die Verantwortung als Unternehmer für unsere Mitarbeiter lässt die Geschäftsaufgabe vielfach nicht zu.

Zumal die Nachfrage gar nicht gegeben ist. Den Nachweis, dass es Bewerber oder Interessenten aus dem Bereich der Forschung /Technologie an unseren Gebäuden/ Grundstücken gibt, ist die Stadt seit 2,5 Jahren schuldig geblieben.

Wir als Immobiliengesellschaft planen aktuell oder in Zukunft keinesfalls den Verkauf der beiden Grundstücke oder sogar die Aufgabe unserer Betriebe. Wir möchten die in den vergangenen Jahrzehnten übliche Praxis fortsetzen, die dringend notwendigen Reparaturen, Investitionen zur Erweiterung, Veränderung oder Neuausrichtung des Gebäudebestandes nach den geltenden gesetzlichen Bestimmungen durchzuführen.

Sollten wir künftig den Verkauf unserer Immobilie planen, wäre fraglich, ob sich überhaupt ein Käufer findet, der den Anforderungen der geplanten Festsetzungen entspricht. Ein Verkauf durch die Festsetzung als Sondergebiet ist somit nahezu ausgeschlossen bzw. nur mit erheblichen finanziellen Einbußen zu realisieren.

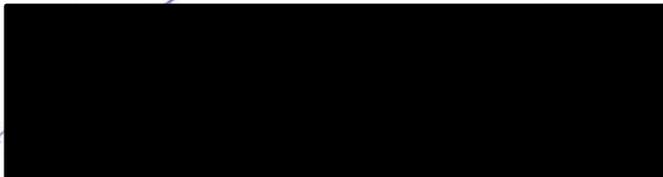
Auch ein potenzieller Käufer der Immobilien sähe sich mit der neuen eingeschränkten Nutzung konfrontiert und würde aus diesem Grunde den Kaufpreis reduzieren wollen.

Dafür trüge die Stadt Schenefeld die Verantwortung. Wir behalten uns vor, in einem Grundstücksgutachten diese dann eintretenden Wertminderungen festzustellen und dann als Entschädigungsleistungen von der Stadt einzufordern.

Wir ersuchen Sie daher eindringlich, den eingeschlagenen Weg der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der für unsere Grundstücke künftig mit der aktuellen Nutzung unvereinbare Sondergebiete ausweist, aufzugeben, jedenfalls aber in der vorgesehenen Art und Weise nicht weiter zu verfolgen.

Wir fordern die Stadt Schenefeld und den Rat außerdem auf, zu Ihrem Versprechen zu stehen, uns als Gewerbebetriebe nicht schädigen zu wollen und unsere Interessen im Planungsbereich ausreichend zu berücksichtigen.

Mit freundlichen Grüßen



Einwender 5	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<div style="background-color: black; width: 200px; height: 80px; margin-bottom: 10px;"></div> <p style="text-align: right;">Hamburg, 19.05.21</p> <p>An die Stadt Schenefeld -Planung- 22869 Schenefeld</p> <p>Betreff: Stellungnahme im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung</p> <ul style="list-style-type: none"> • zur 36. Änderung des Flächennutzungsplans der Stadt Schenefeld • zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 Gewerbegebiet Süd der Stadt Schenefeld • zur 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 37 Blankeneser Chaussee der Stadt Schenefeld. <p>Guten Tag Frau Bürgermeisterin,</p> <p>ich bin einer der Fahrdienst- Gruppenleiter auf dem VHH Betriebshof in Schenefeld.</p> <p>Ich bin bereits seit 2012 bei der VHH auf dem Betriebshof Schenefeld beschäftigt und fühle mich mittlerweile hier Zuhause.</p> <p>Ich finde es schade, dass wir nach drei Jahren immer noch keine Einigung finden können. Persönlich finde ich, dass es genug Möglichkeiten gibt, beide Wünsche in Einklang zu bringen.</p> <p>Warum können wir nicht gemeinsam ein Projekt starten? Technologiepark und VHH zusammen?</p> <p>Sie müssen doch auch wissen, wie wichtig es ist Klimaziele zu erreichen.</p> <p>Ganz Deutschland ist im Umbruch. Jeder versucht die Ziele einzuhalten und zu realisieren.</p> <p>Ich habe schon mehrere Beispiele erlebt, wie so ein gemeinsames Projekt zustande gekommen ist (Stadt und Busunternehmen oder Stadtwerke und Busunternehmen).</p> <p>Beide haben dadurch ihre Vorteile. Sollten Sie meine Ideen interessieren, stehe ich gerne für ein persönliches Gespräch zur Verfügung.</p> <p>Sie könnten dann von sich behaupten, dass die Stadt Schenefeld einer der modernsten Elektrobusbetriebshöfe besitzt.</p> <p>Ich bitte Sie eindringlich die Gespräche aufzunehmen und gemeinsam eine Lösung zu finden, die beiderseitig von Nutzen sein kann.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> <div style="background-color: black; width: 200px; height: 40px; margin-top: 10px;"></div>	<p>Die Entwicklung eines leistungsfähigen Betriebshofes für die VHH ist im planerischen Interesse der Stadt Schenefeld. Die Stadt hat der VHH GmbH ausreichend dimensionierte Flächen zur Entwicklung eines leistungs- und zukunftsfähigen Busbetriebshofs am Standort Schenefeld angeboten. Diese Projektentwicklung am Standort Sandstückenweg/ Hasselbinnen konnte zwischen der VHH GmbH und der Stadt Schenefeld nicht erfolgreich betrieben werden. Eine zukunftsfähige Entwicklung ist an diesem Standort zwischen Sandstückenweg und Hasselbinnen (Fläche B) jedoch theoretisch nach wie vor denkbar, da die Fläche noch nicht überplant ist.</p> <p>Eine gleichzeitige Nutzung als Busbetriebshof und Technologiepark ist nicht detaillierter untersucht worden, scheint jedoch auf Grund z.B. brandschutzrechtlicher Fragestellungen schwierig gemeinsam (vertikal übereinander) zu realisieren.</p>

Einwender 6	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<div data-bbox="210 304 913 427" style="background-color: black; width: 100%; height: 77px; margin-bottom: 10px;"></div> <p data-bbox="255 467 376 544"> Stadt Schenefeld Postfach 1240 22859 Schenefeld </p> <p data-bbox="745 507 837 523" style="text-align: right;">18. Mai 2021</p> <p data-bbox="255 611 875 687"> Frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zum Bebauungsplan Nr. 16 - 3. Änderung „Gewerbegebiet Süd“ sowie zum Bebauungsplan Nr. 37 – 3. Änderung „Blankeneser Chaussee“ sowie zur 36. Änderung des Flächennutzungsplanes im Rahmen eines Parallelverfahrens </p> <p data-bbox="255 711 651 727"> Hier: [REDACTED] / Ihr Schreiben vom 03.05.2021 </p> <p data-bbox="255 754 573 791"> Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin Küchenhof, Sehr geehrte Damen und Herren, </p> <p data-bbox="255 815 875 911"> das OVG Schleswig hat am 21. Oktober 2020 die bestehenden Veränderungssperren gekippt und trotzdem hält die Stadt Schenefeld hartnäckig und offensichtlich unbelehrbar an ihrem Planverfahren fest, mit dem wir nicht einverstanden sind, da ein Sondergebiet unsere Nutzungsmöglichkeiten, gelinde gesagt, sehr stark einschränken, bzw. zunichte machen würde. </p> <p data-bbox="255 938 875 1034"> Das Gericht hatte auch festgestellt, dass die seinerzeit aktuelle Hauptsatzung so viele Schwächen aufwies, dass eine wirksame Veränderungssperre zurzeit gar nicht erlassen werden kann. Trotzdem beschließt die Stadt Schenefeld unbeirrt bereits am 10.12.2020 eine erneute Veränderungssperre für weitere 13 Monate und 25 Tage (Bekanntmachung vom 08.01.21). </p> <p data-bbox="255 1061 853 1098"> Das verunsichert uns zutiefst und wir fragen uns, ob die zuletzt erlassene Veränderungssperre überhaupt rechtens oder erneut unwirksam ist. </p> <p data-bbox="255 1121 875 1281"> Wir, [REDACTED], der den Familienbetrieb [REDACTED] in 2016 am jetzigen Standort [REDACTED] erfolgreich seit mehr als 40 Jahren in Schenefeld geführt und [REDACTED] andere Hände übergeben hat. Der Betrieb wird seitdem mit großem Erfolg vom Nachfolger, [REDACTED], weiter geführt. Die Immobilie [REDACTED] ist unser Eigentum und beherbergt neben der [REDACTED] zwei weitere gewerblich tätige Unternehmen, die Firmen [REDACTED]. Insgesamt handelt es sich an diesem Standort um ca. 20 Arbeitsplätze. </p> <p data-bbox="255 1305 853 1342"> Wir und die anderen betroffenen Gewerbebetriebe leben seit Jahren mit den Einschränkungen, die die Veränderungssperren mit sich bringen. Veränderungen sind im </p> <p data-bbox="842 1350 875 1366" style="text-align: right;">.../2</p>	<p data-bbox="1256 312 2049 416"> Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Erweiterungen möglich sein sollen. </p> <p data-bbox="1256 451 2049 555"> Die Stadt hat die Planungsziele neu formuliert und wird in einem Teil des Geltungsbereiches nunmehr zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Schenefelds durch Festsetzung die Konsolidierung für klassische Gewerbebetriebe innerhalb von GE-Flächen ermöglichen. </p> <p data-bbox="1256 590 2049 667"> Die Flächen sind kleinräumig strukturiert und von teilweise geringerer Grundstückstiefe, so dass eine derartige Festsetzung auch auf Grund der vorhandenen Bebauungsstrukturen städtebaulich sinnvoll ist. </p>

- 2 -

Gewerbe unabdingbar und absolut notwendig, und dieses den Gewerbe- und Grundsteuerzahlern auf Jahre hin zu untersagen, ohne überhaupt einmal näher und konkreter über den angedachten Technologiepark zu informieren, kommt einer Bevormundung gleich, die ihresgleichen sucht.

Wir teilen Ihnen mit, dass das keinesfalls weiterhin unser Verständnis findet und wir würden auch alle rechtlichen Mittel nutzen, um das Entstehen des Sondergebietes zu verhindern. Das vorangegangene Gerichtsverfahren gibt uns berechtigte Hoffnung auf Erfolg.

Wir befürchten, dass für den „Technologiepark“, der hier entstehen soll, die betroffenen ansässigen Eigentümer und Gewerbetreibenden geopfert werden für eine Sache, die noch in den Sternen steht und möglicherweise auch gar nicht umgesetzt werden wird. Viele Groß- und Mittelstandsbetriebe z. B. haben auch aus aktuellem Anlass / Pandemiegründen ihre Vorhaben auf unabsehbare Zeit verschoben bzw. ganz verworfen. Was macht Sie so sicher, dass die Technologie- und Forschungsunternehmen, die Sie gern nach Schenefeld holen möchten, nicht auch umdenken werden?

Die Errichtung eines Sondergebietes würde unser Eigentum massiv abwerten und die damit verbundenen Lebensgrundlagen gingen weitestgehend verloren. Nach Erwerb der Immobilie haben wir in 2012 umfangreiche Modernisierungs- und Umbauarbeiten, verbunden mit nicht unerheblichen Investitionen, vorgenommen. Wir bringen hiermit nachdrücklich zum Ausdruck, dass die Aufgabe der Immobilie, bzw. der Verkauf für uns keinesfalls in Betracht kommt sondern vielmehr wir den Standort für uns erhalten wollen, der einen wesentlichen Teil unserer Lebensplanung und Altersvorsorge ausmacht. Wir erwarten von der Stadt Schenefeld und ihrer Politik als langjährige Gewerbe- und Grundsteuerzahler diesbezüglich absolute Solidarität und nicht Missachtung.

Daher fordern wir hiermit auch die Aufnahme des Bestandsschutzes für die bestehenden Gewerbebetriebe mit Entwicklungs- und Gewerbewahlmöglichkeiten gemäß altem Baurecht in den B-Plan.

Wir erwarten die Aufhebung der Veränderungssperren, auch im Sinne der anderen betroffenen Gewerbebetriebe, zumal die Ansiedlung von Forschungs- und Technologieunternehmen auch auf dem üblichen Wege (altes Baurecht) möglich wäre, ohne andere zu beschädigen. Es gibt doch sicherlich Alternativen im städtischen Besitz (Sandstückenweg?) die für den Technologiepark nutzbar wären.

Mit freundlichen Grüßen

Einwender 7	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<div style="background-color: black; width: 100%; height: 100px; margin-bottom: 10px;"></div> <p>An die Stadt Schenefeld _____ 1/3 Die Bürgermeisterin Frau Christiane Küchenhof Cc: Ausschuss für Stadtentwicklung Herrn Ulf Dallmann Holstenplatz 3-5 22869 Schenefeld</p> <p>Vorab per Fax: 040/ 83037-177 Nur per Mail: buergemeisterin@stadt-schenefeld.de planung@stadt-schenefeld.de</p> <p>Eingabe zur Frühzeitigen öffentlichen Beteiligung im Rahmen des Bauleitplanverfahrens zu den Bebauungsplänen Nr.</p> <p>B - Plan Nr. 16 - 3. Änderung "Gewerbegebiet Süd" - B - Plan Nr. 37 - 3. Änderung "Blankeneser Chaussee" -</p> <p style="text-align: right;">_____ Schenefeld, 19.05.2021</p> <p>Sehr geehrte Frau Bürgermeisterin, sehr geehrter Herr Dallmann,</p> <p>ich bin Inhaber des _____ und somit ansässig in dem Gebiet südlich des Osterbrookswegs, welches Gegenstand der Änderungsplanungen bei den Bebauungsplänen Nr. 16 und 37 ist.</p> <p>Damit bin ich persönlich und mit allen Mitarbeitern unmittelbar von Ihren Plänen betroffen und sehe uns erheblich benachteiligt.</p> <p>Das _____ wurde 1978 gegründet und 1984 von meinem Vater, Herrn _____ gekauft. Im Jahre 1994 wurde es in großem Umfang erweitert und modernisiert. Seitdem wird das _____ als Familienbetrieb erfolgreich am Standort geführt. 2019 habe ich im Rahmen der Unternehmensnachfolge alle restlichen Firmenanteile von meinem Vater gekauft. Ich bin somit Pächter des _____ und als „Jungunternehmer“ darauf angewiesen, dass sich der Betrieb weiter an diesem Standort entwickeln und dem Strukturwandel (Stichwort Elektromobilität) anpassen kann. Durch die vertraglichen Verpflichtungen als _____ Handelspartner ist es für uns zwingend erforderlich, in Zukunft Umbauten und Erweiterungen im Rahmen der _____ Corporate-Identity und der „Selektionskriterien“ vorzunehmen. Können diese durch das Planverfahren nicht vorgenommen werden, droht die Kündigung durch den Hersteller _____. Seit 2,5 Jahren verschieben wir schon die Umsetzung dieser geforderten neuen Händlerstandards in Höhe von ca. 250.000,- Euro.</p>	<p>Der Stellungnahme wird gefolgt. Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Erweiterungen möglich sein sollen.</p> <p>Die Stadt hat die Planungsziele neu formuliert und wird in einem Teil des Geltungsbereiches nunmehr zur Sicherung und Weiterentwicklung des Gewerbebestandes Schenefelds durch Festsetzung die Konsolidierung für klassische Gewerbebetriebe innerhalb von GE-Flächen ermöglichen.</p> <p>Die Flächen sind kleinräumig strukturiert und von teilweise geringerer Grundstückstiefe, so dass eine derartige Festsetzung auch auf Grund der vorhandenen Bebauungsstrukturen städtebaulich sinnvoll ist.</p>

■■■■■■ ein führender Elektroautohersteller in Europa und hat mit dem ■■■■ den Marktführer der letzten Jahre im Segment der Elektroautos im Programm. Durch die massive Förderung der Fahrzeuge durch den Staat und den politischen Willen der Klimaneutralität bis zum Jahr 2035 / 2040 müsste sich die Anzahl der Elektrofahrzeuge 400-fach erhöhen. Diese Fahrzeuge müssen verkauft und repariert werden. Um mit diesem Paradigmenwechsel Schritt zu halten, investieren wir viel Zeit und Kosten in die Schulung der Mitarbeiter und in Spezialwerkzeuge. Es stehen aber in diesem Bereich auch erhebliche Investitionen für Ladesäulen (ggf. auch öffentlich zugänglich) an.

Die Stadt Schenefeld untergräbt aufgrund der gültigen Veränderungssperre und der künftig entgegenstehenden Festsetzungen die notwendige Planungssicherheit für das Autohaus. Somit sehen wir diese Investitionen als äußerst gefährdet an. Die Konsequenz wäre zwangsläufig der Verlust des Händlervertrages und damit der Entzug der Geschäftsgrundlage für den Betrieb.

Seit 1986 zahlt unser ■■■■ durchgehend Gewerbesteuer an die Stadt Schenefeld. Mit aktuell 16 Mitarbeitern ist unser Betrieb seit 1986 kontinuierlich gewachsen. Sogar in Corona Pandemiezeiten wurde uns vom Staat durchgehend die Öffnung unserer Werkstatt erlaubt, um für die Erhaltung der Mobilität unserer Kunden zu sorgen. Somit gelten wir als systemrelevantes Unternehmen. Dies hat dazu geführt, dass wir auch im Jahre 2020/ 21 in der Lage sind Gewinne zu schreiben und somit eine (gesteigerte) Gewerbesteuerzahlung an die Stadt abzuführen.

Zu unseren Kunden gehören u.a. die Bundeswehr, die deutsche Telekom, Siemens und einige Pflegedienste. Diese Kunden sind auf einen funktionierenden Fuhrpark angewiesen und dankbar, dass wir für Sie geöffnet hatten und haben.

Das geplante Sondergebiet für Forschung & Technologieunternehmen ist eine aus unserer Sicht einseitige Festsetzung. Diese gefährdet unsere Existenz als Unternehmer sowie die Existenz sämtlicher zurzeit vorhandener Arbeitsplätze, da augenscheinlich unser Autohaus nicht in ihre geplante Festsetzung passt und Erweiterungen bzw. Veränderungen der Außenanlagen nicht mehr möglich sein werden.

Aktuell ist das Gebiet als Gewerbegebiet ausgewiesen. Es sind damit Gewerbebetriebe aller Art, Lagerhäuser, Lagerplätze und öffentliche Betriebe und Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude zulässig (§ 8 Abs. 2 BauNVO). Unser Autohaus entspricht genau diesen Festsetzungen.

Nach der Beschlussvorlage soll stattdessen die Art der baulichen Nutzung als Sondergebiet nach § 11 BauNVO ausgewiesen werden. Allgemein zulässig sollen künftig nur noch Forschungs- und Entwicklungslabors, Forschungsinstitutionen, technologieorientiertes Gewerbe und Technologiefirmen sein.

Würde die Festsetzung als Sondergebiet wie in der Vorlage vorgesehen erfolgen, wäre unser Betrieb lediglich über den Bestandsschutz gesichert. Anders als im aktuell festgesetzten Gewerbegebiet wäre dann jede genehmigungspflichtige Änderung am Gebäude oder den Außenanlagen grundsätzlich verwehrt, weil hierdurch der Bestandsschutz entfallen würde. Dies wäre allenfalls noch als Ausnahme/Befreiung möglich. Insoweit ist es auch nicht nachvollziehbar, warum auf der nördlichen Straßenseite weiterhin sämtliche Gewerbearten zulässig sein sollen, während auf der südlichen Straßenseite lediglich noch ein Bestandsschutz gilt und jegliche Neunutzung die bisherigen Nutzungen ausschließen und verdrängen würde.

3/3

Der Erhalt der vorhandenen Betriebe würde durch die grundlegende Änderung des Gebietstypus konterkariert. Ein Vertrauen auf Ausnahmegenehmigungen stellt für uns keine wirtschaftlich vertretbare Grundlage für unsere künftige Betriebsführung dar. Hierin sehen wir ein deutliches Missverhältnis Ihrer Planung.

Wir haben zum jetzigen Zeitpunkt und in Zukunft, nicht die Absicht, das Autohaus zu verkaufen oder den Betrieb aufzugeben. Stattdessen möchten wir unseren seit 43 Jahren bestehenden Standort an Ort und Stelle weiter betreiben. Kommt das Sondergebiet Technologiepark, ohne dass Ausnahmeregelungen für unser Grundstück im B-Plan festgeschrieben würden, wären wir dauerhaft und zukünftig gehindert, die notwendigen Investitionen durchzuführen. Den Betrieb müssten wir mittelfristig aufgeben. Alternativ müssten wir unseren Standort verlagern. Es liegt in der Verantwortung der Stadt Schenefeld, uns entsprechende Ausweichgrundstücke zur Verfügung zu stellen und uns im Rahmen einer dann notwendigen finanziellen Entschädigung gemäß § 42 Abs. 3 BauGB mit den monetären Mitteln auszustatten, um eine solche Betriebsverlagerung zu realisieren.

Sollte eine solche Betriebsverlagerung mit der Unterstützung der Stadt Schenefeld oder auf eigenem Antrieb nicht möglich sein, wäre nach Inkraftsetzung des Bebauungsplanes eine Vollentschädigung für die dann zwingende Aufgabe des Betriebes zu zahlen.

Ich gehe davon aus, dass es sich dann um verursachte Kosten in einem höheren 7 – stelligen Betrag handeln wird. Wir werden dann gezwungen sein, diesen Betrag von der Stadt einzufordern.

Wir ersuchen Sie daher eindringlich, den eingeschlagenen Weg der Aufstellung eines neuen Bebauungsplans, der für unser Grundstücke künftig mit der aktuellen Nutzung unvereinbare Sondergebiete ausweist, aufzugeben, jedenfalls aber in der vorgesehenen Art und Weise nicht weiter zu verfolgen.

Wir fordern die Stadt Schenefeld und den Rat außerdem auf, zu Ihrem Versprechen zu stehen, uns als Gewerbebetriebe nicht zu schädigen und unsere Interessen im Planungsgeltungsbereich ausreichend zu berücksichtigen. Sorgen Sie bei einer Änderung zumindest dafür, dass die Betriebe ungehindert fortgeführt werden können und ihnen notwendige Erneuerungen und Erweiterungen sowie Nutzungsänderungen nach bestehendem Recht dauerhaft möglich sind.

Mit freundlichen Grüßen



Einwender 8	
Stellungnahme	Abwägung/ Würdigung
<div data-bbox="271 341 1016 443" style="background-color: black; width: 100%; height: 64px; margin-bottom: 10px;"></div> <p data-bbox="282 451 409 520">Stadt Schenefeld Holstenplatz 3-5 22869 Schenefeld</p> <p data-bbox="792 544 875 560" style="text-align: right; font-size: small;">Datum: 20. Mai 2021</p> <p data-bbox="282 616 770 783">Förmliche Stellungnahme in den Beteiligungsverfahren zur Flächennutzungsplanänderung (36. Änderung) im Parallelverfahren zu den Bebauungsplanänderungen Nr. 16, Gewerbegebiet Süd, 3. Änderung, und Nr. 37, Blankeneser Chaussee, 3. Änderung als Trägerin öffentlicher Belange gem. § 4 Abs. 1 BauGB und als betroffene Eigentümerin/ Erbbauberechtigte gem. § 3 Abs. 1 BauGB</p> <p data-bbox="282 815 517 831">Sehr geehrte Damen und Herren,</p> <p data-bbox="282 866 770 983">im Rahmen der oben bezeichneten Flächennutzungs- und Bebauungsplanverfahren nehmen wir als Trägerin öffentlicher Belange und Eigentümerin/Erbpächterin der vom Planvorhaben maßgeblich betroffenen Grundstücke zu den vorgelegten Planentwürfen wie folgt Stellung:</p> <p data-bbox="282 1018 770 1310">Die vorgelegten Planentwürfe bedeuten, dass auf den zur Überplanung vorgesehenen Flächen der von uns geplante notwendige Elektrobusbetriebshof nebst Ladeinfrastruktur nicht verwirklicht werden kann und gegebenenfalls der Standort in Schenefeld insgesamt in Gefahr ist. Denn auf den Flächen befindet sich der aktuelle Busbetriebshof, für dessen Aus- und Neubau wir im Jahr 2018 in Kenntnis der Stadt weitere Flächen für eben diesen notwendigen Ausbau erworben hat. Statt der Verwirklichung des bereits seit 2018 im Genehmigungsverfahren befindlichen Elektrobusbetriebshofs zur Erfüllung der Klimaschutzpolitischen Vorgaben und Ziele auf Bundes- und Landesebene wären wir durch die geplante Festsetzung eines Sondergebietes gezwungen, unseren Schenefelder Betriebsstandort zu</p> <div data-bbox="781 1166 967 1369" style="background-color: black; width: 100%; height: 127px; margin-top: 10px;"></div> <p data-bbox="282 1342 387 1358">Seite 1 von 27</p>	<p data-bbox="1256 560 2049 695">Die Stellungnahme wird zur Kenntnis genommen. Im Planungsverfahren wurden die vorgetragenen Einwände dahingehend geprüft, ob neben dem ohnehin gesicherten Bestandsschutz auch Veränderungen / Fortentwicklungen/ Erweiterungen des ausgeübten Betriebes möglich sein sollen.</p> <p data-bbox="1256 727 2049 999">Die Stadt hat die Planungsziele teilweise neu formuliert. Sie bekräftigt jedoch für die Flächen, welche sich im Eigentum der Einwenderin befinden, noch einmal die Festsetzung eines Sondergebietes. Gerade für diese Liegenschaft ergeben sich auf Grund ihrer Lage und der Gebäudekonfiguration besondere Entwicklungsmöglichkeiten für technologieorientiertes Gewerbe auf den Bestandsflächen und für Neubauten – dieses gilt insbesondere für die Brachflächen. Damit sind in der Begründung die Flächen bezeichnet, die derzeit nach dem Brand der Altbebauung und dem Abriss der Brandruinen derzeit nicht in Nutzung sind bzw. nur als Stellplatzflächen genutzt werden.</p> <p data-bbox="1256 1062 2049 1198">Durch die Festsetzung eines Sondergebietes ergeben sich aus Sicht der Stadt neue werthaltige Möglichkeiten der Nutzung/ Vermietung und Verpachtung. Die Flächen sind auf Grund ihres Grundstückszuschnitts sowie ihrer Belegenheit in besonderer Weise geeignet, als technologieorientierter Standort entwickelt zu werden.</p>



verlegen oder möglicherweise ganz aufzugeben. Die vorgelegte Planung zur Einrichtung eines Technologieparks verhindert damit eine nachhaltige und zukunftsfähige Betriebsführung der VHH und die Einhaltung zwingender rechtlicher Vorgaben, ohne dass diese bekannten Aspekte überhaupt in den Planunterlagen angesprochen und damit in die planerische Entscheidung eingestellt wurden.

Demgegenüber ist die geplante Nutzung der Flächen als Technologiestandort aus rechtlichen Gründen nicht zulässig. Die vorgelegten Planentwürfe genügen nicht den baugesetzlichen Anforderungen an eine rechtmäßige Bauleitplanung. Auch das Beteiligungsverfahren weist unserer Auffassung nach Rechtsmängel auf.

Die nachfolgend im Einzelnen erläuterten Einwände hinsichtlich des Beteiligungsverfahrens und der Planinhalte beziehen sich sowohl auf den Flächennutzungs- als auch beide Bebauungspläne, soweit nicht einer der Pläne explizit in Bezug genommen wird.



Inhalt

A. Beteiligungsverfahren	4
1. Verfahren: Frist und Kontaktangaben	4
1.1 Unzureichender Zeitraum für frühzeitige Beteiligung.....	4
1.2 Unklare Kontaktangaben.....	4
2. Mangelhafte Entwurfsbegründungen	5
2.1 Unvollständigkeit der Entwurfsbegründung für B-Plan Nr. 16 3. Änderung	5
2.2 Irreführende Darstellung der „Brachflächen“	5
2.3 Fehlende Belastbarkeit der Standortauswahl.....	7
2.4 Kosten und Finanzierung.....	9
B. Inhalt der Planentwürfe	9
1. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB	10
1.1 Falsches Planungsinstrument.....	10
1.2 Kein hinreichender Planungsanlass	11
1.3 Fehlende Realisierbarkeit der Planung.....	12
1.4 Festsetzung eines Sondergebiets nicht erforderlich.....	15
2. Fehlende interkommunale Abstimmung, § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB	16
3. Fehlerhafte Interessenabwägung	17
3.1 Umwelt- und Klimaschutz.....	18
3.2 Öffentlicher Personennahverkehr	22
3.3 Eigentumsrecht der VHH	23
4. Eigentums- und gewerbliche Interessen der privaten Eigentümer	24
5. Gesamtbetrachtung der betroffenen Belange.....	25
5.1 Wirtschaftsförderung durch Technologiepark	25
5.2 Gewichtung	26

<p style="text-align: center;"></p> <p>A. Beteiligungsverfahren</p> <p>Sowohl das Verfahren der Beteiligung der Öffentlichkeit und Träger öffentlicher Belange als auch die zur Kenntnis gebrachten Entwurfsbegründungen weisen Rechtsfehler auf.</p> <p>1. Verfahren: Frist und Kontaktangaben</p> <p>1.1 Unzureichender Zeitraum für frühzeitige Beteiligung</p> <p>Der vom 3. Mai bis zum 21. Mai 2021 festgelegte Zeitraum zur frühzeitigen Beteiligung der Öffentlichkeit bzw. Unterrichtung der Träger öffentlicher Belange ist zu kurz. Angesichts des Umfangs der beabsichtigten Planänderungen und der schwerwiegenden Auswirkungen auf die betroffenen Gebiete ist ein Zeitraum von nicht einmal drei Wochen auch für eine erste Informierung, Einschätzung und Prüfung der eigenen Betroffenheiten zu kurz. Dies gilt umso mehr vor dem Hintergrund des durch die Corona-Pandemie bedingten Verzichts auf Präsenzveranstaltungen, die die Informationsbeschaffung der alleinigen Verantwortung des zu beteiligenden Empfängers überlässt und Hürden für inhaltliche Nachfragen, Diskussionen und den Austausch mit anderen Planbetroffenen errichtet. Es ist schließlich auch befremdlich, dass bei diesen Rahmenbedingungen genau ein Zeitraum mit Feiertagen und Schulferien (in Hamburg) gewählt wurde.</p> <p>1.2 Unklare Kontaktangaben</p> <p>In der Bekanntmachung durch die Pressemitteilung der Bürgermeisterin vom 26. April 2021 werden unterschiedliche E-Mail-Adressen für die Abgabe der Stellungnahmen angegeben. Im Fließtext wird dafür die E-Mail-Adresse „rathaus@stadt-schenefeld.de“, bei der nachfolgenden Auflistung der Plattformen hingegen die E-Mail-Adresse „planung@stadt-schenefeld.de“.</p> <p>Seite 4 von 27</p>	<p>Für die frühzeitige Beteiligung der Öffentlichkeit gem. § 3 Abs. 1 BauGB trifft der Gesetzgeber keine Regelung. Die Stadt hat hier eine Zeitvorgabe gewählt, um zu erreichen, dass die Hinweise bei der Erarbeitung der weiteren Planung durch die Stadt und der Beauftragung von Fachgutachten und Expertisen berücksichtigt werden konnten.</p> <p>Einwendungen / Hinweise und Stellungnahmen sind im Übrigen im Rahmen der Planaufstellung jederzeit möglich und konnten auch nach diesem Zeitraum noch abgegeben werden, da die Stadt entsprechend wie vom Gesetzgeber gewünscht und auch von der Rechtssprechung formuliert jederzeit für wesentliche Anregungen offen sein soll und diese in den Planungsprozess integrieren muss.</p> <p>Mehrere Möglichkeiten zur Abgabe einer Stellungnahme über:</p> <ol style="list-style-type: none">1. das online-tool BoB-SH sowie2. mittels zweier e-Mail-Adressen <p>erhöhen die Sicherheit für den Einwender, dass die Stellungnahme auch bei der Stadt eingeht. Eine Verunsicherung bei den am Verfahren Beteiligten vermag die Stadt nicht erkennen.</p>
---	---

<p style="text-align: center;"></p> <p>Dies schafft eine die Anstoßwirkung potenziell beeinträchtigende Verunsicherung bei den am Verfahren zu Beteiligten.</p> <p>2. Mangelhafte Entwurfsbegründungen</p> <p>2.1 Unvollständigkeit der Entwurfsbegründung für B-Plan Nr. 16 3. Änderung</p> <p>Aus den Planunterlagen geht hervor, dass für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Nr. 16 bereits 2015 ein Beteiligungsverfahren für einen im Vergleich zu den derzeitigen Entwürfen geänderten Flächenzuschnitt durchgeführt wurde. Durch den alleinigen Verweis auf den anderen Flächenumgriff stellt die Entwurfsbegründung die Planungshistorie allerdings nur selektiv dar. Unerwähnt bleibt in der Entwurfsbegründung nämlich, dass es zum damaligen Zeitpunkt Planungen durch den vorherigen Eigentümer für ein Hotel/Gästehaus verfolgt wurden, die aber frühzeitig eingestellt wurden. Dass seit Ende 2018 nunmehr Pläne mit einer vollständig anderen Zielsetzung, nämlich der Einrichtung eines Technologieparks, verfolgt werden, ist für die Beurteilung des Planungsanlasses aber von erheblicher Bedeutung. Ebenso wenig wird der Grund für das Ruhen der damaligen Planungen ausgeführt. Schließlich wurden die 2018 in Kraft gesetzten Veränderungssperren und eingeleiteten Gerichtsverfahren nicht angeführt. Für die Plankontrolle und die notwendige Anstoßwirkung des Verfahrens wesentliche Tatsachen werden damit entgegen der der Stadt obliegenden Unterrichtungspflicht für die Öffentlichkeit und zu beteiligenden Träger öffentlicher Belange nicht zugänglich gemacht.</p> <p>2.2 Irreführende Darstellung als „Brachflächen“</p> <p>Die Darstellung der für die Überplanung vorgesehenen Flächen in den Entwurfsbegründungen führt in die Irre. Die Bezeichnung als</p> <p>Seite 5 von 27</p>	<p>Eine Kommune ist zu diesem frühen Zeitpunkt gem. § 3 Abs. 1 BauGB gehalten möglichst frühzeitig über die allgemeinen Ziele und Zwecke der Planung, sich wesentlich unterscheidende Lösungen, die für die Neugestaltung oder Entwicklung eines Gebiets in Betracht kommen und die voraussichtlichen Auswirkungen der Planung öffentlich zu unterrichten. Dieser Verpflichtung ist die Stadt Schenefeld vollumfänglich nachgekommen. Die zu dem Zeitpunkt entwickelten Planinhalte und vorhandene Alternativen bzw. alternative Standortbetrachtungen wurden beleuchtet.</p> <p>Die Anstosswirkung wurde durch die entsprechenden Aufstellungsbeschlüsse zu den B-Plänen / zur F- Planänderung erzielt. Mit diesen Aufstellungsbeschlüssen wurden auch Planungsziele formuliert.</p> <p>Der Begriff Brache ist u.a. definiert als ein unbebautes Grundstück. Ohne Frage handelt es sich bei den benannten Flächen also um Brachen. Als solche werden Flächen bezeichnet, die sich einmal in menschlicher Nutzung befanden, die aber wieder aufgegeben wurde. Selbstverständlich ist auch der Stadt bewusst, dass die Brachnutzung nur eine vorübergehende Nutzung darstellt und keineswegs die abschließende</p>
--	---



„Brachflächen“ erweckt den Eindruck, dass die Flächen derzeit und auch nicht in absehbarer Zukunft der planungsrechtlichen Ausweisung als Gewerbegebiet entsprechend nutzbar wären und daher die Notwendigkeit städtebaulicher Entwicklungsmaßnahmen bestünde. Damit unterschlägt die Stadt jedoch die Information, dass die VHH 2018 mit Kenntnis der Stadt die Flächen zum Zweck des Baus des dringend erforderlichen Elektrobusbetriebshofs erworben hat und seither dessen Verwirklichung anstrebt. Dass dieses noch im gleichen Jahr bei der Baugenehmigungsbehörde beantragte Bauvorhaben trotz drängender klimarechtlicher Verpflichtungen und langfristig anders nicht zu bedienenden Kundenaufkommens nicht umgesetzt werden konnte, liegt allein daran, dass die Stadt für diese Flächen im Dezember 2018 Veränderungssperren erließ, die eine Entwicklung der Flächen unmöglich macht. Die Stadt verhindert seither rigoros jegliche Änderungen im Bestand und sieht in den jetzigen Planentwürfen nicht einmal bestandssichernde Festsetzungen vor, da es zu keiner „Verfestigung“ des bisherigen Charakters des Gewerbebetriebs kommen darf. Andernfalls wäre – wie auch das Oberverwaltungsgericht Schleswig im Normenkontrollverfahren gegen die Veränderungssperren feststellte – angesichts der ca. 20 Bestandsbetriebe im Geltungsbereich der Planentwürfe bei einer bestandssichernden Festsetzung für gewerbliche Nutzungen die Festsetzung eines Sondergebietes für Forschungs- und Entwicklungslabore und technologieorientiertes Gewerbe nicht mehr möglich. Vor diesem Hintergrund stellt sich die Bezeichnung als „Brachfläche“ und der fehlende Hinweis auf die geltenden Veränderungssperren als unzulässige Verkürzung der planungsrechtlichen Ausgangssituation dar. So drängt sich der Eindruck auf, die Stadt führt über die tatsächlich bestehenden Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen und deren Behinderung durch die Veränderungssperren bewusst in die Irre.

darstellt. Aus dem Grunde erfolgt ja auch die Aufstellung der B- Pläne. Damit soll die zukünftige Nutzung vorbereitet werden.

Jedem am Rechtsverkehr Beteiligten ist klar, dass selbstverständlich im Rahmen der Zulässigkeit auch ein Wiederaufbau möglich wäre, sofern die Stadt nicht auf das Instrument der Veränderungssperren zugegriffen hätte.

Ein Hinweis auf den Erlass einer Veränderungssperre in der Kurzbegründung ist entbehrlich.



2.3 Fehlende Belastbarkeit der Standortauswahl

Die in der Entwurfsbegründung für den Flächennutzungsplan, 36. Änderung auf S. 12 enthaltene Bewertungsmatrix für die Standortauswahl erweist sich nicht als tragfähig. Die tatsächlichen Verhältnisse werden in der Bewertungsmatrix falsch, jedenfalls für die Nachvollziehbarkeit verkürzt und damit irreführend dargestellt. Durch das Fehlen einer näheren und nachvollziehbaren Begründung wird so die Folgerichtigkeit der Wahl der Fläche C suggeriert.

2.3.1 Flächenverfügbarkeit

Dies betrifft zuvörderst das Kriterium der Flächenverfügbarkeit, das für die Fläche C mit *neutral* bewertet wird, obwohl auch in der übrigen Entwurfsbegründung darauf hingewiesen wird, dass die Flächen „überwiegend“ (S. 11)/ „größtenteils“ (S. 14) in Privateigentum stehen. Nicht ersichtlich ist daraus, dass die im Geltungsbereich der Pläne liegenden Flächen sogar mit Ausnahme von Verkehrsflächen ausschließlich in Privateigentum stehen, denn das Grundeigentum der Stadt im Plangeltungsbereich beschränkt sich auf das Straßenflurstück Holzkoppel. Der Stadt ist außerdem bekannt, dass die Grundeigentümer, die VHH und örtliche Gewerbetreibende, diese Flächen nicht zur Errichtung eines Technologieparks nutzen wollen bzw. – mit Blick auf unser Haus – nicht anders als entsprechend der aktuellen und zur Genehmigung gestellten Nutzung als im Gewerbegebiet zulässigen Busbetriebshof nutzen können (ausführlich unter B.1.3.1). Angesichts dieser Eigentumsverhältnisse und widersprechender Nutzungsabsichten und -möglichkeiten der Eigentümer kann die Flächenverfügbarkeit in vertretbarer Weise nur mit *negativ* bewertet werden.

Die Bewertungsmatrix soll deutlich machen, dass durchaus mehrere Flächen für die Entwicklung eines sogenannten Technologieparks in Frage kommen und diverse Flächen auch durchaus eine gleichwertige Eignung zur Entwicklung des beabsichtigten Sondergebietes aufweisen.

Die Stadt hat unter Berücksichtigung verschiedener Aspekte wie unter anderem Eigentumsverhältnisse und zeitliche Verfügbarkeit eine Entscheidung getroffen. In der Begründung zum B-Plan wird die Stadt erläutern, warum sie an dem Standort und bezogen auf die stadträumliche Einordnung an der Fläche "C" im Hinblick auf Flächenverfügbarkeit und Flächengröße festhält. Auch wenn die VHH derzeit nicht beabsichtigen, auf ihren Flächen Technologie-Unternehmen anzusiedeln, ist anzumerken, dass eine Bauleitplanung auch zukunftsgerichtet sein und durchaus "Bedarf schaffen" kann. Vor dem Hintergrund, dass die VHH selbst auch darauf hinweist, dass aus ihrer Sicht der Bau eines Elektrobusbetriebshofes "dringend" erforderlich ist, besteht aus Sicht der Stadt Schenefeld die realistische Möglichkeit, dass die VHH wegen der Bauleitplanung der Stadt auf eine andere Fläche, in der Stadt ausweicht. Hier käme, wie von der Stadt Schenefeld angedacht, die in der Planbegründung benannte Fläche "B" in Betracht.

Der Hinweis auf die Eigentumsverhältnisse wird entsprechend in die Begründung übernommen.



2.3.2 Flächengröße

Auch die *neutrale* Bewertung der Flächengröße der Fläche B ist fragwürdig. Die Größe der Gesamtfläche beträgt 54.683 m², also ca. 5,5 ha. Nach unserer Kenntnis stehen auch die westlich angrenzenden Flächen im Eigentum der Stadt (u.a. das Bauhofgrundstück). Zudem sind auch weitere östlich angrenzende Flächen aufgrund von teilweise baufälliger Bebauung entwicklungsfähig und entwicklungsbereit (ehemalige Sparzentrale). Insgesamt steht der Stadt hier also eine durch sie mit aktiver Ansiedlungspolitik entwickelbare und vermarktbare Fläche von voraussichtlich deutlich mehr als 6 ha zur Verfügung. Damit liegt die Fläche B innerhalb des von der Entwurfsbegründung gesetzten Größenrahmens von 5-10 ha. Darüber hinaus erscheint die Größe „gegriffen“. Wenn berücksichtigt wird, dass Ziele der Planung auch in bestehenden Gewerbegebieten umgesetzt werden können, könnten aber selbst diese „gegriffenen“ Zahlen realisiert werden.

2.3.3 Synergien XFEL Nähe

Schließlich ist die *neutrale* Bewertung der Fläche B unter dem Kriterium der Nähe zu XFEL in Zweifel zu ziehen. Ohne weitere Begründung wird diese Fläche so als zu weit oder jedenfalls signifikant weiter entfernt von XFEL als Fläche C dargestellt, obwohl sich XFEL auch zu Fläche B in fußläufiger Entfernung befindet (ca. 750 m, 9 Min.). Im Vergleich sind die Entfernungen zwischen dem Science-Park in Bahrenfeld zum geplanten Innovationspark Altona deutlich größer (3,1 km, 39 Min. zu Fuß bzw. 7 Min. mit dem Auto oder 26 Min. mit dem Bus). Dessen ungeachtet stellt sich auch die Frage, ob überhaupt, aber gerade auch in Zeiten primär digitaler Kommunikation, die Gewichtung der räumlichen Nähe als ein solch entscheidendes, etwa mit der Flächenverfügbarkeit gleichrangiges Kriterium gerechtfertigt werden kann. Es wäre auch in die Gewichtung und Wertung

Die Flächengröße orientiert sich an den Möglichkeiten der Überbauung hinsichtlich der GRZ₁ aber auch den vorgesehenen Volumina. Die Stadt beabsichtigt lediglich über Höhengaben eine variable Nutzung mit einer flexiblen Implementierung der Anzahl an Geschossen.

Die Stadt sieht Synergien im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zum sich entwickelnden Campus mit Besucherzentrum/ Gastronomie etc.. Gerade auch die direkte Nähe zu dem Forschercampus mit seinen Forschungsstationen und Experimentierstationen stellen ein Potential dar. Soweit die Einwender meinen, gerade und auch in Zeiten digitaler Kommunikation sei die räumliche Nähe zum Unternehmen XFEL eher nachrangig, ist dem zu widersprechen. Die Erfahrungen mit dem Lockdown haben gezeigt, dass für kreative Prozesse eine Arbeit in Präsenz eher förderlich ist.

<p>einzu beziehen gewesen, dass wir als Betreiber des örtlichen ÖPNV auch eine zusätzliche Haltestelle für die Flächen B und somit eine ÖPNV-Verbindung angeboten haben.</p> <p>2.4 Kosten und Finanzierung</p> <p>Unzutreffend sind auch die Feststellungen zu Kosten und Finanzierung der Planungen, wonach keine Kosten entstünden. Kosten für die Umsetzung der Planungen ergeben sich insbesondere schon nach den von der Stadt selbst in den Plandokumenten genannten Realisierungsmaßnahmen wie der Ausbau der technischen Infrastruktur, der Flächenankauf, die Förderung von Unternehmen, etwaige Baugebote und Vorkaufsrechte etc. Anders sind die Planungen nicht realisierbar; so wurde es auch vom Oberverwaltungsgericht Schleswig in der mündlichen Verhandlung im Normenkontrollverfahren gegen die Veränderungssperren gesehen, das darauf hinwies, dass die Stadt diese Instrumente bei der Eigentumslage (Flächenverfügbarkeit, Nachfrage) mitberücksichtigen müsse. Nicht erwähnt sind außerdem etwaige Planentschädigungskosten für die vergeblichen Planungskosten bei uns bereits angefallenen sind und die faktischen Bausperren.</p> <p>B. Inhalt der Planentwürfe</p> <p>Die vorgelegten Planentwürfe weisen folgende, im Anschluss näher erläuterte Rechtsmängel auf: Die Planungen sind für die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht erforderlich im Sinne des § 1 Abs. 3 BauGB (1.). Die Entwürfe wurden entgegen der Maßgabe der interkommunalen Abstimmung aus § 2 Abs. 1 BauGB nicht mit der Freien und Hansestadt Hamburg und dem Science Park Bahrenfeld abgestimmt (2.). Im Rahmen der Interessenabwägung wurden die Interessen der VHH als öffentliches Infrastrukturunternehmen und als Eigentümerin bzw. Erbbauberechtigte der wesentlichen Flächen der Plangebiete bisher</p> <p>Seite 9 von 27</p>	<p>Die von Seiten der Stadt überplante Fläche ist zudem in Bezug auf die IT-Infrastruktur wie beispielsweise Glasfaser, Energieversorgung und Straßenzugang geeignet.</p> <p>Kosten für die Herstellung der technischen Infrastruktur sind nicht erforderlich, da sowohl das Straßennetz ausreichend leistungsfähig ist als auch derzeit die TELEKOM eine Verstärkung durch ein zukunftsfähiges Glasfasernetz vornimmt. Damit sind ideale Voraussetzungen für die Entwicklung eines technologieorientierten Gewerbegebietes gegeben.</p>
--	--



gar nicht berücksichtigt (3.). Auch die Gewichtung der sonstigen privaten Belange ist disproportional (4.). Die Gesamtbetrachtung zeigt, dass die vorgestellten Planungen nicht abwägungsfehlerfrei und damit rechtmäßig verwirklicht werden können (5.).

1. Fehlende städtebauliche Erforderlichkeit, § 1 Abs. 3 BauGB

Die beabsichtigte Überplanung durch die vorgelegten Planentwürfe ist entgegen der Maßgabe des § 1 Abs. 3 BauGB städtebaulich nicht erforderlich.

1.1 Falsches Planungsinstrument

Die Umsetzung durch einen Angebotsbebauungsplan ist bereits das falsche städtebauliche Instrument für die beabsichtigte Einrichtung eines Technologieparks, weil ein solches Vorhaben eines Vorhaben- und Erschließungsplans bedarf. Hintergrund ist, dass es einer konkreten Steuerung bedarf für das beschriebene Vorhaben. Das gilt insbesondere dann, wenn aktuell abweichende, nach Auffassung des Plangebers nicht ausreichende Festsetzungen bestehen und umgesetzt sind und daher ein Sondergebiet erforderlich sein soll.

Der Erlass eines vorhabenbezogenen Bebauungsplans setzt allerdings voraus, dass die für die Planung vorgesehenen Flächen der Gemeinde oder dem Vorhabenträger tatsächlich für das Vorhaben zur Verfügung stehen. Ein vorhabenbezogener Bebauungsplan könnte daher aktuell nicht in rechtmäßiger Weise aufgestellt werden, weil dem die Eigentumslage im Plangebiet entgegensteht.

Um die tatsächliche Umsetzung des Technologieparks sicher zu stellen, wären daher zumindest begleitende städtebauliche Verträge über die Zielverwirklichung zu schließen. Auch dies scheiterte daran, dass es gar keinen „Vertragspartner“ gäbe, der

Die Stadt hat bewusst das Instrument eines Angebots-B-Planes gewählt, da sich durch eine langfristige Entwicklung mit privaten Investoren/ Grundstückseigentümern dieser Prozess optimal umsetzen lässt. Soweit die Einwanderin die Ansicht vertritt, die Stadt Schenefeld hätte richtigerweise das Planungsinstrument eines Vorhabenbezogenen Bebauungsplans für die Realisierung ihres Sondergebiets nehmen müssen, ist dies unzutreffend. So kann eine Kommune wählen, ob sie zur Realisierung eines Planungsziels einen Angebotsplan oder einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wählt. Der Gesetzgeber sieht keinen Vorrang eines der beiden Planungsinstrumente, so dass eine Kommune insofern "frei" in der Wahl ihrer Bauleitplanung ist.

Die Flächen der Einwanderin weisen mittel bis langfristig eine optimale Eignung auf

diese Planung aktiv mit finanziellem Einsatz umsetzen wollte oder könnte.

1.2 Kein hinreichender Planungsanlass

Für die Planentwürfe gibt es keinen Planungsanlass. Die in den Planunterlagen als „Brachflächen“ bezeichneten Flächen wären schon längst in der Entwicklung für den dringend benötigten Elektrobusbetriebshof mit Ladeinfrastruktur, wenn die Stadt nicht – wie aus den Planunterlagen leider nicht ersichtlich – Ende 2018 die entsprechenden Veränderungssperren verhängt hätte. Alle Bauanträge wurden bereits 2018 beim Kreis zur Genehmigung eingereicht. Die Mittel zur Umsetzung der Baumaßnahmen stehen zur Verfügung. Die Planungen der VHH berücksichtigen auch die in den jetzigen Planunterlagen angesprochenen Knicks bzw. archäologischen Funde. Die Genehmigungen und ihre Umsetzung scheitern allein daran, dass die Stadt Schenefeld im Dezember 2018 politisch die nunmehr vorgestellte Planung eines Technologieparks beschlossen hat.

Für die Zielsetzung der Veränderungssperren, Schenefeld als Gewerbe- und Technologiestandort zu stärken, bezog die Stadt ebenso wie jetzt in den vorläufigen Begründungen auf das Stadtentwicklungskonzept, das aus 2005 datiert und seither für über 15 Jahre nicht fortgeschrieben wurde. Das Konzept sah allerdings nicht die nun von der Planung betroffenen Flächen für die Umsetzung des Technologieparks vor; auf diesen befand sich zum damaligen Zeitpunkt neben dem Betriebshof der VHH noch die Sport- und Freizeitanlage „Sportwelt Schenefeld“, die erst im Jahr 2017 niederbrannte. Vielmehr wurde für einen möglichen Bedarf weiterer Gewerbeflächen auf eine „potentielle Gewerbefläche östlich des B-Plangebietes Nr. 51 in einer Größe von ca. 2 ha“ hingewiesen, namentlich die Flächen B in der Bewertungsmatrix des FNP-Begründungsentwurfs. Erst ein halbes Jahr nach Kenntnis von dem Grundstückserwerb durch die

Die Einwanderin verweist zutreffend darauf hin, dass die Stadt Schenefeld bereits im Stadtentwicklungskonzept aus dem Jahr 2005 die "Stärkung Schenefelds als "Gewerbe- und Technologiestandort" als Ziel angegeben hat. Soweit die Einwanderin anbringt, dieses Konzept wäre seit 2005 nicht fortgeschrieben worden, ist dies für die Frage der Realisierungsfähigkeit des Konzeptes allerdings nicht erheblich. 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

- Nr. 1 Durchsetzung Schenefelds als Stadtrandkern 1. Ordnung
- Nr. 3 Stärkung Schenefelds als Gewerbe- und Technologiestandort
- Nr. 5 Überarbeitung des Flächennutzungsplans und des Landschaftsplans
- Nr. 6 Schaffung eines Biotopverbunds der vorhandenen Grün- und Freiflächen
- Nr. 8 Weitere Entwicklung und Stärkung des Stadtkerns als Einzelhandels- und Dienstleistungszentrum unter gleichzeitiger Sicherstellung der Nahversorgung in den Ortsteilen
- Nr. 10 Erarbeitung eines Verkehrskonzepts
- Nr. 24 Städtebauliche Integration der LSE
- Nr. 25 Stabilisierung des Bevölkerungsbestandes bzw. Anstreben eines positiven Wanderungsgewinns“



VHH und nachdem die Bauanträge für den Elektrobusbetriebshof unmittelbar vor der Bescheidung standen, fasste die Stadt für den Technologiepark die Flächen der VHH förmlich ins Auge, obwohl es also angeblich bereits seit 2005 Entwicklungsbedarf und seit 2017 sogar auf den jetzt überplanten Flächen nach dem Brand Entwicklungsmöglichkeiten gab.

1.3 Fehlende Realisierbarkeit der Planung

Es fehlt auch deswegen an der städtebaulichen Erforderlichkeit der Planung im Sinne von § 1 Abs. 3 BauGB, weil die Planentwürfe nicht in einem realistischen zeitlichen Planungshorizont umsetzbar sind. Denn die städtebauliche Erforderlichkeit einer Planung setzt voraus, dass die Planungsziele absehbar realisiert werden können. Es besteht angesichts der fehlenden Verfügbarkeit der Flächen sowie der fehlenden Nachfrage von potenziellen Investoren aber keine Aussicht auf eine zumindest mittelfristige Verwirklichung des Technologieparks. Vor diesem Hintergrund ist der von der Stadt angegebene zeitliche Horizont für die Einrichtung des Technologieparks von fünf bis 10 Jahren vollständig unrealistisch. Soweit in der mündlichen Verhandlung vor dem Oberverwaltungsgericht über die Veränderungssperren Zeiträume von 15 Jahren diskutiert werden, würde das wiederum Kosten hinsichtlich der Umsetzung städtebaulicher Gebote erfordern. Insoweit sind die Planunterlagen inkonsistent, da sie weder Kosten noch realistische Zeiträume angeben.

1.3.1 Fehlende Flächenverfügbarkeit

Die von der Planung umfassten Flächen stehen für die Einrichtung eines Technologiestandorts nicht zur Verfügung. Die betroffenen Grundstücke stehen nicht im Eigentum der Stadt Schenefeld, sondern ausschließlich in unserem Privateigentum und dem (örtlicher) Gewerbetreibender. Die Stadt kann also keine aktive Ansiedlungspolitik betreiben, um Flächen für Labore oder



technologienähe Unternehmen zur Verfügung zu stellen, sondern ist auf die Mitwirkung der Grundeigentümer angewiesen. Bei den Grundeigentümern besteht jedoch kein Interesse an entsprechenden Ansiedlungen. Die dort oft seit Jahren ansässigen Gewerbetreibenden wollen die Flächen vielmehr für die Erweiterung ihrer Gewerbebetriebe nutzen können und sehen sich durch die Planungen der Stadt in ihrer Betriebsausübung und Entwicklung beeinträchtigt.

Uns ist es darüber hinaus aus rechtlichen Gründen überhaupt nicht möglich, die Flächen ausschließlich oder auch nur überwiegend für die Einrichtungen eines Technologiepark zu nutzen. Als öffentliches Nahverkehrsunternehmen besteht der Gesellschaftszweck der VHH darin, Leistungen des öffentlichen Personennahverkehrs bereit zu stellen. Dieser Gesellschaftszweck setzt uns mit Blick auf die Nutzung unseres Grundeigentums bzw. unseres Erbaurechts rechtliche Grenzen. Soweit eine ergänzende Nutzung zur Betriebshofinfrastruktur für Technologie- und Wissenschaftsnutzungen möglich ist, fördern wir dies bekanntlich schon: Sie hat Überbauungen der Einrichtungen bereits in Konzeptstudien vorgestellt, sie hat aktiv den Kontakt zu XFEL und kooperierenden Einrichtungen aufgenommen. Alles wäre im Rahmen der bisherigen planungsrechtlichen Ausweisungen möglich gewesen; es gab jedoch keine Nachfrage.

Auch eine Veräußerung der Flächen kommt nicht in Betracht. Dagegen sprechen bereits Bauverpflichtungen im Erbpachtvertrag. Vor allem aber benötigen wir als öffentlich finanziertes Unternehmen mangels anderer geeigneter Flächen ebendiese Fläche, um den Versorgungsauftrag unserer Eigentümerinnen (der Freien und Hansestadt Hamburg, den Kreise Pinneberg, Segeberg, Stormarn, Herzogtum Lauenburg) für das ÖPNV-Angebot und unsere klimaschutzrechtlichen Verpflichtungen durch eine Umstellung unserer Flotte auf E-Mobilität erfüllen zu können, und nicht stattdessen in

Entgegen der Ansicht der Einwanderin ist die Realisierbarkeit gegeben. Wie bereits ausgeführt, plant die Stadt auf den Flächen der 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 einen neuen Technologiepark anzusiedeln. Die Stadt hat die Stärkung von Schenefeld als "Gewerbe- und Technologiestandort" bereit seit 2005 in ihrem Stadtentwicklungskonzept als Ziel angegeben. Unter anderem haben Gespräche mit der Fa. XFEL ergeben, dass durchaus eine Nachfrage vorhanden ist. Das belegen erste Anfragen bei der Stadt Schenefeld. Die Umsetzung bleibt den Eigentümern der Flächen vorbehalten. Soweit die Einwanderin meint, sie könne ansonsten ihre klimaschutzrechtlichen Verpflichtungen nicht erfüllen, wird nochmals darauf verwiesen, dass die Stadt der Einwanderin ein Grundstück angeboten hat, auf dem sie den erforderlichen Busbahnhof verwirklichen könnte.



wirtschaftlich unvertretbarer Weise einen vorhandenen und nutzbaren Betriebshof umzulegen und zusätzliche Kosten für den Erwerb und die Herrichtung eines Alternativstandortes aufzuwenden, jedenfalls dann nicht, wenn dadurch die termingerechte Umsetzung gefährdet und Mehrkosten erforderlich wären.

1.3.2 Fehlende Infrastruktur und Nachfrage

Der Umsetzung der Planungskonzeption steht auch die fehlende Nachfrage potenzieller Nutzer und/oder – soweit Flächenveräußerungen bei der besonderen Struktur der Eigentumsverhältnisse überhaupt wahrscheinlich wären – Investoren entgegen. Die bisherigen Entwicklungen zeigen, dass es auf dem Markt bislang keine Nachfrage für die Einrichtung des Technologiestandortes gibt. Weder gab es konkrete Anfragen von der Forschungseinrichtung XFEL selbst noch haben private Nutzer oder Investoren Interesse an einer Zusammenarbeit mit XFEL kundgetan. Die in den Entwurfsbegründungen aufgezeigten Entwicklungsmöglichkeiten dürften, wenn man den Ablauf und die Bedürfnisse des Forschungsbetriebs in den Blick nimmt, in der Realität kaum bestehen: Insgesamt wird die Präsenzforschung am XFEL, nicht zuletzt auch vor dem Hintergrund der voranschreitenden digitalen Kommunikation, abnehmen (vgl. Schenefelder Tageblatt vom 26.04.2021 Seite 2 „Forschen nur mit Test oder am Bildschirm“). Ist für die Forschung die Nutzung der Forschungseinrichtung vor Ort erforderlich, buchen die Forscher regelmäßig Laborzeiten, zu denen sie dann anreisen. Nach Durchführung der Versuche beenden sie ihren Aufenthalt und werten die Ergebnisse in der eigenen Forschungseinrichtung aus. Für die Unterbringung der Forscher während ihres Aufenthaltes steht das jüngst errichtete Gästehaus auf dem XFEL Campus zur Verfügung. Es ist nicht ersichtlich, inwieweit für diesen Forschungsbetrieb ein Interesse an den von der Stadt



angeführten Repräsentanzen ausländischer Forschungseinrichtungen bestehen sollte.

Auch externe Anfragen nach Räumen für Versuchsaufbauten oder Lagerräumen gibt es bislang nicht und könnten zudem bereits auf Grundlage des geltenden Baurechts umgesetzt werden. Insoweit ist auch die Erwähnung von „Leerständen“ in der Planbegründung bewusst irreführend. Die Leerstände sind in sehr geringem Umfang und entweder Ausdruck allgemeiner wirtschaftlicher aktuell auch Corona-bedingten Schwankungen oder sogar von der Stadt selbst durch die Veränderungssperren und die Versagung von Ausnahmen für Umnutzungen oder Umbauten verursacht.

Vor allem aber wäre Voraussetzung für eine entsprechende Nachfrage von Technologienutzungen zunächst überhaupt die Bereitstellung der notwendigen technischen Infrastruktur. Der für einen Technologiepark zwingend erforderliche Glasfasernetzausbau ist aber derzeit nicht absehbar.

Aus diesen Gründen ist eine Ansiedlung von Laboren oder Wirtschaftsunternehmen in absehbarer Zeit nicht zu erwarten.

1.4 Festsetzung eines Sondergebiets nicht erforderlich

Die planerische Gebietsfestsetzung als Sondergebiet „Wissenschafts- und Technologiepark/Innovationszentrum“ ist mit Blick auf die Zielsetzung der Stadt nicht erforderlich. Die Festsetzung eines Sondergebietes stellt einen Verstoß gegen § 1 Abs. 3 BauGB dar, wenn sie mit Blick auf die Planungsziele nicht erforderlich ist, weil nach § 11 Abs. 1 BauNVO nur solche Gebiete als sonstige Sondergebiete festgesetzt werden dürfen, die sich von den vertypen Baugebieten der §§ 2-10 BauNVO wesentlich unterscheiden. Dies ist insbesondere bei den in § 11 Abs. 2 BauNVO beispielhaft genannten Gebieten der Fall. Die Planungen

Entgegen der Auffassung der Einwanderin unterscheidet sich das von der Stadt Schenefeld geplante Sondergebiet "Wissenschafts- und Technologiepark/Innovationszentrum" von der abstrakten Zweckbestimmung der in den §§ 2 bis 10 BauNVO genannten Baugebiete wesentlich. Zwar sind die in den textlichen Festsetzungen für das geplante Sondergebiet genannten Technologie- und Forschungsbetriebe auch in Dorf-, Misch-, Kern-, Urbanen- und Gewerbe- und Industriegebieten neben anderen Nutzungen zumindest teilweise allgemein zulässig. Der wesentliche Unterschied zu den vorgenannten Gebieten liegt aber darin begründet, dass in dem von der Stadt Schenefeld geplanten Sondergebiet nur diese einseitige spezifische Art von wissenschaftlicher bzw. gewerbeähnlicher Nutzung zulässig sein sollen. Das Gebiet erhält dadurch sein eigenes, sich deutlich unterscheidendes Gepräge. Folglich ist die geplante Sondergebietsfestsetzung nach § 11 BauNVO auch zulässig. Soweit die Einwanderin meint, die geplante Sondergebietsfestsetzung sei nicht umsetzbar, ist diese Einschätzung unrichtig. So liegen bereits Anfragen von Interessenten vor. Über den Kontakt zur European XFEL GmbH werden bereits Gespräche mit Kontaktpersonen geführt. Shareholder der European XFEL GmbH haben verdeutlicht, dass Repräsentanzen etabliert werden könnten.



der Stadt entsprechen aber keinem dieser Gebietstypen, insbesondere nicht dem eines Hochschulgebietes.

Das Planungsziel der Errichtung eines Technologieparks ist auch im Übrigen nicht darauf gerichtet, dass ein Gebiet entsteht, das sich wesentlich von den vertypen Baugebieten unterscheidet. Die planerischen Zielsetzungen der Stadt lassen sich vielmehr auch im Rahmen der Festsetzung eines Gewerbegebiets nach § 8 BauNVO erreichen. Dieser Gebietstyp umfasst Gewerbebetriebe aller Art, also Nutzungen des produzierenden und verarbeitenden sowie des Dienstleistungsgewerbes, ferner alle Nutzungen, die mit diesem in funktionalem Zusammenhang stehen, also etwa Verwaltungsgebäude. Umfasst sind davon auch Entwicklungs- und Forschungsabteilungen von Unternehmen. Die Technologiebetriebe, deren Ansiedlung die Stadt erhofft, sind trotz ihrer fachlichen Ausrichtung und möglicherweise hochgradigen Spezialisierung nicht selbst als Wissenschafts- oder Hochschuleinrichtungen, sondern als gewerbliche Nutzungen einzuordnen. Dies gilt auch dann, wenn das Forschungszentrum XFEL für ihre Ansiedlung ursächlich wäre, sie von der Nähe zu XFEL profitieren oder mit diesem in einem fachlichen oder personellen Austausch stehen könnten. Die Ansiedlung von Technologiebetrieben lässt sich indes ohne weiteres mit einer Festsetzung nach § 8 BauNVO verwirklichen; hierzu bedarf es nicht einmal einer Modifikation nach §§ 1 Abs. 5, 9 BauNVO, die im Übrigen unter rechtlichen Gesichtspunkten vorrangig zu betrachten wäre.

2. Fehlende interkommunale Abstimmung, § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB

Die Planungsentwürfe wurden entgegen dem Gebot der interkommunalen Abstimmung gem. § 2 Abs. 2 Satz 1 BauGB bisher nicht mit der Freien und Hansestadt Hamburg und die Science City Hamburg Bahrenfeld GmbH abgestimmt. Soweit

Entgegen der Einschätzung der Einwenderin liegt auch kein Verstoß gegen das interkommunale Abstimmungsgebot vor. Eine Beteiligung der Freien und Hansestadt Hamburg auf der Ebene der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die zu beteiligende Behörde (als Nachbarkommune - das Bezirksamt Altona) ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 2 Abs. 2 / § 4 Abs. 1 beteiligt worden. Unabhängig von diesem Befugung bleibt es der Freien- und Hansestadt Hamburg unbenommen, im Rahmen der Öffentlichkeits bzw. TÖB-Beteiligung ihre Interessen geltend zu machen. Die Stadt Schenefeld hätte dann deren Interessen abzuwägen.



ersichtlich wurden sie auch nicht als Träger öffentlicher Belange beteiligt. Eine intergemeindliche Abstimmung ist aber erforderlich, wenn sich die Bauleitplanung der Gemeinde auf benachbarte Gemeinden auswirken kann. Erklärtes Ziel der Stadt ist es ja gerade, zwischen dem Technologiestandort und der Science City Hamburg Bahrenfeld Synergien zu schaffen. Eine gemeindenachbarliche Zusammenarbeit wäre somit schon allein mit Blick auf die Zielsetzung der Planentwürfe erforderlich und mit Blick auf die möglichen gegenseitigen Auswirkungen.

3. Fehlerhafte Interessenabwägung

Die Entwurfsplanungen entsprechen nicht den Vorgaben des Abwägungsgebots aus § 1 Abs. 7 BauGB. Danach sind die von der Bauleitplanung betroffenen öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abzuwägen. Eine solche umfassende Abwägung der bei Umsetzung der Planungen betroffenen Belange ist nicht im Ansatz erkennbar.

In die planerische Abwägung wurden schon nicht alle betroffenen öffentlichen und privaten Belange überhaupt eingestellt. Die in § 1 Abs. 5 und 6, § 1a BauGB gesetzlich normierten öffentlichen Belange des Klimaschutzes, der Emissionsvermeidung (§ 1 Abs. 6 Nr. 7e), die Nutzung erneuerbarer Energien (Nr. 7f) und der Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität (Nr. 7h) ebenso wie die Belange der Mobilität der Bevölkerung, einschließlich des öffentlichen Personennahverkehrs unter besonderer Berücksichtigung einer auf Vermeidung und Verringerung von Verkehr ausgerichteten städtebaulichen Entwicklung (Nr. 9) kommen in der Entwurfsbegründung gar nicht zur Sprache. Ebenso wenig wird berücksichtigt, dass unser Eigentumsrecht an den zur Überplanung vorgesehenen Flächen faktisch ausgehöhlt wird, weil die Fläche im Rahmen der Zweckbestimmung als öffentliches Infrastrukturunternehmen für uns nicht mehr nutzbar ist.

Die Einwenderin moniert, dass die Stadt Schenefeld die Belange des Klimaschutzes, der Emissionsvermeidung, die Nutzung der erneuerbaren Energien, die Erhaltung der bestmöglichen Luftqualität sowie die Belange der Mobilität der Bevölkerung nicht ausreichend berücksichtigt. An dieser Stelle ist zu betonen, dass all diesen Belangen auf dem von Seiten der Stadt Schenefeld der Einwenderin angebotenen Alternativgrundstück Rechnung getragen werden könnte. Die Einwenderin hat jedoch abgelehnt, auf diesem Grundstück, ihren Busbahnhof zu überplanen, sondern favorisiert weiterhin dieselbe Fläche, für die die Stadt eine Sondergebietsnutzung vorgesehen hat. Die Stadt Schenefeld möchte erreichen, dass unbedingt ausreichend Flächen, die derzeit zwar genutzt aber nur gering bebaut (bestehender Betriebshof) sind oder derzeit brach liegen, zukünftig als SO-Gebiet mit diesem Katalog genutzt werden. Zudem ist u.a. ihr Planungsziel, bestehende Synergieeffekte mit der Fa. XFEL zu nutzen.

3.1 Umwelt- und Klimaschutz

Die Auswirkungen auf den Umwelt- und Klimaschutz beschränkt sich laut der Begründung zum 36. F-Plan, 2. Änderung auf die Nähe zu dem Forschungscampus des European XFEL (S. 14). Darüber hinaus gebe es „Untersuchungsbedarf hinsichtlich Abschätzung der B-Plan-induzierten Verkehre, Abarbeitung der klimaökologischen Belange im Grünordnerischen Fachbeitrag zum B-Plan“ (S. 16). Unerwähnt bleibt hier und auch in den Entwurfsbegründungen zu den Bebauungsplänen, dass durch die Überplanung der Fläche B der Elektrotriebsbahnhof der VHH nicht realisiert werden kann. Damit verkennt die Stadt die enorme klimaschutzrechtliche Bedeutung der konkret geplanten Erweiterung des Betriebshofes der VHH. Die Umstellung der Flotte auf Elektroantrieb ist für die Erfüllung unserer klimaschutzrechtlichen Verpflichtungen und die klimaneutrale Nahverkehrsversorgung im Westen Hamburgs / Kreis Pinneberg und Umgebung dringend erforderlich. Wir sind als Unternehmen der öffentlichen Hand verpflichtet, zur Umsetzung von Klimaschutzziele aktiv beizutragen. Die VHH ist gem. § 1 HmbKliSchG dem gem. § 29 HmbKliSchG entworfenen **Konzept für eine nachhaltige Mobilität der Freien und Hansestadt Hamburg** verpflichtet. Demgemäß hat sich die Freie und Hansestadt Hamburg, in deren überwiegendem Eigentum die VHH steht, zum Ziel gesetzt, dass sie „im Rahmen ihrer Zuständigkeiten in eigener Verantwortung an der Verwirklichung des Klimaschutzes einschließlich der Anpassung an den Klimawandel“ mitwirkt. Das Mobilitätskonzept beinhaltet neben dem Ausbau des städtischen U- und S-Bahn-Netzes als wesentlichen Pfeiler auch die Erweiterung des ÖPNV in der gesamten Metropolregion Hamburg und die Umrüstung der Busflotten des ÖPNV auf Elektromotoren. Dieser Aspekt wird vollständig verschwiegen. Insoweit besteht also bereits ein Abwägungsausfall. Darüber hinaus müssten die klimapolitischen Zielvorgaben von der Stadt Schenefeld als Mitgliedsgemeinde der Metropolregion und des Nahverkehrsverbundes auch als eigene

Seite 18 von 27

Auch in diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes auf dem von Seiten der Stadt Schenefeld der Einwenderin angebotenen Alternativgrundstück verwirklicht werden könnten. Damit ist die Stadt selbstverständlich interessiert, der Einwenderin ein Grundstück zur Verfügung zu stellen, auf dem – sowohl die Belange des Umwelt- und Klimaschutzes – verwirklicht und wodurch auch die planerischen Interessen der Stadt an der Errichtung eines Technologiezentrums umgesetzt werden können.

öffentliche Aufgabe begriffen, jedenfalls als eigenständiger öffentlicher Belang gewertet und berücksichtigt werden.

3.1.1 Umrüstung auf Elektromotoren

Neben dem Hamburger Mobilitätskonzept werden wir auch nach dem derzeitigen **Gesetzentwurf über die Beschaffung sauberer Straßenfahrzeuge** zur Umsetzung der EU-Richtlinie über die Förderung sauberer und energieeffizienter Straßenfahrzeuge (Clean Vehicles Directive, kurz CVD), wonach erstmals verbindliche Mindestziele für emissionsarme und -freie Busse im ÖPNV für die Beschaffung vorgegeben werden, verpflichtet sein, emissionsfreie Fahrzeuge anzuschaffen. Die Mindestziele für emissionsarme und -freie Busse liegen dabei für den ersten Referenzzeitraum bis Ende 2025 bei 45 % und für den zweiten Zeitraum bis Ende 2030 bei 65 %. Mindestens die Hälfte der Mindestziele für Busse im ÖPNV muss durch emissionsfreie Fahrzeuge erfüllt werden. Aufgrund eines (Hamburger) Senatsbeschlusses sind wir verpflichtet, ab 2020 nur noch lokal emissionsfreie Busse zu beschaffen. Die Regelbeschaffung beträgt ca. 50 Busse p.a.

Bis 2030 soll der Betrieb der VHH flächendeckend daher nur noch durch emissionsfreie Elektrobusse erfolgen. Seit Beginn des Jahres 2020 dürfen für die durch Hamburg konzessionierten Verkehre der VHH nur noch emissionsfrei angetriebene Busse beschafft werden. Über 50% unserer gesamten Beförderungsleistung wird vom Standort Schenefeld aus erbracht. Für den flächendeckenden Einsatz emissionsfrei angetriebener Busse gehen wir zum Betriebsstart von mindestens 200 Elektrobusen am Standort Schenefeld aus. Um dieses Ziel zu erreichen, muss denknotwendiger Weise bereits vorher auch die erforderliche Infrastruktur geschaffen werden. Bereits aus betriebswirtschaftlichen Gründen, insbesondere aber auch als Unternehmen der öffentlichen Hand, ist uns daher daran gelegen,

Eine Beteiligung der Freien und Hansestadt Hamburg ist auf der Ebene der Bauleitplanung nicht vorgesehen. Die zu beteiligende Behörde (als Nachbarkommune - das Bezirksamt Altona) ist im Rahmen der frühzeitigen Beteiligung nach § 2 Abs. 2 / § 4 Abs. 1 beteiligt worden.

Auch in Bezug auf das Erfordernis der Umrüstung auf Elektromotoren ist darauf zu verweisen, dass diesem auf dem von Seiten der Stadt Schenefeld der Einwanderin angebotenen Alternativgrundstück Rechnung getragen werden könnte. Damit ist die Stadt selbstverständlich interessiert, der Einwanderin ein Grundstück zur Verfügung zu stellen, auf dem – sowohl die Umrüstung auf Elektromotoren – verwirklicht und wodurch auch die planerischen Interessen der Stadt an der Errichtung eines Technologiezentrums umgesetzt werden können.

Eine erste Interessenabwägung erfolgte zudem bereits mit der Ausarbeitung der Vorentwürfe für diesen B-Plan incl. der Kurzbegründung die weitere umfangreiche Interessenabwägung erfolgt im Rahmen der Aufstellung der Begründung.

<p style="text-align: center;"></p> <p>hierfür – soweit rechtlich und tatsächlich möglich – auf bestehende betriebseigene Anlagen zurückzugreifen, die im Zuge der Umstellung umgerüstet bzw. erweitert werden, anstatt neue Betriebsstätten andernorts neu errichten und damit auch das bisherige ÖPNV-Netz im Hamburger Westen neu ausrichten zu müssen. Daher war in Kenntnis der Stadt Schenefeld der entsprechende Aus- und Umbau in Schenefeld langfristig und mit ausreichend Vorlauf zur Umsetzung der gesetzlichen Ziele geplant worden.</p> <p>Bisher sind von 32 neuen Elektrobussen für den Standort beschafft worden. Diese befinden sich aktuell im Zulauf. Für die weitere Anschaffung von E-Bussen, aber auch für die werkstattseitige Betreuung dieser neuen Technik, ist jedoch der Umbau des Betriebshofes wesentliche Voraussetzung, auch weil die bisherige Betriebshoffläche für die Unterbringung von Elektrobussen bei flächendeckender Umstellung nicht ausreicht. Das heißt, dass auch die Nutzung des bisherigen Betriebsgrundstücks nach der Umstellung nicht mehr möglich sein wird, denn aufgrund der geplanten Festsetzungen ist die Einrichtung von Ladeinfrastruktur nicht möglich. Wir müssen daher den im laufenden Betrieb stufenweise zu realisierenden Umbau spätestens 2025 abgeschlossen haben, um die uns auferlegten Klimaschutzrechtlichen Verpflichtungen überhaupt noch rechtzeitig erfüllen zu können. Der entsprechende Zeitplan wird nun bereits signifikant verzögert.</p> <p>Auch diesen sowohl öffentlichen wie in unserem Fall „privaten“ Belang führt die Planung nicht an. Dies führt zur fehlerhaften Ermittlung der betroffenen Belange und aktuell zu einem Abwägungsausfall.</p> <p>3.1.2 Erweiterung der Flotte</p> <p>Teil der Klimaschutzrechtlichen Verpflichtungen ist nicht nur, dass der Betrieb der VHH bis 2030 vollständig auf Elektrobusse</p> <p>Seite 20 von 27</p>	<p>Die Interessen der Einwenderin als öffentliches Infrastrukturunternehmen wurden hinreichend berücksichtigt, da sich die Stadt Schenefeld seit 2016 in einem Dialogprozess mit der Einwenderin befindet.</p> <p>Eine umfangreiche Begründung zu den Umwelt- und Klimaschutzbelangen erfolgt in der Begründung zum B-Plan Nr. NN.</p> <p>Auch hier stellt die Einwenderin auf Belange ab, die für ihr eigenes Unternehmen gelten. Dem Erfordernis der Erweiterung der Flotte hätte sie ohne Weiteres Rechnung tragen können, in dem sie – bereits als im Jahr 2018 bekannt wurde, dass für das von ihr erworbene Gelände von der Stadt Schenefeld als Technologiezentrum überplant werden sollte – sich des von der Stadt angebotenen Alternativgrundstückes hätte annehmen können.</p>
--	--



umgerüstet wird, sondern auch, dass im ÖPNV-Netz der sog. „Hamburg Takt“ eingeführt wird, welcher insbesondere die Attraktivität des ÖPNV steigern und mehr Personen vom Individualverkehr zum Umstieg auf den ÖPNV bewegen soll. Zum Konzept „Hamburg Takt“ gehört unter anderem, die Takte im gesamten Gebiet des HVV und der VHH derart zu verdichten, dass Wartezeiten und dadurch auch die Reisezeiten insgesamt spürbar verkürzt werden. Hierfür ist jedoch erforderlich, dass die Busflotte insgesamt ausgebaut wird. Auch diese Busse müssen notwendiger Weise gewartet, geladen und untergestellt werden. Diesen Kapazitätsanforderungen wird der derzeitige Betriebshof in Schenefeld nicht gerecht. Auch diesen aus unserem umfänglichen Vortrag im Zusammenhang mit dem Erlass der Veränderungssperren und der entsprechenden gerichtlichen Auseinandersetzung bekannte Umstand wird (bisher bewusst) ignoriert, so dass ein Ermittlungsdefizit und Abwägungsausfall festzustellen ist.

3.1.3 Reduzierung von Kohlendioxid- und Stickstoffemissionen

Teil der Verwirklichung von Klimaschutzziele sind auch die im **Luftreinhalteplan Hamburgs** gesetzten Maßnahmenpläne zur Reduzierung von Kohlendioxid- und Stickstoffemissionen, die unter anderem auch unser Unternehmen mit einbeziehen. Dort werden ebenfalls konkrete Vorgaben zur Umrüstung unser Busflotte gemacht, die bis zum Jahr 2025 eine Steigerung der eingesetzten emissionsfreien Busse von derzeit 29 auf 144 vorsieht. Auch dieses Ziel droht zu scheitern, sollte unser Vorhaben aufgrund der Veränderungssperre nicht bis spätestens 2025 umgesetzt werden können. Insoweit gilt das zuvor zu 3.1.1 und 3.1.2 . Gesagte: Es besteht ein (bewusstes) Ermittlungsdefizit und ein Abwägungsausfall.

Auch hier ist darauf hinzuweisen, dass der Einwanderin die Umsetzung des Luftreinhalteplans gelingen würde, in dem sie – bereits als im Jahr 2018 bekannt wurde, dass für das von ihr erworbene Gelände von der Stadt Schenefeld als Technologiezentrum überplant werden sollte – sich des von der Stadt angebotenen Alternativgrundstückes hätte annehmen können.

Eine Fläche zur Etablierung eines leistungs- und entwicklungsfähigen Standorts für einen großen Busbetriebshof hält die Stadt für die Einwanderin nach wie vor bereit.

<p style="text-align: center;"></p> <p>3.1.4 Reduzierung von Geräuschemissionen</p> <p>Auch die Vorgaben des Strategischen Lärmaktionsplans Hamburg fordern den vermehrten Einsatz von geräuscharmen Elektrobussen auch im Einzugsgebiet der Stadt Schenefeld. Wenngleich der Lärmaktionsplan federführend von der Freien und Hansestadt Hamburg aufgestellt worden ist, so gilt dieser für das gesamte Ballungsgebiet der Metropolregion Hamburg, an dem sich auch 14 umliegende Gemeinden von Hamburg beteiligt haben, darunter auch die Stadt Schenefeld. Insoweit sei ergänzend darauf hingewiesen, dass auch die Stadt positiv an die Vorgaben des Lärmaktionsplans gebunden ist. Zur Förderung innovativer Fahrzeugtechnik sind im Lärmaktionsplan zwei Maßnahmen konkret vorgesehen: die Förderung von Fahrzeugen mit alternativen Antriebskonzepten (Brennstoffzellen, Hybridantrieb) und die Anschaffung umweltfreundlicher Fahrzeuge bei öffentlichen Unternehmen und in der Verwaltung. Beide Maßnahmen werden als „wichtig“ in Bezug auf ihre sog. Lärmrelevanz eingestuft. Sie werden von der hier i. S. d. Lärmaktionsplanung und den planungsrechtlichen Ermittlungs- und Abwägungsgeboten gebundenen Plangeberin ignoriert. Somit ist planungsrechtlich ein Verstoß gegen das Ermittlungsgebot und ein Abwägungsausfall festzustellen.</p> <p>3.2 Öffentlicher Personennahverkehr</p> <p>Vor dem Hintergrund der vorstehenden Ausführungen wird durch die beabsichtigten Überplanungen auch der öffentliche Personennahverkehr und das öffentliche Mobilitätsinteresse betroffen. Unser Unternehmen ist mit ca. 2.300 Mitarbeiter*innen und 677 Bussen das zweitgrößte Nahverkehrsunternehmen Norddeutschlands und befördert etwa 106,6 Millionen Fahrgäste pro Jahr. Vor dem Hintergrund des insgesamt, von Corona-bedingten Schwankungen bereinigt, betrachteten steigenden Fahrgastaufkommens und den</p> <p>Seite 22 von 27</p>	<p>Auch mit Blick auf die Vorgaben des Strategischen Lärmaktionsplans Hamburg ist darauf zu verweisen, dass der Einwerderin die Umsetzung des Strategischen Lärmaktionsplans gelingen würde, in dem sie – bereits als im Jahr 2018 bekannt wurde, dass für das von ihr erworbene Gelände von der Stadt Schenefeld als Technologiezentrum überplant werden sollte – sich des von der Stadt angebotenen Alternativgrundstückes hätte annehmen können.</p> <p>Bezogen auf den Hinweis der Einwerderin auf den Öffentlichen Personennahverkehr ist darauf hinzuweisen, dass diesem auf dem von Seiten der Stadt Schenefeld der Einwerderin angebotenen Alternativgrundstück Rechnung werden könnte. Damit ist die Stadt selbstverständlich interessiert, der Einwerderin ein Grundstück zur Verfügung zu stellen, auf dem – sowohl den Belangen des öffentlichen Personennahverkehrs Rechnung getragen – als auch die planerischen Interessen der Stadt an der Errichtung eines Technologiezentrums umgesetzt werden können.</p>
--	--



klimaschutzrechtlichen zwingenden Verpflichtungen sind wir gezwungen, unseren Betriebshof zu erweitern. Die beabsichtigte Planung verhindert nicht nur diese dringend erforderliche Erweiterung, sondern blockiert auch die Anpassung der Infrastruktur auf dem bereits bestehenden Betriebsgelände. Damit gefährdet die Planung unseren Betriebsstandort in Schenefeld insgesamt. Auch bereits die Verzögerung gefährdet die Sicherung des Schenefelder Standorts, da ab einem gewissen Zeitraum die Realisierung auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Veränderungssperren aufgegeben werden muss. Auch insoweit sind wiederum ein (bewusstes) Ermittlungsdefizit und ein Abwägungsausfall festzustellen.

3.3 Eigentumsrecht der VHH

In den Entwurfsbegründungen unberücksichtigt sind auch die Eingriffe in unser Eigentumsrecht an den betroffenen Flächen. Der Geltungsbereich der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 37 umfasst die im Eigentum der VHH stehenden Flurstücke südlich des Osterbrooksweges 136/3 und 136/4 der Flur 7 der Gemarkung Schenefeld; von der 3. Änderung des Bebauungsplanes Nr. 16 sind die im Eigentum der VHH stehenden Flurstücke südlich des Osterbrooksweges 139/4, 874, 24/18, 25/4, 26/4, 28/8 der Flur 7 der Gemarkung Schenefeld betroffen. Das Eigentumsrecht an diesen Flächen und das rechtlich in der Schutzwürdigkeit gleichgestellte Erbbaurecht werden durch die beabsichtigten Planungen ausgehöhlt, weil wir als steuerfinanziertes Unternehmen die Flächen auch nur zum Unternehmenszweck nutzen können. Auch die enormen Investitionskosten, die für die Planung der Betriebshoferweiterung auf unseren Flächen bereits entstanden sind, wurden in keiner Weise berücksichtigt. Es sind also wiederum ein (bewusstes) Ermittlungsdefizit und ein Abwägungsausfall festzustellen.

Auch im Zusammenhang mit dem von der Einwenderin geltend gemachten Belang des Eigentumsrechts, ist darauf hinzuweisen, dass wesentliche Flächen (im B- Plan Nr. 37 – 3.Änderung) als "Brache" zu qualifizieren sind und schon vor diesem Hintergrund kein Eingriff in eine "ausgeübte" Nutzung gegeben ist. Zudem ist auch in diesem Kontext darauf zu verweisen, dass die Betriebshoferweiterung gelingen würde, in dem die Einwenderin – bereits als im Jahr 2018 bekannt wurde, dass für das von ihr erworbene Gelände von der Stadt Schenefeld als Technologiezentrum überplant werden sollte – diese Erweiterung auf dem von der Stadt angebotenen Alternativgrundstück hätte annehmen können. Diese Alternativfläche hält die Stadt noch immer grds. für die Einwenderin bereit, da der Planungsprozess für den B- Plan Nr. 16 – 4. Änderung noch nicht (mit konkreten Entwürfen) begonnen hat.



4. Eigentums- und gewerbliche Interessen der privaten Eigentümer

Durch die beabsichtigte Überplanung findet entgegen der erklärten Zielsetzung keine Sicherung und Weiterentwicklung, sondern ein kompletter Wandel des bestehenden Gewerbegebiets statt. Die Einbeziehung der Interessen der betroffenen Gewerbebetreibenden beschränkt sich jedoch auf den Hinweis, dass die bestehenden Nutzungen der Eigentümer Bestandsschutz genießen (S. 13 der Entwurfsbegründung zum F-Plan 36. Änderung). Eigentümer*innen von Gewerbeimmobilien sind aber auf Nutzungsänderungsmöglichkeiten mit entsprechenden baulichen Anpassungen und die Möglichkeit von Modernisierungen angewiesen. Entsprechende Änderungen sind nach den derzeit beabsichtigten Festsetzungen im Sondergebiet nicht möglich. Festsetzungen zum „überwirkenden Bestandsschutz“, § 1 Abs. 10 BauNVO, sieht die Planung auf entsprechenden rechtlichen Rat hin, trotz entsprechenden politischen Wunsches nicht vor. Denn dann könnte die überwiegend bereits verwirklichte gewerbliche Nutzung im Plangebiet die Festsetzung eines Sondergebietes nicht mehr rechtssicher umgesetzt werden. Die Planunterlagen sind auch insoweit bewusst irreführend und verfehlen die notwendige Anstoßwirkung; denn es wird „Bestandsschutz“ nur behauptet, nicht umgesetzt. Darüber hinaus sind die Planunterlagen insoweit inkonsistent (Bestandsschutz für GE-Nutzungen versus SO-Festsetzung).

Die gewichtigen Interessen der Eigentümer, die ihre Immobilien und Grundstücke entsprechend der bereits getätigten Investitionen, sei es durch die Errichtung und Nutzung der Immobilien, sei es durch den Erwerb zur Nutzung entsprechend des Bebauungsplanes, mittel- bis langfristig nutzen wollen, als auch das öffentliche Interesse an der örtlichen Wirtschaft, werden ebenfalls nicht nur temporär, sondern im Grunde genommen,

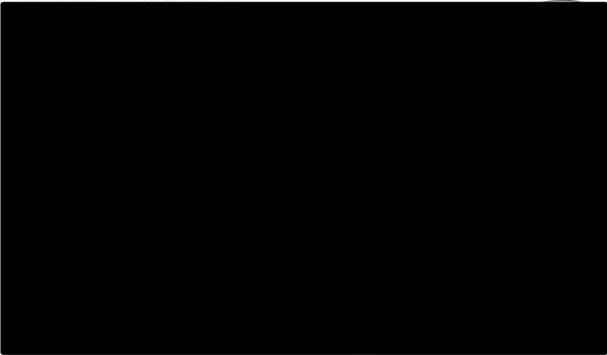
Hinsichtlich des Bestandsschutzes für die Gewerbebetreibenden hat die Stadt die Planungsziele neu formuliert. So wird neben dem Bestandsschutz im Rahmen eines SO-Gebietes auch die Fortentwicklung von bestehenden Gewerbebetrieben in bestimmten Bereichen des SO-Gebietes durch entsprechende Festsetzungen ermöglicht.

Eine Fläche zur Etablierung eines leistungs- und entwicklungsfähiger Standort für einen großen Busbetriebshof hält die Stadt für die Einwanderin nach wie vor bereit.

Wie bereits ausgeführt, bestehen realistische Chancen technologieorientiertes Gewerbe anzusiedeln. Im Prinzip sind z. B. die Gesellschafter der European XFEL GmbH an der Möglichkeit interessiert, Repräsentanzen oder sogar Produktionsstandorte in Schenefeld zu eröffnen, um so vor allem die Kooperation mit langjährigen Partnern zu unterstützen. Dies wird auch als Gelegenheit gesehen, eine direkte Vertretung für Geschäfte in Deutschland oder Europa im Wissenschafts- oder High-Tech-Bereich zu haben. Die Planungsinitiative Schenefelds zur Aufstellung des B- Planes, Möglichkeiten einer Ansiedlung zu unterstützen, könnte eine weitere Diskussion der European XFEL Gesellschafter in diese Richtung fördern. Auch angesichts der räumlichen Nähe zum Standort des Unternehmens XFEL eignet sich der durch die 3. Änderung des Bebauungsplans Nr. 16 geplante Standort, eine Sondergebietsfläche für Technologieunternehmen auszuweisen, besonders und auch besser als die von Seiten des Einwanderer genannten Fläche B.

<p>jedenfalls mit der derzeitigen Planung, nicht ausreichend ermittelt und falsch gewichtet.</p> <p>Auch eine Kompensation dieser Beeinträchtigungen ist nicht absehbar. Sie könnte sich allenfalls daraus ergeben, dass es eine tatsächliche Nachfrage für die Nutzung der Grundstücke für Technologienutzungen gäbe. Die obigen Ausführungen verdeutlichen jedoch, dass mit einem solchen wirtschaftlichen Interesse in keinem Fall kurz- oder mittelfristig gerechnet werden kann. Dieser Zeitraum ist erkennbar länger als die Notwendigkeit von Investitionsmaßnahmen in gewerblich genutzten Immobilien und auf entsprechenden Grundstücken (zum Beispiel mit jedem Mieterwechsel oder bei Anpassungen an den Stand der Technik bzw. geänderte Nachfragen, so für die Nutzungen Werkstätten, Servicebetriebe, etc.).</p> <p>Auch insoweit sind also Ermittlungsdefizite und Abwägungsfehlgewichtungen festzustellen.</p> <p>5. Gesamtbetrachtung der betroffenen Belange</p> <p>5.1 Wirtschaftsförderung durch Technologiepark</p> <p>Unbestritten kann die Ausnutzung der „Strahlkraft“ von XFEL für die eigenen wirtschaftlichen und städtebaulichen Zielsetzungen ein öffentliches Interesse sein. Die vorstehenden Ausführungen bedeuten auch nicht, dass das Ziel eines Technologieparks in Schenefeld nicht erreicht werden kann. Es ist aber in keiner Weise dargelegt und nachvollziehbar, warum dieses öffentliche Interesse nur bzw. überhaupt im Geltungsbereich der beabsichtigten Planungen verfolgt werden könnte. Im Gegenteil, in diesem Bereich befinden sich keine für die Stadt verfügbaren Flächen. Aktive Ansiedlungspolitik und die Herrichtung der Flächen (Umsetzung von Infrastrukturmaßnahmen mit Blick auf Klimatisierung, Filtertechnik, Versorgung durch bestimmte Gase,</p> <p>Seite 25 von 27</p>	<p>Wie bereits ausgeführt, sieht die Stadt Synergien im Hinblick auf die unmittelbare Nähe zum sich entwickelnden Campus mit Besucherzentrum/ Gastronomie etc.. Gerade auch die direkte Nähe zu dem Forschungscampus mit seinen Forschungsstationen und Experimentierstationen stellen ein Potential dar. Gerade die Erfahrungen mit dem Lockdown haben gezeigt, dass für kreative Prozesse eine Arbeit in Präsenz eher förderlich ist. Die von Seiten der Stadt überplante Fläche ist zudem in Bezug auf die IT-Infrastruktur wie beispielsweise Glasfaser, Energieversorgung und Straßenzugang geeignet.</p> <p>Eine Fläche zur Etablierung eines leistungs- und entwicklungsfähigen Standortes für einen großen Busbetriebshof hält die Stadt – worauf nochmals hinzuweisen ist - für die Einwenderin nach wie vor bereit.</p> <p>Hinsichtlich der Kosten, die die Einwenderin für die Planungen ausgegeben hat, ist auszuführen, dass die Stadt rechtzeitig und umfassend ihre Planungsabsichten kommuniziert und über die ihr rechtlich zustehenden Instrumente (Aufstellungsbeschluss und Veränderungssperre) von der ihr gesetzlich zustehenden Planungshoheit Gebrauch gemacht hat. Soweit die Einwenderin – trotz der Kenntnis eines anderen Planungsziels der Stadt Schenefeld – dann ihre Planungen des Busbetriebshofes weiterbetrieben</p>
--	---

<p style="text-align: center;"></p> <p>Ausrüstung mit Glasfasertechnik, etc.) ist hier, wie oben bereits ausgeführt, gerade nicht möglich. Dahingegen gibt es noch Entwicklungspotenzial auf dem XFEL-Gelände sowie Flächen in geeigneter Entfernung zum XFEL-Standort, auf denen die Stadt aktives Flächenmanagement und aktive Ansiedlungspolitik betreiben könnte, da die Flächen in ihrem Eigentum stehen und unbebaut sind, namentlich die Flächen B gemäß Bewertungsmatrix im FNP-Begründungsentwurf.</p> <p>5.2 Gewichtung</p> <p>In Gesamtbetrachtung der dargestellten, von den Entwurfsplanungen betroffenen Belangen wird deutlich, dass es <u>keinen</u> öffentlichen Belang gibt, der eine Realisierung eines Technologieparks nur und gerade auf den Grundstücken im Geltungsbereich der Entwurfsplanungen rechtfertigen könnte. Auf der anderen Seite stehen hingegen öffentliche und private Belange, die mit der von der Stadt vorgesehenen Planung vollständig zurückgesetzt würden. Selbst wenn diese bisher noch nicht einmal ausreichend ermittelten oder zutreffend gewichteten Belange entsprechend betrachtet und in die Planung eingestellt würden, ist in keinem Fall eine den Anforderungen des § 1 Abs. 6, Abs. 7 BauGB entsprechende Abwägung zugunsten der aktuellen Planungsinhalte rechtmäßig vorstellbar.</p> <p>Um den positiven Verpflichtungen der Stadt Schenefeld hinsichtlich des Klimaschutzes als Mitglied der Metropolregion Hamburg und des „Hamburg-Taktes“ zu entsprechen und die Handlungsmöglichkeiten der durch Corona ohnehin belasteten öffentlichen Wirtschaft nicht weiter zu beschränken, sollte die vorgestellte Planung so schnell wie möglich aufgegeben werden. Dass die VHH bereit ist die Umsetzung ihrer Planungen durch die allgemeinen Zielsetzungen der Stadt unterstützende Maßnahmen zu flankieren, wurde bereits mehrfach kommuniziert. Diese Bereitschaft besteht auch weiterhin fort.</p> <p>Seite 26 von 27</p>	<p>hat, liegt dies in ihrer eigenen Risikospäre. Eine vertiefte Würdigung erfolgt in der Begründung.</p> <p>Die Stadt beabsichtigt die langfristige Entwicklung eines von privaten (Grundstücks-) Eigentümern umgesetzten Angebotsplanes. Wie bereits dargestellt, kann eine Kommune wählen, ob sie zur Realisierung eines Planungsziels einen Angebotsplan oder einen Vorhabenbezogenen Bebauungsplan wählt. Der Gesetzgeber sieht keinen Vorrang eines der beiden Planungsinstrumente, so dass eine Kommune insofern "frei" in der Wahl ihrer Bauleitplanung ist.</p> <p>Die Entwicklung eines leistungsfähigen Betriebshofes für die VHH ist im planerischen Interesse der Stadt Schenefeld. Die Stadt hat der VHH GmbH ausreichend dimensionierte Flächen zur Entwicklung eines leistungs- und zukunftsfähigen Busbetriebshofs am Standort Schenefeld angeboten. Diese Projektentwicklung am Standort Sandstückenweg/ Hasselbinnen konnte zwischen der VHH GmbH und der Stadt Schenefeld nicht erfolgreich betrieben werden. Eine zukunftsfähige Entwicklung ist an diesem Standort zwischen Sandstückenweg und Hasselbinnen (Fläche B) jedoch nach wie vor denkbar, da die Fläche noch zur Verfügung steht. Dieser Standort (Fläche B) ist auch unter verkehrsplanerischen und Klimaschutz Gesichtspunkten positiv zu bewerten, da durch die Nähe des Standortes zum Einsatzpunkt der Busse am Schenefelder Platz die Rüstzeiten optimiert und damit die Leerfahrten minimiert werden können. Auch Überliegerbereiche im zentralen Umsteigebereich Schenefelder Platz könnten so entlastet werden. Eine Versiegelung der Fläche am Standort B für einen Busbetriebshof käme auch dem Umgang mit dem</p>
---	--

 <p>Wir gehen davon aus, dass Sie uns über die weiteren Schritte informiert halten.</p> <p>Mit freundlichen Grüßen</p> 	<p>Schutzgut Boden in diesem Bereich sehr entgegen, da die Fläche durch die Altablagerungen vorbelastet ist.</p> <p>Für die Entwicklung der Flächen südlich des Osterbrooksweges im Geltungsbereich dieses B-Planes verfolgt die Stadt Schenefeld nun jedoch stadtplanerisch das Ziel, klassische Gewerbe- aber auch Sondergebietsnutzer anzusiedeln und die Bereiche durch neues Planungsrecht entsprechend zu entwickeln. Es bestehen Chancen technologieorientiertes Gewerbe anzusiedeln.</p> <p>Im Prinzip sind z.B. die Gesellschafter der European XFEL GmbH an der Möglichkeit interessiert, Repräsentanzen oder sogar Produktionsstandorte in Schenefeld zu eröffnen, um so vor allem die Kooperation mit langjährigen Partnern zu unterstützen. Dies wird auch als Gelegenheit gesehen, eine direkte Vertretung für Geschäfte in Deutschland oder Europa im Wissenschafts- oder High-Tech-Bereich zu haben. Eine Planungsinitiative Schenefelds, Möglichkeiten einer Ansiedlung zu unterstützen, könnte eine weitere Diskussion der European XFEL Gesellschafter in diese Richtung fördern.</p>
--	--