

Begründung

zum Bebauungsplan Wandsbek 73 / Tonndorf 32

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (BGBl. 1997 I S. 2142, 1998 I S. 137), zuletzt geändert am 27. Juli 2001 (BGBl. I S. 1950, 2013). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 3/99 vom 30. September 1999 (Amtl. Anz. S. 2833) mit der Änderung vom 7. September 2000 (Amtl. Anz. S. 3177) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 19. August 1999 und 7. September 2000 (Amtl. Anz. 1999 S. 2442, 2000 S. 3178) stattgefunden.

2. Ziel und Bedeutung der Planung

2.1 Anlass

Die durchgehende Befahrbarkeit der Walddörferstraße für den Kraftfahrzeugverkehr soll in dem Teilbereich zwischen den Einmündungen Am Stadtrand und Tegelweg unterbrochen werden. Aufgrund dieser Maßnahme muss der Verkehr, der bisher über die Anbindung Walddörferstraße geführt wurde, zukünftig zusätzlich über die Straße Am Stadtrand geleitet werden. Dadurch wird das Verkehrsaufkommen in dem Teilstück der Straße Am Stadtrand zwischen Friedrich-Ebert-Damm und Walddörferstraße von derzeit etwa 17.000 auf zukünftig etwa 35.000 Kraftfahrzeuge am Tag ansteigen. Darüber hinaus stellt die Straße Am Stadtrand ein Teilstück der Querverbindung zwischen dem Friedrich-Ebert-Damm und der Bundesstraße 75 (Ahrensburger Straße) dar, so dass für die zurzeit zweistreifige Straße ein vierstreifiger Ausbau vorgesehen ist.

2.2 Städtebauliche Zielvorstellung

Aufgrund der im Plangebiet zu beobachtenden Tendenz einer beschleunigten Verdrängung von Betrieben, die aufgrund ihres Störungsgrades auf eine Gewerbe- oder Industriegebietsausweisung angewiesen sind, durch die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben ist eine Regelung der Zulässigkeit von Nutzungen in diesem industriell und gewerblich genutzten Bereich erforderlich.

Für die Gewerbe- und Industriegebiete beiderseits der Straße Am Stadtrand ist die Sicherung von Flächen für produzierendes Gewerbe vorrangig. Damit verbunden ist der Ausschluss von zentrengefährdenden Einzelhandelsbetrieben sowie eine Regelung der Zulässigkeit von Betrieben mit flächenbeanspruchenden Waren.

Im Kreuzungsbereich Am Stadtrand/Ölmühlenweg und Walddörferstraße sollen sich Kerngebietsnutzungen entwickeln.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend gewerbliche Bauflächen sowie östlich des Verkehrsknotens Walddörferstraße/ Ölmühlenweg Wohnbauflächen dar. Die Abweichungen von den Darstellungen im Flächennutzungsplan sind insgesamt von untergeordneter Größe und liegen innerhalb des dem Flächennutzungsplan zugrunde gelegten Schwellenwerts für abweichende Flächennutzung. Die Grundkonzeption des Flächennutzungsplans bleibt weiterhin gewahrt. Der Friedrich-Ebert-Damm ist als sonstige Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm beiderseits der Straße Am Stadtrand das Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ dar. Östlich der Straße Am Stadtrand / nördlich der Walddörferstraße ist das Milieu „Etagenwohnen“ und südlich der Walddörferstraße beiderseits des Ölmühlenwegs das Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dargestellt. Außerdem wird die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Der Friedrich-Ebert-Damm ist als sonstige Hauptverkehrsstraße ausgewiesen.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt beiderseits der Straße Am Stadtrand die Biotopentwicklungsräume „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) sowie nördlich der Walddörferstraße „Städtisch geprägte Bereiche“ (12) dar. Südlich der Walddörferstraße ist der Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotopelementen“ (11a) und „parkartigen Strukturen“ dargestellt. Der Friedrich-Ebert-Damm ist als Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraße“ (14 e) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Der Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29 vom 11. August 1999 (HmbGVBl. S. 213) weist Gewerbe- und Industriegebiet aus. Weiterhin werden differenzierte Festsetzungen zur Art der zulässigen Betriebe und der zulässigen Warensortimente getroffen. Für die Flurstücke 59, 60 und 1843 der Gemarkung Tonndorf sind Mischgebietsnutzungen festgesetzt.

Der Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für die Flurstücke 62 und 63 der Gemarkung Tonndorf in der nördlichen Hälfte Wohngebiet in dreigeschossiger geschlossener und in der Südhälfte Wohngebiet in zweigeschossiger offener Bauweise aus.

Im Durchführungsplan D 437 vom 27. Januar 1961 (HmbGVBl. S. 21), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511, 513) sind die Flurstücke 805 bis 808, 810, 812 bis 818 und 820 der Gemarkung Hinschenfelde als Geschäftsgebiet mit ein- bis dreigeschossiger geschlossener Bauweise ausgewiesen.

Im Durchführungsplan D 496 vom 4. April 1961 (HmbGVBl. S. 136), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511, 513) sind die Flurstücke 1361 und 1331 (teilweise) der Gemarkung Hinschenfelde größtenteils als Straßenverkehrsfläche ausgewiesen; die Flurstücke 1343, 823 und 824 und der westliche Teil der Flurstücke 1361 und 1331 (teilweise) der Gemarkung Hinschenfelde sind als Geschäftsgebiet in zweigeschossiger geschlossener Bauweise ausgewiesen.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Altlasten

Für die im Plangebiet liegenden und im Altlasthinweiskataster geführten Flurstücke 1789 der Gemarkung Tonndorf und 814, 418, 1042, 1693, 415 und 1298 der Gemarkung Hinschenfelde liegen Boden- und zum Teil Bodenluftuntersuchungen vor.

3.2.2 Lärmtechnische Untersuchung

Ein Gutachten vom Dezember 1999 zur Bewertung der vorhandenen und zu erwartenden Lärmquellen (Verkehrslärm) im Plangebiet liegt vor.

3.3 Bestand

Das Plangebiet wird durch die in Nord-Süd-Richtung verlaufende Straße Am Stadtrand geprägt, welche zweistreifig ausgebaut ist. Im Süden des Plangebiets stellt der Bereich Walddörferstraße und Am Stadtrand/Ölmühlenweg einen stark frequentierten Verkehrsknoten dar. Dieser ist hinsichtlich seiner Leistungsfähigkeit so stark ausgelastet, dass es in den Verkehrsspitzenzeiten zu Rückstaus in alle Richtungen kommt.

Auf der Westseite der Straße Am Stadtrand befindet sich ein durchgehender Radweg, außerdem begleiten beiderseits Gehwege unterschiedlicher Breite die Straße.

Die Walddörferstraße führt in ihrem im Plangebiet liegenden Teil ebenfalls einen Radweg; im Ölmühlenweg ist aufgrund der räumlichen Situation nur ein kombinierter Geh- und Radweg vorhanden.

Der Nordteil des Plangebiets wird gewerblich und teilweise als Industriegebiet genutzt. Dabei ist der Bereich nördlich der Helbingstraße westlich der Straße Am Stadtrand durch einen Baumarkt sowie zwei Bürogebäude intensiv genutzt. Die Bürogebäude sind darüber hinaus durch ihre Höhe von sechs (Flurstück 415 der Gemarkung Hinschenfelde) bzw. sieben Geschossen (Flurstück 1298 der Gemarkung Hinschenfelde) städtebaulich prägend. Nördlich der Usedomstraße befindet sich ein sechsgeschossiges, gewerblich genutztes Gebäude. Die westlich der Straße Am Stadtrand/südlich Helbingstraße gelegenen Grundstücke werden gewerblich mit unterschiedlicher Intensität genutzt (z.B. Werkzeughandel, Landmaschinen). Das Flurstück 812 der Gemarkung Hinschenfelde wird zu Wohnzwecken genutzt. Die Grundstücke östlich der Straße Am Stadtrand/südlich Usedomstraße sind ausschließlich durch kleinere, gewerbliche Nutzungen (z.B. Autohandel, Baustoffhandel, Tankstelle) geprägt.

Der Kreuzungsbereich Walddörferstraße / Am Stadtrand / Ölmühlenweg weist eine baulich uneinheitliche Nutzungsstruktur auf.

Der nordwestliche Teil des Kreuzungsbereichs - nördlich der Walddörferstraße - ist größtenteils gewerblich, darüber hinaus durch eine Anlage für sportliche Zwecke (Box- und Fitnesshalle auf dem Flurstück 805 der Gemarkung Hinschenfelde) sowie durch Wohnnutzung (Flurstücke 818, 820 der Gemarkung Hinschenfelde) geprägt.

Im Nordostteil - nördlich der Walddörferstraße - befinden sich ein Fliesenfachmarkt an der Straße Am Stadtrand sowie zweigeschossige Wohngebäude.

Der südöstliche Teil – südlich der Walddörferstraße - ist derzeit baulich wenig intensiv genutzt. Hier befinden sich zwei eingeschossige Wohngebäude auf den Flurstücken 62 und 63 der Gemarkung Tonndorf mit einer Grundstücksgröße von etwa 5480 m².

Der Südwestteil - südlich der Walddörferstraße - ist ebenfalls durch Wohnbebauung genutzt. Auf den Flurstücken 823, 824, 1343 und 1361 der Gemarkung Hinschenfelde stehen ein- bis zweigeschossige Wohngebäude, auf dem Flurstück 1343 ist darüber hinaus ein gewerblich genutzter Anbau (Klempnerei) vorhanden.

Die Grünstruktur des Plangebiets ist insbesondere durch die Bäume im Straßenraum sowie in den Vorgärten geprägt.

In der Straße Am Stadtrand verläuft ein unterirdisch verlegtes 110 kV-Kabel der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (HEW). Weiterhin sind auf den Flurstücken 1298 und 1042 der Gemarkung Hinschenfelde sowie auf dem Flurstück 2702 der Gemarkung Tonndorf Netzstationen der HEW vorhanden.

4. Planinhalt und Abwägung

Der überwiegende Teil des Plangebiets bleibt Gewerbebetrieben mit hohem Störungsgrad vorbehalten. Damit wird die wirtschaftspolitische Zielsetzung unterstützt, im Bezirk Wandsbek und hier insbesondere in zentral gelegenen Bereichen Gewerbeflächen vorzuhalten. Es sollen die planerischen Rahmenbedingungen für die Wahrung einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur geschaffen werden, für die insbesondere der produzierende Sektor trotz großer Einbußen in der Vergangenheit unverzichtbar bleiben wird. Gleichzeitig sollen die bestehenden bzw. weiter zu entwickelnden Zentren in der Umgebung des Plangebiets (Bezirkszentrum Wandsbek-Markt, Ortsteilzentren Farmsen und Bramfeld, Nahversorgungszentren Wandsbek-Gartenstadt, Tonndorf und Jenfeld) in ihrer Funktion gestärkt werden.

4.1 Allgemeines Wohngebiet

Mit der Ausweisung des allgemeinen Wohngebiets sollen neben den Wohnnutzungen auch ergänzende, das Wohnen nicht beeinträchtigende Nutzungen, die der Versorgung der Gebiete und der Freizeitgestaltung dienen, ermöglicht werden.

Auf den nördlich der Walddörferstraße gelegenen Flurstücken 1843 (teilweise) und 58 der Gemarkung Tonndorf ist allgemeines Wohngebiet in viergeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,5 und einer Geschossflächenzahl von 1,8 festgesetzt. Die überbaubare Fläche ist straßenraumbegleitend in Form einer parallel dazu verlaufenden 14m tiefen Bauzone angeordnet. Darüber hinaus ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 15 m als Höchstmaß über Straßenniveau ausgewiesen.

Die Ausweisung erfolgt in Anlehnung an die bestehenden Nutzungen und erfordert für das Flurstück 1843 eine Änderung des bisherigen Planungsrechts als Mischgebiet. Durch die Festsetzung einer viergeschossigen geschlossenen Bauzone soll eine straßenraumbegleitende Gebäudeanordnung sichergestellt werden, die sich im Osten in gleicher Weise fortsetzt. Dadurch ist der Erhalt einer durchgängigen Vorgartenzone und einer rückwärtigen lärmgeschützten Gartenzone gewährleistet. Mit der Begrenzung der Gebäudehöhe soll ein harmonischer Übergang zu der östlich anschließenden Wohnbebauung (außerhalb des Plangebiets) hergestellt werden. Aufgrund der begrenzten Tiefe der Grundstücke ist die Bauzone auf 14 m begrenzt worden. Dadurch ist eine geringfügige Erweiterung der bestehenden baulichen Anlagen gegeben. Um die überbaubare Fläche vollständig ausnutzen zu können, ist eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine Geschossflächenzahl von 1,8 erforderlich.

Die Überschreitung der nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), zulässigen Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung ist erforderlich, um im Eckbereich Am Stadtrand/Walddörferstraße entsprechend den bestehenden baulichen Anlagen eine straßenraumbegleitende geschlossene Bebauung sicherzustellen. Dadurch wird eine lärmabgewandte Gebäudeseite hergestellt, die zur Wahrung von gesunden Wohnverhältnissen erforderlich ist. Nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt sind aufgrund der nur geringfügigen Erweiterungsmöglich-

keiten gegenüber dem Bestand ebenso wenig zu erwarten wie zusätzliche Verkehrsbelastungen. Sonstige öffentliche Belange stehen der Überschreitung nicht entgegen.

4.2 Mischgebiet

Auf den hinteren Grundstücksteilen der nordwestlich der Walddörferstraße gelegenen Flurstücke 805, 807, 808 und 810 der Gemarkung Hinschenfelde ist Mischgebiet in ein- und dreigeschossiger geschlossener Bauweise mit einer Grundflächenzahl von 0,6 und einer Geschossflächenzahl von 1,2 festgesetzt. Die überbaubare Grundstücksfläche für eine eingeschossige Bebauung ist im Westteil in einer Tiefe von 5m und im Nordteil in einer Tiefe von 8m festgesetzt. Für die dreigeschossige Bebauung ist eine Tiefe von durchgängig 12m festgesetzt. Für die eingeschossige Bebauung ist eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 4m als Höchstmaß über Straßenniveau und für die dreigeschossige Bebauung von 12m ausgewiesen.

Die im Mischgebiet vorhandenen gewerblichen Nutzungen werden gesichert und darüber hinaus eine Durchmischung mit Wohnnutzungen ermöglicht.

Durch die lärmabgeschirmte Lage nördlich der straßenparallelen Bebauung an der Walddörferstraße sind die Voraussetzungen für ein Nebeneinander von Wohnen und gewerblichen Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören, gegeben.

Durch die Ausweisung einer Randbebauung entsteht ein nicht überbaubarer Innenbereich, der gewährleistet, dass sowohl der Freiflächenanteil für Wohnnutzungen gesichert werden als auch gewerbliche Nutzungen hinreichend Entwicklungsmöglichkeiten haben. Mit der Festsetzung einer geschlossenen Bauweise wird eine lärmabschirmende Bebauung zu der nördlich und westlich angrenzenden Sportanlage sichergestellt. Durch die zulässige Dreigeschossigkeit werden entsprechend der zentralen Lage Erweiterungsmöglichkeiten auf den zurzeit nur eingeschossig genutzten Grundstücksteilen ermöglicht. Die bestehenden baulichen Anlagen sind bei der Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche weitgehend berücksichtigt worden. Die Gebäudehöhe soll im Hinblick auf den Gebäudebestand der näheren Umgebung und wegen der dichten Bebauung auf 4m im Übergangsbereich sowie auf 12m für die rückwärtigen Bereiche begrenzt werden.

Im Mischgebiet wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grund- und der Geschossflächenzahl ausgeschöpft, weil hier wegen der zentralen Lage eine relativ dichte Bauweise ermöglicht werden soll.

4.3 Kerngebiet

Mit der Ausweisung der Kerngebiete im Kreuzungsbereich der Straßen Am Stadtrand/ Walddörferstraße sind die Voraussetzungen für eine Nutzung dieser Flächen durch Handelsbetriebe sowie zentrale Einrichtungen der Wirtschaft, der Verwaltung und der Kultur sichergestellt. Die Kerngebiete sollen entsprechend den zum Teil vor-

handenen Nutzungen weiter entwickelt werden, insbesondere wegen ihrer verkehrsgünstigen Lage.

Mit der Festsetzung wird dem vorhandenen Bedarf nach Kerngebietsnutzungen in den Ortsteilen Wandsbek und Farmsen sowie Tonndorf entsprochen. Insofern ist eine Änderung des bisherigen Planungsrechts von Wohngebiet, Mischgebiet und Geschäftsgebiet in Kerngebiet erforderlich. Darüber hinaus sind diese Nutzungen im stark frequentierten Kreuzungsbereich gegenüber Lärm und Abgasen unempfindlicher als Wohnnutzungen.

In den Kerngebieten sind Einkaufszentren und großflächige Handels- und Einzelhandelsbetriebe nach § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), unzulässig (vgl. § 2 Nummer 1). Der Ausschluss von Einkaufszentren und großflächigen Einzelhandelsbetrieben, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können sowie der Ausschluss von sonstigen großflächigen Handelsbetrieben, die im Hinblick auf den Verkauf an Endverbraucher und auf die Auswirkungen den großflächigen Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind, ist notwendig, um negative Auswirkungen auf die angestrebte städtebauliche Ordnung zu vermeiden und die gewünschte zukünftige Entwicklung des Bezirkszentrums Wandsbek und des Bezirksentlastungszentrums Farmsen nicht zu gefährden.

Im Kreuzungsbereich Am Stadtrand/ Walddörferstraße/ Ölmühlenweg sind vier Kerngebiete in geschlossener Bauweise festgesetzt. Die überbaubaren Grundstücksflächen sind straßenraumbegleitend in Form von parallel dazu verlaufenden Bauzonen angeordnet, um den Kreuzungsbereich städtebaulich zu fassen und zu gliedern. Dadurch sollen zu dem Verkehrsknoten hin geschlossene Gebäudezeilen und rückwärtig lärmabgeschirmte Innenbereiche entwickelt werden.

Die bestehenden baulichen Anlagen sind bei der Festlegung der überbaubaren Grundstücksflächen weitgehend berücksichtigt worden. Einzelne Gebäude bzw. Gebäudeteile auf den Flurstücken 807, 808, 824, 59 und 60 sind nicht als überbaubare Grundstücksfläche gesichert worden. Dies ist erforderlich, weil die betreffenden baulichen Anlagen einerseits über die zukünftige Straßenbegrenzungslinie sowie die vorgesehene Vorgartenzone hinausragen und andererseits straßenraumbegleitende Bebauungen mit rückwärtigen nicht überbauten Freiflächen geschaffen werden sollen.

Für die Kerngebiete nördlich Walddörferstraße ist eine drei- bzw. viergeschossige Bauweise als Höchstmaß sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 18m bzw. rückwärtig 12m als Höchstmaß über Straßenniveau entlang der Straße Am Stadtrand und im Kreuzungsbereich mit der Walddörferstraße sowie von 15m an der Walddörferstraße festgesetzt. Für die Kerngebiete südlich Walddörferstraße ist eine drei- und rückwärtig zum Teil eine eingeschossige Bauweise sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 12m bzw. rückwärtig 4m als Höchstmaß über Straßenniveau festgesetzt.

Dadurch soll die Bebauung unter Bezugnahme auf die städtebauliche Bedeutung an der Hauptverkehrsachse Am Stadtrand mit einer Höhe von bis zu 18m ermöglicht werden und entspricht teilweise den bereits vorhandenen Gebäudehöhen an der Straße Am Stadtrand. Die Gebäudehöhen für die Bereiche südlich Walddörferstraße sowie westlich des Verkehrsknotens Am Stadtrand/Walddörferstraße sollen im Hinblick auf den Gebäudebestand der näheren Umgebung auf 15m bzw. 12m begrenzt werden.

Für die südlich der Walddörferstraße auf den Flurstücken 62 und 63 festgesetzten rückwärtigen Bauzonen ist eine eingeschossige, 5m tiefe bauliche Erweiterungsmöglichkeit vorgesehen, wegen der angrenzenden Wohnnutzung ist die Gebäudehöhe auf 4m begrenzt. Für die straßenzugewandten, dreigeschossigen Gebäudeteile sind überwiegend 15m bzw. bis nördlich der Walddörferstraße bis zu 20m tiefe Baukörper sowie für die ebenfalls nördlich der Walddörferstraße festgesetzten viergeschossigen Gebäudeteile 15m bis maximal 26m tiefe Bauzonen ausgewiesen. Durch die Festsetzungen ist eine straßenraumbegleitende Bebauung in einer angemessenen Tiefe sichergestellt.

In den Kerngebieten wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nicht ausgeschöpft, weil hier unter Bezugnahme zu den angrenzenden Wohn- und Mischgebieten eine dichtere Bauweise städtebaulich nicht angemessen wäre. Andererseits wird eine Festsetzung in Anlehnung an die nördlich anschließenden Gewerbegebiete an der Straße Am Stadtrand vorgenommen. Insofern ist eine differenzierte Festlegung der baulichen Dichte vorgenommen worden, bei der zwischen den Gewerbegebieten und den Misch- und Wohngebieten vermittelt wird. Für die Kerngebiete nördlich Walddörferstraße sind dementsprechend Grundflächenzahlen von 0,6 bzw. 0,8 und Geschossflächenzahlen von 1,8 und 2,0 festgesetzt worden. In den Kerngebieten südlich der Walddörferstraße sind Grundflächenzahlen von 0,5 und 0,6 und Geschossflächenzahlen von 1,5 sowie 1,8 festgesetzt worden.

Bei einer Umsetzung der im Kerngebiet ausnahmsweise zulässigen Wohnnutzungen ist wegen der Lärmimmissionen der Nachweis der Verträglichkeit gemäß den entsprechenden Lärmschutzbestimmungen zu erbringen. Eine planungsrechtliche Sicherung der vorhandenen Wohnnutzungen, die nicht im Kerngebiet zulässig sind, über den Bestandsschutz hinaus, wurde nicht vorgenommen, weil hier entsprechend der städtebaulichen Bedeutung in verkehrlich stark frequentierten Kreuzungsbereichen Gewerbe- und Dienstleistungsnutzungen entwickelt werden sollen.

Das Gebäude Walddörferstraße 297 (Flurstück 1361 der Gemarkung Hinschenfelde) muss für die Realisierung des Straßenausbaus abgerissen werden (vgl. Nummer 4.6).

4.4 Gewerbe- und Industriegebiet

Auf Flächen beiderseits der Straße Am Stadtrand ist entsprechend den bisherigen Ausweisungen im Bebauungsplan Wandsbek 69 / Tonndorf 29 vom 11. August 1999 (HmbGVBl. S. 213) Gewerbe- bzw. Industriegebiet festgesetzt, um einen Beitrag zur

Minderung des Gewerbeflächendefizits im Raum Wandsbek, Farmsen und Tonndorf zu leisten. Nach bisherigen Erfahrungen liegt die Nachfrage nach privaten und städtischen gewerblichen Bauflächen in Hamburg deutlich über 30 ha im Jahr. Neben der Aufbereitung von größeren Gewerbe- und Industrieflächen ist - im Interesse der Erhaltung und Schaffung von Arbeitsplätzen - auch die planerische Sicherung bestehender Flächen erforderlich. Als Teil des Gewerbe- und Industriegebiets am Friedrich-Ebert-Damm bestehen gute Standortbedingungen zur Ansiedlung von Betrieben bzw. zur intensiveren Ausnutzung einzelner Grundstücke. Das vorwiegend für Gewerbe und Industrie genutzte Umfeld mit seinen differenzierten Nutzungen lässt darüber hinaus wirtschaftliche Synergieeffekte erwarten. Aufgrund der Lage an der Verkehrsachse Friedrich-Ebert-Damm und wegen des geplanten Ausbaus der Straße Am Stadtrand ist eine sehr gute Verkehrsanbindung dieser Flächen gegeben.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör handeln sowie Läden, die der täglichen Versorgung der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen dienen, sind ausnahmsweise zulässig. Auf dem Flurstück 1693 der Gemarkung Hinschenfelde mit vorhandenem Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe zulässig, wenn sie mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern (vgl. § 2 Nummer 2). Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrengefährdenden Warensortimenten bzw. durch weitere Anhäufung zentrenrelevanter Randsortimente, die in ihrer Summe zentrengefährdend wirken, in den vorrangig für gewerbliche und industrielle Zwecke vorgesehenen Flächen eine unerwünschte Konzentration von Einzelhandelsbetrieben entsteht, die den städtebaulichen Zielsetzungen einer Stärkung der vorhandenen Zentren zuwiderläuft. Unter Berücksichtigung des Bestands wird festgesetzt, dass auf dem Flurstück 1693 der Gemarkung Hinschenfelde (westlich der Straße Am Stadtrand und nördlich der Helbingstraße) bestimmte Einzelhandelsbetriebe zulässig sind. Für die nähere Umgebung des Plangebiets ist damit eine hinreichende Versorgung sichergestellt und eine Gefährdung gewachsener zentraler Standorte ausgeschlossen. Ausnahmsweise können jedoch Einzelhandelsbetriebe des Kraftfahrzeuggewerbes zugelassen werden, da sich im Bereich des Friedrich-Ebert-Damms über die Jahrzehnte hinweg der Autohandel etabliert hat. Diese sogenannte „Automeile“ als prägendes Element des Gewerbe- und Industriegebiets soll in ihrem Bestand gesichert und weiterentwickelt werden. So ist beabsichtigt, neben Ausstellung und Verkauf von Kraftfahrzeugen auch Service-, Recycling- und Lackierwerkstätten an diesem Standort zu konzentrieren. Damit eröffnet sich die Chance, am Friedrich-Ebert-Damm umfassende Möglichkeiten für Handwerk und Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kfz-Gewerbe zu schaffen, um somit zu einer Erhöhung der Attraktivität der „Automeile“ beizutragen.

Läden, die der täglichen Versorgung der im Plangebiet lebenden und arbeitenden Menschen dienen, sind im Gewerbe- und Industriegebiet ausnahmsweise zulässig (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 2). Dadurch sind Läden in einer begrenzten Größe und mit

einem eingeschränkten Warensortiment ausnahmsweise zulässig. Voraussetzung hierfür ist, dass eine Unterordnung dieser Nutzungen unter den jeweiligen Gebietscharakter erfolgt und eine Zentrengefährdung, die insbesondere durch eine Ballung derartiger Nutzungen entsteht, ausgeschlossen ist.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig; im Zusammenhang mit kraftfahrzeugbezogenen Nutzungen können sie nur in den Gewerbegebieten am Friedrich-Ebert-Damm (Flurstücke 415 und 1298 der Gemarkung Hinschenfelde sowie Flurstück 2702 der Gemarkung Tonndorf) ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3). Mit dieser Festsetzung wird einer in den letzten Jahren beobachteten Entwicklung begegnet, nach der versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme erheblicher Flächen in solchen Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung insbesondere Gewerbebetrieben mit hohem Störungsgrad vorbehalten bleiben sollen. Zum anderen wird damit jedoch auch dem Auftreten neuartiger Vertriebs- und Präsentationsformen im Zusammenhang mit dem Autohandel Rechnung getragen. Diese werden dadurch gekennzeichnet, dass kraftfahrzeug-bezogene Angebote mit Unterhaltungs- und Veranstaltungsangeboten im Sinne eines erlebnisorientierten Autoverkaufs verknüpft werden. Beispielhaft ist das „Entertainment-Center“ am Friedrich-Ebert-Damm zu erwähnen, das mit seinem vielfältigen Angebot zu einer Belebung der sogenannten „Automeile“ beitragen soll. Die gewerblichen Freizeiteinrichtungen sind nur in den Gewerbegebieten am Friedrich-Ebert-Damm im Zusammenhang mit kraftfahrzeugbezogenen Nutzungen zulässig, damit die südlich anschließenden Gewerbe- und Industriegebiete vorrangig gewerblichen und industriellen Nutzungen vorbehalten bleiben. Eine Gefährdung der benachbarten Zentren wird nicht erwartet. Darüber hinaus ist jeglicher über das Kfz-bezogene Angebot hinausgehender Einzelhandel unzulässig.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sollen beiderseits der Straße Am Stadtrand und zum Friedrich-Ebert-Damm möglichst geschlossene Gebäudekanten entwickelt werden, um den Straßenraum zu fassen und zu gliedern. Um die Gestaltungsspielräume auf den einzelnen Grundstücken nicht zu sehr einzuengen, ist auf eine detaillierte Ausweisung von Mindesthöhen der Gebäude sowie einer zwingenden Gebäudeflucht zu den Straßen Am Stadtrand und Friedrich-Ebert-Damm verzichtet worden.

4.4.1 Gewerbegebiet

In den Gewerbegebieten sind Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 1). Büronutzungen in Verbindung mit produzierendem Gewerbe sind hiervon nicht betroffen. Für eigenständige Büronutzungen ist jedoch eine Regelung erforderlich, da in der Vergangenheit in einigen Teilbereichen des Plangebiets reine Bürogebäude errichtet wurden. Die mit reinen Büronutzungen verbundenen Renditeerwartungen sowie die Immissionsschutzproblematik beinhalten die Gefahr einer konkreten, in Ansätzen bereits beobachteten Destabilisierung und

Schwächung von Gewerbebetrieben mit höherem Störungsgrad am Standort Friedrich-Ebert-Damm. Im Baugenehmigungsverfahren sollen daher Büro- und Verwaltungsgebäude im Gewerbegebiet nur unter Formulierung bestimmter Auflagen, so z.B. hinsichtlich der Duldung von Emissionen, ausnahmsweise zugelassen werden können. Darüber hinaus soll darauf hingewirkt werden, dass reine Büronutzungen und auch solche in Verbindung mit produzierendem Gewerbe aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nur straßenbegleitend realisiert werden. Die rückwärtigen Bereiche der Gewerbegebiete sind insbesondere für produzierendes Gewerbe bzw. Betriebe mit hohem Störungsgrad vorzuhalten.

Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4 Satz 2). Damit soll in Verbindung mit den differenzierten Regelungen zur beschränkten Zulässigkeit von Einzelhandel und gewerblichen Freizeiteinrichtungen die planerische Zielsetzung verfolgt werden, bereits bestehende gewerbliche Nutzungen zu sichern und zu entwickeln. Die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten aller Art (z.B. Nachtlokale, Diskotheken, Spiel- und Automatenhallen) kann sich negativ auf das gewerbliche Umfeld auswirken und damit zu einem weiteren Verlust an Attraktivität der hier ansässigen Betriebe führen. Weiterhin sind Betreiber von Spielhallen und ähnlichen Unternehmen in der Lage, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als andere Betriebe, so dass sich eine erhöhte Gefahr der Verdrängung bestehender gewerblicher Einrichtungen ergibt.

Auf den Flurstücken 1298 und 415 der Gemarkung Hinschenfelde sowie für das Flurstück 2702 der Gemarkung Tonndorf (südlich Friedrich-Ebert-Damm) ist eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 10,0 und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 27 m als Höchstmaß über Straßenniveau festgesetzt. Die Bebauung der Grundstücke wird durch eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt, wobei eine durchgängige Vorgartenzone von etwa 5 m von Bebauung frei zu halten ist.

Mit diesen Festsetzungen soll eine dem Standort angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Durch die flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine größtmögliche Freiheit bei baulichen Veränderungen, Erweiterungen und Neubebauungen sichergestellt werden. Die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhe ist unter Bezugnahme auf die bestehenden baulichen Anlagen sowie wegen der zukünftigen Bedeutung als Verkehrsstrasse vorgenommen worden.

Auf den Flurstücken 418, 1042, 812, 813, 814, 815 der Gemarkung Hinschenfelde (westlich Am Stadtrand, südlich Helbingstraße) und den Flurstücken 1789 und 1796 der Gemarkung Tonndorf (östlich Am Stadtrand) ist eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 8,0 und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 18 m als Höchstmaß über Straßenniveau festgesetzt. Zu den südlich des Flurstücks 1796 angrenzenden durch Wohngebäude genutzten Grundstücken wird die maximal zulässige Gebäudehöhe in einem 10 m breiten Streifen auf 12 m begrenzt. Die Bebauung der Grundstücke wird durch eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt, wobei eine durchgängige Vorgartenzone von etwa 5 m

sowie ein Streifen in gleicher Breite zu der benachbarten Wohnbebauung an der Walddörferstraße von Bebauung frei zu halten ist.

Mit diesen Festsetzungen soll eine dem Standort angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Durch die flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine größtmögliche Freiheit bei baulichen Veränderungen, Erweiterungen und Neubebauungen sichergestellt werden. Die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhen ist unter Bezugnahme auf bestehende bauliche Anlagen an der Straße Am Stadtrand sowie wegen der zukünftigen Bedeutung als Hauptverkehrsstraße vorgenommen worden. Wegen den vorhandenen Wohnnutzungen südlich des Flurstücks 1796 ist ein Abstand der überbaubaren Fläche von etwa 5m zur südlichen Flurstücksgrenze und ein Anpflanzgebot für Bäume und Sträucher auf dieser Fläche festgesetzt.

Auf den Flurstücken 816 und 817 der Gemarkung Hinschenfelde (westlich Am Stadtrand) ist geschlossene Bauweise, eine Grundflächenzahl von 0,5 und eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 18 m als Höchstmaß über Straßenniveau festgesetzt. Die Bebauung der Grundstücke wird durch eine 20 m bis 26 m tiefe Bauzone bestimmt mit einer durchgängig etwa 5 m breiten Vorgartenzone. Durch die Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine möglichst große Freiheit bei baulichen Veränderungen, Erweiterungen und Neubebauungen sichergestellt werden. Im Hinblick auf die im Süden angrenzenden Mischgebietsnutzungen ist der rückwärtige Bereich von Bebauung frei zu halten. Die Festlegung der zulässigen Gebäudehöhen ist unter Bezugnahme auf die bestehenden baulichen Anlagen sowie wegen der zukünftigen Bedeutung als Hauptverkehrsstraße vorgenommen worden. Durch die geschlossene Bauweise soll eine straßenraumbegleitende Gebäudeanordnung sichergestellt werden, die sich im südlich angrenzenden Kerngebiet fortsetzt.

In den Gewerbegebieten wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung zum großen Teil ausgeschöpft, weil wegen der zentralen Lage dieser Flächen eine intensive Grundstücksausnutzung geboten ist. Zu den direkt angrenzenden Wohn- und Mischgebietsnutzungen an der Walddörferstraße wird wegen des Rücksichtnahmegebots und aus städtebaulichen Gründen eine Abstufung hinsichtlich der baulichen Dichte bzw. der Höhe der baulichen Anlagen vorgenommen.

4.4.2 Industriegebiet

Auf dem Flurstück 1693 der Gemarkung Hinschenfelde (westlich der Straße Am Stadtrand) und den Flurstücken 30, 2038, 36 und 37 der Gemarkung Tonndorf (östlich der Straße Am Stadtrand) ist Industriegebiet festgesetzt. In den Industriegebieten ist eine Grundflächenzahl von 0,8, eine Baumassenzahl von 10,0 sowie eine maximal zulässige Gebäudehöhe von 18 m als Höchstmaß über Straßenniveau ausgewiesen. Die Bebauung der Grundstücke wird durch eine flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche bestimmt, wobei eine durchgängige Vorgartenzone von etwa 5 m von Bebauung frei zu halten ist. Mit

diesen Festsetzungen soll eine dem Standort angemessene Ausnutzung der Grundstücke ermöglicht werden. Durch die flächenhafte Ausweisung der überbaubaren Grundstücksfläche soll eine größtmögliche Freiheit bei baulichen Veränderungen, Erweiterungen und Neubebauungen sichergestellt werden. Die Festsetzung der zulässigen Gebäudehöhen ist unter Bezugnahme auf die bestehenden baulichen Anlagen im weiteren Umfeld sowie wegen der zukünftigen Bedeutung als Verkehrsstrasse vorgenommen worden. Die festgesetzte Baumassenzahl wurde für die Flurstücke 2038, 36 und 37 nach der öffentlichen Auslegung von 8,0 auf 10,0 erhöht, um eine einheitliche Festsetzung der Baumassenzahl als Höchstmaß für die festgesetzten Industriegebiete sowie die Gewerbegebiete am Friedrich-Ebert-Damm sicherzustellen. Wegen der zentralen Lage der betreffenden Gewerbe- und Industriegebiete und der in Teilbereichen bereits vorhandenen Baumasse von etwa 10,0 auf den Flurstücken 1298 und 1693 ist hier eine intensive Grundstücksausnutzung geboten. Weiterhin ist zu berücksichtigen, dass die Bereiche, die an die betreffenden Grundstücke angrenzen, ebenfalls industriell oder gewerblich genutzt werden. Insofern ist hier durch die maximal mögliche Ausschöpfung der zulässigen Baumasse keine Beeinträchtigung angrenzender Grundstücksnutzungen gegeben. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

In den Industriegebieten wird die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung hinsichtlich der Grundflächenzahl und teilweise der Baumassenzahl ausgeschöpft, weil wegen der zentralen Lage dieser Flächen sowie wegen den angrenzenden Gewerbe- und Industrienutzungen eine intensive Grundstücksausnutzung geboten ist.

4.5 Gestalterische Anforderungen

Eine Überschreitung der Baugrenzen durch einzelne Architekturelemente wie Balkone, Erker, Loggien, Treppenhausvorbauten, Sichtschutzwände und Dachüberstände kann bis zu 1,5 m zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 6), um horizontale und vertikale Gliederungen der Fassaden zu ermöglichen, ohne dabei mit der gesamten Bauflucht zurückzuspringen. Diese Festsetzung ermöglicht architektonische Vielfalt und erweitert die Gestaltungsspielräume, ohne dabei die planerischen Grundzüge zu verletzen.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind nur Dächer mit einer Neigung bis zu 10 Grad zulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Durch diese Festsetzung soll die Geschlossenheit des Erscheinungsbildes im Straßenraum gesichert werden. Das flach geneigte Dach als einheitliche Grundform ist gewählt worden, weil diese Dachform dem Bedarf des Gewerbebaus entspricht.

Werbeanlagen sind oberhalb einer Gebäudehöhe von 8m über Straßenniveau nur ausnahmsweise zulässig, sofern sie die Einheitlichkeit der Gesamtfassade nicht beeinträchtigen. Oberhalb der Traufe sind Werbeanlagen jeglicher Art unzulässig (vgl. § 2 Nummer 8). Mit dieser Festsetzung sollen Werbeanlagen, die die äußere Gestal-

tung der Gebäude beeinträchtigen bzw. diese dominieren, unterbunden werden. Werbeanlagen oberhalb der Traufe sind unzulässig, weil hierdurch das Erscheinungsbild der flach geneigten Dächer gestört würde.

4.6 Straßenverkehrsflächen

Für die Straßen Am Stadtrand und Ölmühlenweg sowie für die Verkehrsknoten mit dem Friedrich-Ebert-Damm, der Helbingstraße und der Walddörferstraße sollen über die bestehenden Straßenverkehrsflächen hinaus weitere Flächen zum Zwecke des Straßenausbaus gesichert werden.

Damit wird der vierstreifige Ausbau der Straße Am Stadtrand und des Einmündungsbereichs Ölmühlenweg mit begleitenden Fuß- und Radwegen und Park- und Grünstreifen sowie die Umgestaltung der entsprechenden Verkehrsknoten planungsrechtlich gesichert. Auf den betreffenden Straßen wird der Kraftfahrzeugverkehr zurzeit zweistreifig geführt. Der vierstreifige Ausbau ist erforderlich, weil die durchgehende Befahrbarkeit der Walddörferstraße für den Kraftfahrzeugverkehr in dem Teilbereich zwischen den Einmündungen Am Stadtrand und Tegelweg (außerhalb des Plangebiets) zum Zwecke einer Verkehrsberuhigung unterbrochen werden soll. Aufgrund dieser Maßnahme muss der Verkehr, der bisher über die Anbindung Walddörferstraße geführt wurde, zukünftig zusätzlich über die Straße Am Stadtrand geleitet werden. Dadurch wird hier das Verkehrsaufkommen von etwa 17.000 auf zukünftig etwa 35.000 Kraftfahrzeuge am Tag ansteigen. Darüber hinaus stellt die Straße Am Stadtrand ein Teilstück der geplanten vierstreifigen Querverbindung zwischen dem Friedrich-Ebert-Damm und der Bundesstraße B 75 dar. Der weitere vierstreifige Ausbau der Straße Ölmühlenweg bis zur Ahrensburger Straße im Süden (außerhalb des Plangebiets) ist bereits durch bestehendes Planungsrecht sichergestellt.

Für den Straßenausbau der Straße Am Stadtrand außerhalb der Knotenpunkte sind von Westen nach Osten folgende Querschnittselemente vorgesehen: Gehweg, Radweg, Schutzstreifen, Park- und Grünstreifen, vier Fahrstreifen, Park- und Grünstreifen, Schutzstreifen, Radweg und Gehweg (siehe unverbindliche Schnittzeichnung).

Im Zusammenhang mit dem Straßenausbau werden die Verkehrsknoten Walddörferstraße/ Ölmühlenweg/ Am Stadtrand, Helbingstraße/ Am Stadtrand sowie der Einmündungsbereich der Straße Am Stadtrand in den Friedrich-Ebert-Damm neu gestaltet. Diese Umbaumaßnahmen sind entsprechend den neuen verkehrlichen Anforderungen erforderlich. Die verkehrstechnische Planung für den Ausbau des Verkehrsknotens Walddörferstraße/ Ölmühlenweg/ Am Stadtrand wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert, indem die westliche Einmündung der Walddörferstraße nach Süden verlagert wurde. Dadurch werden bisher als Straßenverkehrsfläche festgesetzte Teilbereiche der Flurstücke 808, 810 und 820 in Kerngebiet geändert. Weiterhin ist hier eine Anpassung der überbaubaren Grundstücksfläche sowie der 5m breiten Vorgartenzone vorgenommen worden. Diese Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die geltende Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 3 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Das Verkehrsaufkommen in der Walddörferstraße östlich des Verkehrsknotens mit der Straße Am Stadtrand wird durch den Straßenausbau Am Stadtrand deutlich reduziert werden. Dadurch wird für die dort bestehenden Wohnnutzungen eine erhebliche Lärminderung eintreten. Die Verlagerung des Verkehrs in die Straße Am Stadtrand ist aufgrund der hier bestehenden sowie der geplanten gewerblichen Nutzungen gerechtfertigt. Für einen großen Teil der gewerblichen Nutzungen sind durch den Straßenausbau Synergieeffekte zu erwarten, weil durch die erhöhte Verkehrsmenge die Lagegunst zunimmt und durch den Ausbau die verkehrliche Erreichbarkeit verbessert wird.

Zur Realisierung der Straßenbaumaßnahmen ist es erforderlich, Teile der auf den Flurstücken 59 und 60 der Gemarkung Tonndorf (Am Stadtrand 2-6) befindlichen baulichen Anlagen sowie das auf dem Flurstück 1361 der Gemarkung Hinschenfelde (Walddörferstraße 297) stehende Gebäude abzureißen.

4.7 Lärmschutz

Eine zur Beurteilung des Abwägungserfordernisses in Auftrag gegebene lärmtechnische Untersuchung (LTU), die eine Analyse und Bewertung der im Plangebiet vorhandenen und zu erwartenden Lärmquellen zum Ziel hatte, wurde 1999 vorgelegt. Die vorgenommene Abwägung hat folgendes zum Ergebnis:

Die ermittelten Lärmbelastungen für das bestandsgemäß ausgewiesene allgemeine Wohngebiet an der Walddörferstraße haben zur Folge, dass passive Lärmschutzmaßnahmen getroffen werden müssen. Aus Gründen der Stadtbildgestaltung können aktive Lärmschutzmaßnahmen an der bestehenden Straße (etwa die Anlage von Wällen oder Wänden) nicht getroffen werden. Daher ist durch eine geeignete Grundrissgestaltung sicherzustellen, dass die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Das gleiche gilt für die Kerngebiete und das Mischgebiet im Kreuzungsbereich Am Stadtrand/ Walddörferstraße. Hier sind die Aufenthaltsräume durch geeignete Grundrissgestaltungen den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen.

Um an dem stark lärmbelasteten Kreuzungsbereich Am Stadtrand/ Walddörferstraße zumindest eine lärmabgewandte Gebäudeseite zu erhalten, ist für das allgemeine Wohngebiet, die Kerngebiete und das Mischgebiet eine geschlossene Bauweise festgesetzt. Weiterhin ist festgesetzt, dass im allgemeinen Wohngebiet durch geeignete Grundrissgestaltung die Wohn- und Schlafräume, in den Kerngebieten und im Mischgebiet die Aufenthaltsräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen sind. Soweit die Anordnung der in Satz 1 genannten Räume an den lärmabgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden (vgl. § 2 Nummer 5). Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183), zuletzt geändert am 18. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 221), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Dies gilt in

jeden Fall und für alle Gebäudeseiten. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden bauordnungsrechtlichen Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 (Amtl. Anz. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) maßgebend.

4.8 Schmutzwasserentsorgung und Oberflächenentwässerung

Durch die planungsrechtliche Zulässigkeit der baulichen Nutzungen werden im Vergleich zum derzeitigen Bestand Belange des Wasserhaushalts in geringem Maße verändert. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann über die vorhandenen Siele abgeleitet werden.

Das anfallende Niederschlagswasser aus dem Plangebiet kann aus Kapazitätsgründen nicht in vollen Umfang über vorhandene Regensiele aufgenommen werden. Insofern soll das abzuführende Oberflächenwasser aus dem Bebauungsgebiet mit Gelegenheit an der Straße Am Stadtrand nach Möglichkeit auf den Grundstücken zurückgehalten und verzögert in das vorhandene Regensiel eingeleitet werden.

Außerhalb des Plangebiets sollte eine Rückhaltung bzw. Vorreinigung des anfallenden Oberflächenwassers der Straßen Am Stadtrand und Ölmühlenweg (aus dem Plangebiet) vorgenommen werden.

4.9 Bodenverunreinigung

Im Plangebiet befinden sich Altlastverdachtsflächen, die mit Hilfe von Aktenrecherchen, Luftbild- und Kartenauswertungen und auf ausgesuchten Flächen auch mit Bodenuntersuchungen beurteilt wurden. Generell gilt, dass die im Plangebiet vorgesehenen Gewerbe- und Industriegebietsausweisungen wegen der vergleichsweise unempfindlichen Nutzungen und des hohen Versiegelungsgrades möglich sind. Sofortmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers sind nach bisheriger Kenntnis nicht erforderlich.

Wegen der langjährigen gewerblichen Nutzung für große Teile des Plangebiets gilt generell, dass im Rahmen von Baumaßnahmen auf den Gewerbe- und Industrieflächen bei bodenuntypischen Veränderungen im Untergrund das Gesundheits- und Umweltamt des Bezirks sowie die Umweltbehörde - Amt für Gewässer- und Bodenschutz - zu beteiligen ist. Festgestellte Bodenverunreinigungen stehen den vorgesehenen Ausweisungen nicht entgegen.

Für das Flurstück 1796 (Am Stadtrand 8) ist wegen den hohen Belastungen des Untergrundes mit Mineralöl, Schwermetallen und mit dem polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoff Benzo(a)pyren eine Kennzeichnung als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, vorgenommen worden. Da hier kein hoch anstehendes Grundwasser vorhanden ist und nach hiesiger Kenntnis eine Gefährdung für Personen nicht anzunehmen ist, besteht kein akuter Handlungsbedarf. Darüber hinaus befindet sich auf dieser Fläche eine Tankstelle.

Für die im Altlasthinweiskataster geführten und im Plangebiet liegenden Flurstücke 1789 (Am Stadtrand 22), 814 (Am Stadtrand 21 – 23), 418 sowie 1042 (Am Stadtrand 27 – 29), 1693 (Am Stadtrand 31), 415 (Am Stadtrand 35) und 1298 (Am Stadtrand 39) wurden Boden- und teilweise auch Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Danach sind im Untergrund entsprechend der langjährigen gewerblichen Nutzung in Teilbereichen Schadstoffe gefunden worden. Die Verunreinigungen bewegen sich jedoch in Größenordnungen, die für die Nutzung nicht relevant sind und eine Kennzeichnung nicht erforderlich werden lassen.

Weiterhin sind auf den Flurstücken 1331 (Ölmühlenweg 43) und 817 (Am Stadtrand 5) ehemalige Tankstellenstandorte bekannt. Hier ist im Rahmen von Baumaßnahmen das Gesundheits- und Umweltamt des Bezirks zu beteiligen.

4.10 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

4.10.1 Baumschutz

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte und dem Baumschutz unterliegende Bäume. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

4.10.2 Begrünungsmaßnahmen

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind großkronige oder pyramidal wachsende Bäume, in den Kerngebieten kleinkronige oder pyramidal wachsende Bäume zu pflanzen. Die Bäume sind in einem Abstand von maximal 15m als Reihe in einem Abstand von 1m von der Straßenbegrenzungslinie zu pflanzen; Unterbrechungen für notwendige Zufahrten sind zulässig (vgl. § 2 Nummer 9). Die festgesetzte Dichte der vorzunehmenden Anpflanzungen sichert einerseits die gewünschte Durchgrünung des größtenteils gewerblich genutzten Plangebiets, andererseits wird durch den Abstand der Bäume untereinander sichergestellt, dass auch langfristig hinreichende Wachstumsbedingungen gewährleistet bleiben. Um die notwendigen Zufahrten zu den einzelnen Grundstücken sicherzustellen, ist gegebenenfalls eine Unterbrechung der festgesetzten Anpflanzdichte erforderlich, die im Einzelfall zu prüfen ist. Neben der ökologischen Bedeutung in dem durch Überwärmung und Emissionen belasteten Gebiet tragen die Anpflanzungen zu einer Aufwertung der Stadtgestalt bei.

Die nicht überbaubaren Grundstücksflächen der Gewerbe- und Industriegebiete sind als Vegetationsflächen herzurichten; mindestens 50 vom Hundert dieser Flächen sind mit einheimischen Bäumen und Sträuchern zu bepflanzen. Nach Nummer 9 anzupflanzende Bäume sind anzurechnen (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Festsetzung soll dazu beitragen, die gewerblich genutzten Grundstücke zu durchgrünen und trotz der möglichen hohen baulichen Dichte, der großen Flächenversiegelung und den Schadstoffbelastungen, die Funktionen des Naturhaushalts sowie den Lebensraum für Tiere und Pflanzen – soweit dies unter den gegebenen Bedingungen möglich ist - zu entwickeln und zu sichern. Grünflächen mit ihren Vegetationsbeständen haben eine

ent-lastende Wirkung für den Schutz des Bodens, des Grundwassers und für die kleinklimatischen und lufthygienischen Bedingungen. Mit der Durchgrünung wird außerdem ein Beitrag zur Verbesserung des Stadtbilds sowie der Arbeits- und Wohnbedingungen geleistet. Angesichts der großzügigen Baumöglichkeiten und der relativ geringen Flächengrößen der nicht überbaubaren Grundstücksteile ist diese Festsetzung angemessen und stellt keine besondere Härte für die Betriebe dar.

Für festgesetzte Baum- und Strauchanpflanzungen sind standortgerechte Laubgehölze zu verwenden. Großkronige Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, kleinkronige und pyramidal wachsende Bäume einen Stammumfang von mindestens 14 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich der Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² je Baum anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Festsetzung sichert ein landschaftsgerechtes Erscheinungsbild des Großgrüns bei weitgehender Vermeidung von standortfremden Nadelbäumen. Es dient damit im wesentlichen dem Schutz des Landschaftsbildes bei weitgehender Freiheit der Baumartenwahl. Als großkronig gelten Baumarten, die im ausgewachsenen Zustand einen Kronendurchmesser über 8m erreichen. Mit der Festsetzung eines Mindestmaßes des Stammumfangs für die Anpflanzung der Bäume soll sichergestellt werden, dass das gewünschte Erscheinungsbild bereits nach wenigen Jahren sichtbar wird. Die Regelung zur Mindestgröße der Vegetationsfläche für festgesetzte Baumpflanzungen wurde getroffen, um gerade im Bereich von Verkehrsflächen und Stellplätzen langfristig angemessene Standortbedingungen für die Anpflanzungen zu sichern.

Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 12). Diese Festsetzung ist aus gestalterischen, klimatischen und lufthygienischen Gründen erforderlich. Die Bäume mindern durch Schattenwurf und Verdunstungskälte eine extreme Aufheizung der Flächen im Sommer und filtern Staub und Schadstoffe aus der Luft.

Im südöstlichen Bereich des Flurstücks 1796 (Am Stadtrand 8) ist zu den durch Wohnnutzungen geprägten Bereichen an der Walddörferstraße (Flurstücke 56, 1798 und 2585) eine 5m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Durch diese Festsetzung wird eine optische Abschirmung des bestehenden Wohngebietes von der gewerblich genutzten Baufläche erreicht. Das Ziel der dauerhaften Sicherung einer angemessenen Wohnqualität trotz unmittelbarer Nachbarschaft zum Gewerbegebiet soll durch hochwertige Pflanzqualitäten sowie durch eine hohe Bepflanzungsdichte erreicht werden. Insofern sollen großkronige Laubbäume und Sträucher in der Qualität zwei mal verpflanzt in einer Höhe von mindestens 1,25 bis 1,5m gepflanzt werden. Für je 2 m² soll eine Pflanze verwendet werden, dabei sollen 10 vom Hundert mit Bäumen und 90 vom Hundert mit Sträuchern bepflanzt werden.

4.10.3 Schutz des Bodens und des Wassers

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Fahr- und Gehwege sowie Lager- und Stellplätze in wasser- und luftundurchlässigem Aufbau herzustellen (vgl. § 2 Nummer 13). Die Herstellung undurchlässiger Aufbauten auf den gewerblich genutzten Grundstücken ist notwendig, weil die Betriebssicherheit dies erfordert und gemäß dem Gebot des vorbeugenden Umweltschutzes, Verunreinigungen des Bodens und des Grundwassers zu vermeiden sind.

Bauliche und technische Maßnahmen, die zu einer dauerhaften Absenkung des vegetationsverfügbaren Grundwasserspiegels bzw. zu Staunässe führen, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 14). Diese Festsetzung dient der Vermeidung von Beeinträchtigungen des Naturhaushalts und sichert den langfristigen Erhalt von Gehölzen in Bereichen von Stauwasserhorizonten.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Bedingt durch die bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen ist das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt. Durch den mit dem Bebauungsplan verfolgten Ausbau der Straße Am Stadtrand, den Ausbau der Knoten sowie die detailliertere Regelung von Art und Maß der baulichen Nutzungen, wird im Vergleich zu den bestehenden Nutzungen keine weitere nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung planerisch vorbereitet. Daher sind Ausgleichsmaßnahmen im Sinne der Eingriffsregelung und des § 1 a des Baugesetzbuches nicht erforderlich.

6. Maßnahmen zur Verwirklichung

Enteignungen können nach den Vorschriften des Fünften Teils des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs durchgeführt werden, sofern die gesetzlichen Voraussetzungen vorliegen.

7. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61)
- Durchführungsplan D 437 vom 27. Januar 1961 (HmbGVBl. S. 21), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511, 513)
- Durchführungsplan D 496 vom 4. April 1961 (HmbGVBl. S. 136), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 511, 513)
- Bebauungsplan Wandsbek 69 / Tonndorf 29 vom 11. August 1999 (HmbGVBl. S. 213)

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet ist etwa 97.800 m² groß. Hiervon werden für Straßen etwa 23.600 m² (davon neu etwa 2700 m²) benötigt.

8.2 Kostenangaben

Durch die Umsetzung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg die nachfolgend aufgeführten Kosten:

- Grunderwerb für Straßenverkehrsflächen
- Erschließung: Straßenausbau der Straße Am Stadtrand sowie Umgestaltung der Verkehrsknoten Am Stadtrand/ Friedrich-Ebert-Damm, Am Stadtrand/ Helbingstraße und Am Stadtrand/ Walddörferstraße/ Ölmühlenweg.
- Passive Lärmschutzmaßnahmen
- Abriss des Wohngebäudes auf Flurstück 1361.