

Begründung zum Bebauungsplan Wandsbek 77

Inhaltsverzeichnis

1	Grundlage und Verfahrensablauf	3
2	Anlass und Ziele der Planung	3
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände	4
3.1.1	Flächennutzungsplan	4
3.1.2	Landschaftsprogramm	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne	4
3.2.2	Altlasten/Altlastenverdächtige Flächen.....	4
3.2.3	Kampfmittelverdacht	5
3.2.4	Baumschutz	5
3.2.5	Besonders geschützte Biotope.....	5
3.2.6	Überschwemmungsgebiet.....	5
3.2.7	Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der EG-Wasserrahmenrichtlinie.....	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	6
3.3.1	Räumliches Leitbild der Freien und Hansestadt Hamburg.....	6
3.3.2	Qualifizierung des Wandse-Grünzugs	6
3.3.3	Architekturolympiade.....	6
3.3.4	Weitere Gutachten	7
3.3.5	System der zentralen Standorte, Leitlinien für den Einzelhandel und Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren.....	7
3.4	Angaben zur Lage und zum Bestand	8
4	Umweltbericht	9
5	Planinhalt und Abwägung	9
5.1	Gewerbegebiet.....	10
5.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	10
5.1.2	Maß der baulichen Nutzung	14
5.2	Erschließung und Straßenverkehrsflächen.....	18
5.3	Grünflächen	18
5.4	Begrünung der Grundstücke	18
5.5	Lärmschutz	20

5.6	Nachrichtliche Übernahmen	21
6.	Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung	21
7.	Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen	21
8.	Flächen-und Kostenangaben	21
8.1	Flächenangaben	21
8.2	Kostenangaben.....	21

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. April 2011 (BGBl. I S. 619, 633). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 2/09 vom 4. März 2009 (Amtl. Anz. S. 479) eingeleitet. Das Bebauungsplanverfahren wird gemäß § 13a BauGB im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Dies ist möglich, da eine zulässige Grundfläche von über 20.000 m² bis weniger 70.000 m² festgesetzt wird und durch eine Vorprüfung des Einzelfalls die Einschätzung erlangt wurde, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 12.05.2009 und 19.11.2010 (Amtl. Anz. S. 800 und S.2280) stattgefunden.

2 Anlass und Ziele der Planung

Ziel der Planaufstellung ist die Neuordnung von Städtebau und Nutzung eines bestehenden, gewerblich genutzten Gebietes. Die bisher im Plangebiet geltenden Durchführungspläne entsprechen in weiten Teilen weder dem Bestand noch den heutigen städtebaulichen Zielsetzungen.

Mit dem Bebauungsplan Wandsbek 77 sollen in Anlehnung an die Ergebnisse der Architekturolympiade 2006 im Bereich der Magistrale Bundesstraße 75 (Wandsbeker Zollstraße) unter anderem die planungsrechtlichen Voraussetzungen geschaffen werden, um eine der Lage entsprechende, geordnete, verdichtete und raumbildende Bebauungsstruktur zu schaffen. Die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen soll so geregelt werden, dass Entwicklungsspielräume auch für andere gewerbliche Nutzungen erhalten bleiben. Der Wandse-Grünzug sowie die am westlichen Plangebietsrand verlaufende Grünverbindung sollen, soweit durch den baulichen Bestand noch nicht geprägt, gesichert werden. Möglichen Überformungen des Gewerbegebietes durch die Ansiedlung von Bordellen und Vergnügungsstätten soll vorgebeugt werden, um das Gewerbegebiet auch für darauf angewiesene Betriebe zu sichern und städtebaulichen Konflikten mit publikumsintensiven Nutzungen vorzubeugen.

Die genannten Ziele des Bebauungsplans sind eng verbunden mit übergeordneten Zielen der Stadtentwicklung in Hamburg, wie unter anderem im Flächennutzungsplan und im Räumlichen Leitbild der Freien und Hansestadt Hamburg (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Entwurf Februar 2007) formuliert. Das vorhandene System der Zentren mit seinen räumlichen, funktionalen, sozialen und kulturellen Qualitäten soll geschützt werden (Räumliches Leitbild S. 40). Mit dem Schwerpunkt auf der Innenentwicklung soll die Inanspruchnahme unversiegelter Flächen auf der „grünen Wiese“ vermieden werden (Räumliches Leitbild S. 36). Mit der verstärkten Urbanisierung der an die innere Stadt angrenzenden sogenannten Urbanisierungszone sollen Entwicklungsreserven mobilisiert werden (Räumliches Leitbild S. 39). Den „gestalterisch und nutzungsstrukturell schwierigen Räumen entlang der Hauptverkehrsstraßen“ („Magistralen“) kommt dabei besondere Bedeutung zu (Räuml. Leitbild S. 72). Ziel der Wirtschaftsförderung durch die Stadt Hamburg ist die ausreichende Bereitstellung von Gewerbeflächen in differenzierten Lagen und Größen, da diese wichtige Voraussetzung für die Entwicklungsfähigkeit und das wirtschaftliche Wachstum der Stadt ist.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Baufläche dar. Der Holzmühlenteich und die Wandse sind als Wasserfläche dargestellt. Im Bereich zwischen Gewerbe- und Wasserfläche stellt der Flächennutzungsplan Grünflächen dar. Die Wandsbeker Zollstraße ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

Das Beiblatt zum Flächennutzungsplan („Nachrichtliche Übernahmen, Kennzeichnungen und Vermerke“) stellt eine über dem Plangebiet in Ost-West-Richtung verlaufende Richtfunktrasse dar: Die zulässigen Bauhöhen im Bereich der Trasse liegen zwischen 54 m über NN im östlichen Bereich und 67 m über NN im westlichen Bereich des Plangebiets.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Plangebiet „Milieu Gewerbe/Industrie und Hafen“ sowie „Parkanlage“ dar. Der Wandse-Grünzug im Norden ist als Teil der „Landschaftsachse“ dargestellt. Am westlichen Plangebietsrand ist eine Grünverbindung von der Wandse in Richtung Süden als Parkanlage dargestellt. Diese Grünverbindung setzt sich südlich der Wandsbeker Zollstraße (außerhalb des Plangebiets) als „Grüne Wegeverbindung“ fort.

Für das gesamte Plangebiet sind „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ sowie „Entwickeln des Landschaftsbildes“ dargestellt. Im Landschaftsprogramm ist das Wandsetal zusätzlich als „Auenentwicklungsbereich“ dargestellt.

Die Karte Arten- und Biotopschutz stellt für die Gewerbeflächen die Biotopentwicklungsräume 14a „Industrie-, Gewerbe- und hafenflächen“ dar. Für den Wandse-Grünzug und die grüne Wegeverbindung zur Wandsbeker Zollstraße stellt die Karte die Biotopentwicklungsräume 10a „Parkanlage“ und 3b „Auen der übrigen Fließgewässer“ dar.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Im westlichen Bereich des Bebauungsplans Wandsbek 77 setzt der Durchführungsplan D 493 vom 31. Mai 1961 ein ein- bis fünfgeschossiges Geschäftsgebiet in überwiegend geschlossener Bebauung fest. Am westlichen Planrand sind Grün- und Erholungsflächen sowie eine Straßenfläche festgesetzt. Im Bereich des Holzmühlenteiches und der Wandse sind Wasserflächen sowie Grün- und Erholungsflächen festgesetzt.

Im östlichen Bereich des Bebauungsplans Wandsbek 77 setzt der Durchführungsplan D 81A vom 26. November 1959 entlang der Wandsbeker Zollstraße sowie im Kreuzungsbereich mit der Holzmühlenstraße Läden sowie Wohnen in zwei- bis viergeschossiger Bebauung fest. Nördlich anschließend setzt der Plan ein ein- bis zweigeschossiges Geschäftsgebiet in überwiegend geschlossener Bebauung fest. Am nördlichen Gebietsrand sind Grün- und Erholungsflächen sowie die Wasserflächen der Wandse festgesetzt.

3.2.2 Altlasten/Altlastenverdächtige Flächen

Das Grundstück Wandsbeker Zollstraße 89 (Flurstück 2836) ist im Altlastenhinweiskataster (Nr. 7038-019/00) erfasst. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnah-

men oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen können.

Für das Grundstück Wandsbeker Zollstraße 91 (Flurstück 3556) ist im Altlastenhinweiskataster unter der Nr. 7038-21/00 eine altlastrelevante Nutzung registriert. Eine Beurteilung der Gefährdungsabschätzung des Grundstückes ist mit den vorliegenden Informationen nicht möglich. Es sind weitere Recherchen/Untersuchungen erforderlich.

Im Falle des Grundstücks Holzmühlenstraße 14 (Flurstück 2234; Altlastenhinweiskataster Nr. 7038-158/00) ist bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen können.

Das Grundstück Wandsbeker Zollstraße 81-83 (Flurstück 3176) ist unter der Nummer 7038-186/00 im Altlastenhinweiskataster erfasst. Bei zukünftigen Nutzungsänderungen, baulichen Maßnahmen oder sonstigen Eingriffen in den Untergrund ist zu prüfen, ob ggf. weiterer Handlungsbedarf besteht, da bisher nicht erfasste Kontaminationen auf der Fläche nicht auszuschließen sind. Sofern diese Böden nicht wieder einbaubar wären, müssten sie entsprechend den dann geltenden Bestimmungen entsorgt werden, so dass ggf. Entsorgungsmehrkosten anfallen können.

Die festgestellten Verunreinigungen stehen den im Plangebiet vorgesehenen Nutzungen nicht entgegen.

3.2.3 Kampfmittelverdacht

Das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem zweiten Weltkrieg kann nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.2.4 Baumschutz

Im Plangebiet gilt für vorhandene Bäume, Hecken und Knicks die Baumschutzverordnung der Freien und Hansestadt Hamburg vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S 350, 359, 369).

3.2.5 Besonders geschützte Biotope

Der Holzmühlenteich ist ein nach § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402) als besonders geschütztes Biotop erfasst.

3.2.6 Überschwemmungsgebiet

An der Wandse ist mit Verordnung vom 19. August 1986 ein Überschwemmungsgebiet nach § 54 Hamburgisches Wassergesetz (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), zuletzt geändert am 14. Dezember 2007 (HmbGVBl. S. 501) ausgewiesen (vgl. nachrichtliche Übernahme in der Planzeichnung). Derzeit wird ein Pilotverfahren zur Erstellung eines Hochwasserrisikomanagements nach Wasserhaushaltsgesetz (WHG) in der Fassung vom 31. Juli 2009 (BGBl. I S. 2585) geändert am 11. August 2010

(BGBl. I S. 1163, 1168) sowie ein Verfahren zur Ausweisung eines Überschwemmungsgebiets durchgeführt. Daraus kann sich eine Änderung der Abgrenzung des Überschwemmungsgebiets ergeben.

3.2.7 Wasserhaushaltsgesetz in Verbindung mit der EG-Wasserrahmenrichtlinie

An der Wandse sind das ökologische Potenzial und der chemische Zustand nach den Vorgaben der EG-Wasserrahmenrichtlinie zu verbessern. Damit einher geht ein Verschlechterungsverbot für die Komponenten der Gewässerqualität (§ 6 WHG). Die Planung und Durchführung von Maßnahmen zur Verbesserung der Durchgängigkeit für Fische und Kleinlebewesen sowie zur Erhöhung der Vielfalt an Gewässerstrukturen erfolgt in eigenständigen wasserrechtlichen Verfahren bzw. im Rahmen der Gewässerunterhaltung. Daraus können sich Veränderungen in der Gestalt der Gewässer ergeben.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 Räumliches Leitbild der Freien und Hansestadt Hamburg (Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, Entwurf Februar 2007)

Das Räumliche Leitbild der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt liegt im Entwurf vor: Es sieht vor, mit der verstärkten Urbanisierung der sogenannten Urbanisierungszone Entwicklungsreserven auszuschöpfen und damit diese Bereiche zu qualifizieren. Das Plangebiet liegt in dieser Urbanisierungszone und ist außerdem Teil des vom Leitbild formulierten Schlüsselprojekts Magistrale B 75: „Übergeordnetes Ziel für die Wandsbeker Zollstraße ist sowohl die Attraktivitätssteigerung des Straßenraumes als auch die Schaffung von Identitäten durch die sinnvolle Zuordnung von Nutzungen und Gebäudekubaturen. Der Straßenraum zwischen Kattunbleiche und Kedenburgstraße soll nach dem historischen Stadtgrundriss neu gegliedert werden.“ (Räumliches Leitbild (Entwurf) S. 81).

Zur Frage der Entwicklung von Gewerbeflächen wird im „Räumlichen Leitbild“ das Ziel formuliert, planungsrechtlich gesicherte, städtische und private Bauflächen in einer Größenordnung von 35 - 45 ha pro Jahr zu sichern, um für künftige Nachfragen gerüstet zu sein.

Eine Analyse der Realnutzung der Gewerbeflächen im Bereich Wandsbek hat gezeigt, dass bereits heute Gewerbeflächen in größerem Umfang durch gemischte Nutzungen, Wohnen oder Handel belegt sind. Umso mehr ist darauf zu achten, dass die verbleibenden, tatsächlich gewerblich genutzten Gewerbeflächen effektiv und dauerhaft genutzt werden, um Abwanderungen von Unternehmen zu vermeiden.

3.3.2 Qualifizierung des Wandse-Grünzugs

Ein vom Bezirksamt Wandsbek, Fachamt Stadt- und Landschaftsplanung in Auftrag gegebenes Gutachten „Qualifizierung des Wandse-Grünzugs“ für den Bereich vom Mühlenteich im Westen bis zum Höltigbaum im Osten liegt vor. Inhalt des Gutachtens ist es insbesondere, Potenziale der städtebaulich-landschaftsplanerischen Qualifizierung des Grünzuges aufzuzeigen. Besonderes Gewicht liegt auf der Schnittstelle zwischen Freiraum und bebautem Raum. Der Abschnitt des Wandse-Grünzugs im Geltungsbereich des Bebauungsplanes (Holzmühlenteich und Wandse) wird dabei wegen seines Entwicklungspotenzials als Schwerpunktraum behandelt, dessen Freiraumqualität weiter aufgewertet werden soll.

3.3.3 Architekturolympiade

In der Architekturolympiade 2006 der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt, einem städtebaulichen Architekturwettbewerb, wurden u.a. Ideen zur Entwicklung der Magistrale

Wandsbeker Zollstraße B 75 entwickelt: Klares Ergebnis mehrerer, verschiedener Entwürfe war das städtebauliche Ziel einer Fassung des Straßenraums durch raumprägende, geschlossene Bebauungsstrukturen.

3.3.4 Weitere Gutachten

Im Jahr 1999 wurden im Auftrag der Stadtentwicklungsbehörde städtebauliche Zielsetzungen und Vorschläge zur Entwicklung des Plangebiets im Gutachten „Wandsbek Achse-Ost“ (Büros OSP und BPW) formuliert: Bereits dieses Gutachten schlägt raumprägende, geschlossene Bebauungsstrukturen entlang der Wandsbeker Zollstraße vor.

Im „Gutachten zur Entwicklung des Bezirkszentrums Wandsbek“ (Büros Stadt+Handel, Raum+Prozess; im Jahr 2008 abgeschlossen) wurde die Versorgungsfunktion des Bezirkszentrums Wandsbek untersucht. Teil der Untersuchung war die Definition eines zentralen Versorgungsbereichs des Bezirkszentrums Wandsbek: Dieser zentrale Bereich endet demnach im Osten mit dem Grundstück Wandsbeker Zollstraße 29. Das Plangebiet Wandsbek 77 ist also nicht Teil des zentralen Versorgungsbereichs, ihm kommt demnach die Funktion eines Sonderstandorts zu. Das Gutachten spricht sich aus räumlichen und funktionalen Gründen gegen eine Ausdehnung des zentralen Bereichs auf Sonderstandorte aus.

Im Jahr 2009 wurde im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens Wandsbek 77 eine Lärmetechnische Untersuchung durchgeführt. Die Ergebnisse der Untersuchung und ihre Umsetzung im Bebauungsplan sind unter Ziff. 5.5 erläutert.

3.3.5 System der zentralen Standorte, Leitlinien für den Einzelhandel und Gesetz zur Stärkung der Einzelhandels- und Dienstleistungszentren

Das System der zentralen Standorte ist Teil des Hamburger Flächennutzungsplans. Es sieht ein hierarchisches System zentraler Orte vor: Die Hamburger City ist das A-Zentrum mit den vielfältigsten Nutzungen und der höchsten Konzentration an Einzelhandelsfunktionen. In der Hierarchie untergeordnet befinden sich zehn Bezirkszentren (B1-Zentren), acht Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren) und 12 Stadtteilzentren (C-Zentren). Des Weiteren sind in der Anlage zum Flächennutzungsplan auch 109 Nahversorgungszentren (D-Zentren) bestandsbezogen eingetragen.

Gemäß der „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ vom 15.02.1996 bilden - neben der City - überwiegend die Bezirks- und Bezirksentlastungszentren die Schwerpunkte der Einzelhandels-Entwicklung. C-Zentren und D-Zentren dagegen erfüllen primär Aufgaben der Grundversorgung im periodischen Bedarf und teilweise auch im aperiodischen Bedarf für Versorgungsbereiche, die in der Regel einen Stadtteil oder Teilbereiche eines Stadtteils bzw. Ortsteils umfassen.

Gemäß den „Leitlinien für den Einzelhandel...“ sind als Haupthindernis für die Sicherung des Zentrenkonzeptes in der Vergangenheit zahlreiche großflächige Einzelhandelsansiedlungen innerhalb älterer Industrie- und Gewerbegebiete zu nennen, die diese Flächen zugleich anderen gewerblichen Nutzungen entziehen und nachteilige Auswirkungen auf die Entwicklung der zentralen Standorte bewirken.

Mit § 1 des Gesetzes zur Stärkung der Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gewerbezentren vom 28.12.2004 (HmbGVBl. S.525), zuletzt geändert am 27. November 2007 (HmbGVBl. S. 405) sollen „gewachsene urbane Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ gestärkt und entwickelt werden. Das Gesetz ermöglicht die Einrichtung von „Innovationsquartieren“, auch „Business Improvement Districts“ genannt. Ein solches „BID“ besteht im Bezirkszentrum Wandsbek Markt: Es umfasst mit ca. 63 Grundeigentümern eine Länge von knapp 700 Metern und ist im Bereich Wandsbeker Marktstraße, Wandsbeker Marktplatz und Schloßstraße angesiedelt.

Auch trägt § 171f BauGB seit seiner Einführung im Jahr 2006 dem Ziel der Sicherung und Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren Rechnung.

3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand

Lage und benachbarte Nutzungen

Das Plangebiet liegt im Bezirk und Ortsteil Wandsbek. Es wird im Norden begrenzt vom Wandse-Grünzug, der als Teil der Landschaftsachse von übergeordneter Bedeutung für den Freiraum- und Biotopverbund ist. Nördlich des Grünzugs befindet sich ein Gewerbegebiet, das durch Büronutzung geprägt ist. Im Osten begrenzt die Holzmühlenstraße das Plangebiet. Östlich davon liegen ein Wohngebiet (nördlich Holzmühlenstiege, entlang der Wandse) und ein Gewerbegebiet (südlich Holzmühlenstiege, entlang der Wandsbeker Zollstraße). Im Süden bildet die Wandsbeker Zollstraße die Plangebietsgrenze: Südlich davon befindet sich im östlichen Bereich ein Mischgebiet, in dem überwiegend gewerbliche Nutzungen vorhanden sind und im westlichen Bereich bestehen Büronutzungen. Westlich daran (westlich Morewoodstraße) schließt sich ein Wohngebiet an, in dem einzelne gewerbliche Nutzungen und Einzelhandel vorhanden sind. Südwestlich des Plangebiets liegt der Kreuzungsbereich der Wandsbeker Zollstraße / Rüterstraße. Zwischen der Wandsbeker Zollstraße und der Rüterstraße liegt die sogenannte Zollinsel, die überwiegend von Brachflächen gekennzeichnet ist. Direkt westlich des Plangebiets liegen die Produktionsstätten einer Hefefabrik.

Benachbarter Gebäudebestand

Der dem Plangebiet benachbarte Gebäudebestand stellt sich entsprechend den Nutzungen heterogen dar: Im Norden liegt die großmaßstäbliche, mehrgeschossige ehem. Zigarettenfabrik aus den 1920er Jahren (erkanntes Denkmal). Die nordöstlich an der Wandse gelegenen Wohngebäude der 1970er Jahre sind vier- bis sechsgeschossig. Im Osten liegen kleinteilige Gewerbegebäude unterschiedlichen Baudatums mit 1- 2 Geschossen. Das südöstlich gelegene Gewerbegebiet ist entlang der Straße unbebaut und durch Gebrauchtwagenhändler geprägt. Die sich westlich anschließenden überwiegend sechs- bis siebengeschossigen Bürogebäude der 1980er Jahre stellen eine raumprägende, geschlossene Bebauung dar. Im südwestlich gelegenen Wohngebiet befinden sich überwiegend viergeschossige Gebäude der Nachkriegszeit, der Eckbereich ist jedoch durch ein- bis zweigeschossige Gewerbegebäude geprägt. Als Teil der Hefefabrik im Westen ist insbesondere das direkt an das Plangebiet angrenzende, gestalterisch ansprechende drei- bis viergeschossige Klinkergebäude zu nennen.

Nutzungen im Plangebiet

Das Plangebiet selbst weist gewerbliche Nutzungen, großflächigen Einzelhandel, Freizeiteinrichtungen, sowie Wohnnutzung auf: Im nordwestlichen Bereich des Plangebiets (Flurstücke 2084, 3631, 3755) befindet sich ein Elektronik-Markt. Im westlichen Bereich der Wandsbeker Zollstraße liegen ein Hotel, eine Tankstelle mit ehem. KFZ-Gewerbenutzung sowie eine kleinteilige Einzelhandelsnutzung. Das ehemalige Fabrikgebäude im mittleren Planbereich (Flurstück 2836, Wandsbeker Zollstraße 87 - 89) wird durch einen gewerblichen Betrieb, durch ein großflächiges Fitnessstudio, Büros, ein Gesundheits- und Schulungszentrum, eine Spielhalle und einen Friseur genutzt. Östlich daran schließt sich ein großflächiger Bau- und Gartenmarkt mit Verwaltung in den Obergeschossen an. Im Kreuzungsbereich an der südöstlichen Plangebietsgrenze (Flurstück 2239) ist Wohnnutzung (ca. 14 Wohneinheiten) vorhanden, das Erdgeschoss wird durch kleinteiligen Einzelhandel genutzt. An der Holzmühlenstraße sind ein Verkaufspavillon für Automobile, eine KFZ-Werkstatt, eine Spielhalle sowie ein Sex-Kino vorhanden.

Gebäudebestand im Plangebiet

Der im Westen gelegene großflächige Elektronik-Markt weist eine Gebäudehöhe von ca. 7,90 m über Gelände auf. Das dahinterliegende, zugehörige Parkhaus erreicht ca. 10,50 m über Gelände. Das achtgeschossige Hotel-Punkthaus im südwestlichen Eckbereich hat eine Gebäudehöhe von ca. 26 m. Die sich östlich anschließenden Gewerbegebäude unterschiedlichen Baudatums verfügen über ein- bis zwei Geschosse. Die bis zu sechs Geschosse des ehemaligen Fabrikgebäudes im mittleren Planbereich erreichen von Höhen von ca. 22,50 m. Eine Höhe von ca. 22,50 m erreicht auch das dem Baumarkt vorgelagerte, sechsgeschossige Verwaltungsgebäude. Im rückwärtigen Bereich liegen über der Tiefgarage und dem zweigeschossigen, ca. 13 m hohen Bau- und Gartenmarkt vier durch Büros genutzte Geschosse, sodass dieses Gebäude mit ca. 26,70 über Gelände des höchste im Plangebiet darstellt. Das Wohngebäude im Eckbereich Wandsbeker Zollstraße/ Holzmühlenstraße erreicht mit vier Geschossen zzgl. Dachgeschoss ca. 16 m Höhe. An der Holzmühlenstraße besteht außerdem ein dreigeschossiges Wohngebäude, ein eingeschossiger Gebrauchtwagenverkauf und ein dreigeschossiges Büro- und Gewerbegebäude.

Topographie

Das Plangebiet liegt zwischen ca. 10 m ü. NN im Nordwesten und 12,80 m ü. NN im Südosten, es steigt also von West nach Ost und von Nord nach Süd an. Im Uferbereich des Holzmühlenteiches und der Wandse befindet sich eine Böschung mit einer Höhe von ca. 1 - 1,5 m.

4 Umweltbericht

Ein Umweltbericht ist nicht erforderlich, da es sich um ein Bebauungsplanverfahren der Innenentwicklung nach § 13a BauGB handelt. In einer Vorprüfung des Einzelfalls wurde die Einschätzung erlangt, dass der Bebauungsplan voraussichtlich keine erheblichen Umweltauswirkungen hat, die in der Abwägung zu berücksichtigen wären.

Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe in Natur und Landschaft vor, da die bebaubaren Grundstücksflächen im Plangebiet bereits heute zu einem sehr hohen Anteil versiegelt sind und durch die Aufstellung des Bebauungsplans keine zusätzliche Versiegelung initiiert wird. Im nördlichen Randbereich des Flurstücks 2836 sieht der Bebauungsplan die Arrondierung des Wandse-Grünzugs vor, so dass für diesen Bereich eine Entsiegelung vorbereitet wird.

5 Planinhalt und Abwägung

Die Festsetzungen der geltenden Durchführungspläne geben weder die Bestandssituation wieder, noch entsprechen sie den städtebaulichen und nutzungsstrukturellen Zielen. Zielsetzung des Bebauungsplans ist darum eine Neuordnung von Städtebau und Nutzung: Die bestehende gewerbliche Nutzung im Plangebiet soll gefestigt und für zukünftige Erweiterungs- und Bauabsichten sollen Entwicklungsspielräume eröffnet werden. Befördert werden soll eine der Lage entsprechende verdichtete und raumbildende Bebauung. Nachteilige Auswirkungen auf das Plangebiet selbst, die benachbarten bebauten Bereiche sowie den Wandse-Grünzug sollen mit der Planung vermieden werden.

Bei der Planung handelt es sich um eine Angebotsplanung, die noch nicht bekannte zukünftige Entwicklungsabsichten ermöglicht. Die aktive Mitwirkungsbereitschaft der Grundeigentümer ist darum nicht erforderlich.

5.1 Gewerbegebiet

5.1.1 Art der baulichen Nutzung

Ausweisung eines Gewerbegebiets

Der Großteil des Plangebiets wird als Gewerbegebiet festgesetzt. Schon heute dominieren verschiedene gewerbliche Nutzungen das Plangebiet. Die vorhandene Nutzungsstruktur soll damit gefestigt und entwickelt werden.

Zu geringen Teilen ist heute Wohnnutzung vorhanden. Diese Nutzung soll mit dem Bebauungsplan bewusst nicht gefestigt werden: Mit der Festsetzung von Wohnnutzung wäre die unmittelbare Nähe von Wohnen und Gewerbe verbunden, was städtebauliche Nutzungskonflikte zur Folge hätte. Auch die hohen Verkehrs- und daraus resultierenden Luft- und Lärmbelastungen der direkt angrenzenden Hauptverkehrsstraßen schließen eine Verfestigung der Wohnnutzung aus (vgl. Lärmtechnische Untersuchung zum Bebauungsplan). Rechtmäßig bestehende Wohnnutzungen genießen allgemein Bestandsschutz.

Im nördlichen Bereich des Flurstücks 2836 (Wandsbeker Zollstraße 87-89) soll die Parkanlage der Freien und Hansestadt Hamburg arrondiert werden und zukünftig den Holzmühlenteich komplett umfassen. Erforderlich ist darum die Inanspruchnahme eines Teils des privaten Grundstücks Wandsbeker Zollstraße 87-89. Dieser Bereich wird bisher als PKW-Stellfläche genutzt. Der nördlichste Abschnitt des Gebäudes Wandsbeker Zollstraße 87-89 ragt damit zukünftig über die Grenze des Gewerbegebiets in die Parkanlage hinein. Insgesamt schaffen die Festsetzungen (Abgrenzung des Gewerbegebiets, Baugrenzen, Gebäudehöhen) auf dem Grundstück Wandsbeker Zollstraße 87–89 deutliche Erweiterungsmöglichkeiten gegenüber dem Bestand.

Zulässigkeit von Einzelhandel

In § 2 Nr. 1 der Bebauungsplanverordnung ist festgesetzt: *„Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig. Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandelsbetriebe in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe. In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich sind Betriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und gleichermaßen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten oder sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, ausnahmsweise zulässig. In dem mit (B) bezeichneten Bereich können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bestehender Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.“*

Ziel der Festsetzung ist es, die Verfügbarkeit des Gewerbegebiets für gewerbegebietstypische, auf ein Gewerbegebiet angewiesene Nutzungen zu erhalten und in der Umgebung liegende Zentren in ihrem Bestand und ihrer Entwicklung zu sichern. Anlass für die Festsetzung ist die Entwicklung der letzten Jahre, in denen zunehmend Einzelhandelsbetriebe, insbesondere Lebensmitteldiscounter in Gewerbegebiete eingedrungen sind. Diese Entwicklung führte und führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges: Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei seiner Zulässigkeit in Gewerbegebieten tendenziell die Bodenpreise. Dadurch verschlechtern sich die Ansiedlungschancen für produzierendes Gewerbe, Handwerksbetriebe und andere Gewerbebetriebe.

Auch mit Blick auf das Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg und die Zielstellung der Funktionssicherung und Weiterentwicklung der Zentren und Stadtteilzentren ist die Fremdnutzung der Gewerbeflächen durch Einzelhandelsbetriebe problematisch. Durch integrierte städtebauliche Rahmenkonzepte zur Stärkung und Attraktivitätssteigerung des Bezirkszentrums Wandsbek Markt und der Bezirksentlastungszentren Rahlstedt,

Bramfeld und Volksdorf bemühen sich Politik, Verwaltung und die lokale Wirtschaft intensiv um die Stärkung der gewachsenen Zentren und dabei auch um die städtebauliche Integration neuer Einzelhandelsstrukturen in bestehende zentrale Lagen. Diesem Bemühen um vergleichsweise komplexe Handlungsstrategien in den gewachsenen Zentren laufen die Umwandlungsprozesse von Gewerbeflächen in Einzelhandelsstandorte in verkehrsgünstigen, konkurrierenden Lagen zuwider, schwächen damit die Funktionsfähigkeit der Zentren weiter und induzieren durch ihre Ausrichtung auf den PKW-Kunden zusätzliche Verkehrsbelastungen.

Durch die Festsetzung „Im Gewerbegebiet sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig.“ wird sichergestellt, dass die zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen nicht durch Einzelhandelsnutzungen, für die Flächen an anderen zentralen Standorten zur Verfügung stehen, belegt werden. Das wirtschaftliche Interesse einzelner potentieller Einzelhandelsbetriebe, sich auf den gegebenenfalls günstigeren Gewerbeflächen anzusiedeln, wiegt weniger schwer als das Interesse der Allgemeinheit am Erhalt und an der Entwicklung des Zentrensystems sowie der Sicherung der Gewerbeflächen für darauf angewiesene Gewerbebetriebe. Entsprechendes gilt für das wirtschaftliche Interesse von Unternehmen, die Einzelhandelsflächen vermarkten.

Abwägungsrelevant ist in diesem Zusammenhang das dem Hamburger Flächennutzungsplan zugrunde liegende System der Zentralen Standorte (Zentrenkonzept) in Verbindung mit den „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ (vgl. Ziff. 3.3.5). Die Erhaltung und die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in den Städten und Gemeinden ist von hoher städtebaulicher Bedeutung, und zwar zur Stärkung der Innenentwicklung und der Urbanität der Städte sowie besonders auch zur Sicherstellung einer wohnortnahen Versorgung, die angesichts der demographischen Entwicklung besonderen Schutzes bedarf, insbesondere auch wegen der geringeren Mobilität älterer Menschen. Daher dürfen Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungseinheiten haben.

Das Plangebiet liegt in der Nähe des Bezirkszentrums Wandsbek. Dieses wurde und wird mit umfangreichen öffentlichen und privaten Mitteln aufgewertet. Ziel ist es, diesen Bereich als attraktiven Einkaufsstandort mit umfangreichem Sortiment entsprechend dem Hamburger Zentrenkonzept als Bezirkszentrum (B1-Zentrum) zu profilieren. Das Handlungs- und Maßnahmenkonzept des BID (Business Improvement District) hat u.a. das Ziel, gestalterische Mängel innerhalb des Zentrums zu beheben bzw. zu mildern. Zur Sicherung der zentralen Funktionen ist es erforderlich, die Entwicklung entsprechender Nutzungen im Wesentlichen auf den Bereich des Zentrums zu beschränken.

Die als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen des Bebauungsplans Wandsbek 77 befinden sich nicht innerhalb des Abgrenzungsbereiches des Bezirkszentrums Wandsbek oder sonstiger Zentren (vgl. Ziff. 3.3.4). Durch die gewerbliche Nutzung und die heterogene Struktur im Umfeld, ist ein stadträumlicher oder auch funktionaler Zusammenhang zum Zentrum Wandsbek nicht erkennbar und auch planerisch nicht gewünscht. Um ein weiteres „Ausfransen“ des Zentrums Wandsbek und eine Schwächung der Zentralitätswirkung des Zentrums zu vermeiden, gilt es, die Einzelhandelsnutzungen und sonstiger zentraler Nutzungen in den Zentren zu konzentrieren und nicht weiter in die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Wandsbek 77 eindringen zu lassen.

Im Plangebiet und seinem Umfeld ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen und aperiodischen Bedarfs durch das Bezirkszentrum Wandsbek (B1-Zentrum) und das nächstgelegene lokale Zentrum (D-Zentrum) am Friedrich-Ebert-Damm in einer Entfernung von ca. 900 m gesichert.

Versandhandelsbetriebe hingegen werden zugelassen, weil diese aufgrund ihrer Anforderungen an verkehrliche Infrastruktur eher im Gewerbegebiet als in anderen Gebieten integrationsfähig sind. Durch Versandhandelsbetriebe ist darüber hinaus keine örtliche Kundenanziehungskraft und somit auch keine zentrenstörende, städtebauliche Auswirkung zu erwarten. Eine Zulässigkeit dieser Form des Einzelhandels ist im Gewerbegebiet deshalb vertretbar.

Der „Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe“ ist ausnahmsweise zulässig, weil unter heutigen wirtschaftlichen Bedingungen Handwerksbetriebe Möglichkeiten benötigen, in einem nachrangigen Umfang Güter, die mit ihrer handwerklichen Tätigkeit in Verbindung stehen, zu verkaufen. Diese untergeordnete Form des Einzelhandels durch Handwerksbetriebe und verarbeitendes Gewerbe kann deshalb auch in Gewerbegebieten hingenommen werden.

„(...) In dem mit (A) gekennzeichneten Bereich sind Betriebe, die mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und gleichermaßen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern, ausnahmsweise zulässig. (...)“ (§ 2 Nr. 1 Satz 3 der Verordnung). In diesem Bereich ist bereits heute ein Bau- und Gartenmarkt ansässig. Der Standort des Marktes und sein Fortbestand sind sinnvoll, da der Handel mit diesen sogenannten „großformatigen Gütern“ auf Grund des benötigten Flächenbedarfs in zentralen Lagen schwer zu integrieren ist. Um jedoch die übrigen Bereiche für gewerbegebietstypische Nutzungen zu sichern, wird die Zulässigkeit auf den mit (A) gekennzeichneten Bereich beschränkt. Wesentliche, negative Auswirkungen auf ansässige Gewerbebetriebe, wie Verdrängungseffekte, sind durch die getroffene Ausnahme nicht zu erwarten, da der Markt bereits heute ansässig ist.

Bei einer generellen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit Handwerk und verarbeitendem Gewerbe bzw. der sogenannten „großformatigen Güter“ im mit (A) gekennzeichneten Bereich wäre eine städtebauliche Fehlentwicklung durch Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Plangebiets in Richtung eines Einzelhandelsstandortes zu befürchten. Außerdem könnte das grundsätzliche Ziel einer Flächensicherung für solche Betriebe, die auf das Gewerbegebiet angewiesen sind, dann nicht erreicht werden. Daher ist für die planungsrechtliche Beurteilung jeweils eine Einzelfallprüfung des Ausnahmegegenstandes erforderlich.

„Fremdkörperfestsetzung“ auf Grundlage § 1 (10) BauNVO

Einen Sonderfall stellt die bestehende Einzelhandelsnutzung (Elektronik-Markt) im nordwestlichen Plangebiet (mit (B) gekennzeichnetem Bereich) dar: In § 2 Nr. 1 ist festgesetzt: *„In dem mit (B) bezeichneten Bereich können Erweiterungen, Änderungen und Erneuerungen bestehender Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zugelassen werden.“*

Umorganisationen und Umbauten sowie Erneuerungen am bestehenden Gebäude und seiner Bauteile, die für eine Weiterentwicklung und wirtschaftliche Nutzung des Betriebs erforderlich sind, können damit ausnahmsweise zugelassen werden. Die Festsetzung schließt auch Erweiterungen mit ein. Zu berücksichtigen ist dabei, dass der bezeichnete Bereich bereits heute zu einem sehr hohen Anteil mit Gebäuden überbaut ist, so dass allein aus räumlichen Gründen keine zusätzliche Überbauung möglich ist. Möglich ist eine Erweiterung durch zusätzliche Geschosse im Rahmen der festgesetzten Gebäudehöhen (vgl. Ziff. 5.1.2). Die Wirkung der Festsetzung endet mit der endgültigen Aufgabe der derzeitigen Einzelhandelsnutzung.

Auf Grund der bereits heute ausgeübten Nutzung durch den Elektronik-Einzelhandel geht von der Festsetzung keine negative Wirkung auf das überplante Gewerbegebiet in seiner Gesamtheit aus. Der bestehende Betrieb fügt sich in die Bebauung ein, verkehrliche As-

pekte sind angemessen gelöst. Fehlentwicklungen aus dem ermöglichten Weiterbetrieb, bzw. seiner Weiterentwicklung sind darum ebenfalls nicht zu erwarten. Hinzu kommt, dass das Sortiment des bestehenden Elektronik-Markts zu einem hohen Anteil spezialisiert ist (hoher Anteil Bastlerbedarf) so dass insbesondere spezielle Käuferschichten angesprochen werden. Die Auswirkung der gegenwärtigen Nutzungsausprägung auf die Funktion der benachbarten Zentrenlagen wird daher als unwesentlich eingeschätzt.

Ergänzende Voraussetzung für die Funktionsfähigkeit der bestehenden Einzelhandelsnutzung ist ihre Erschließung von der Wandsbeker Zollstraße. Die bestehende Eingangs- und Erschließungssituation wird darum gefestigt (vgl. Ziff. 5.1.2). Zur Sicherstellung der Erschließung wird eine Zuwegung auch in Zukunft ermöglicht. In § 2 Nr. 5 wird dazu folgendes festgesetzt: *„In dem mit (C) bezeichneten Bereich ist eine Zuwegung zur Erschließung des mit (B) bezeichneten Bereichs zulässig, andere bauliche Nutzungen sind ausgeschlossen.“*

Ausschluss von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie sonstigen Nutzungen vergleichbaren Charakters

Nach geltender Rechtsprechung werden Bordellbetriebe als gewerbliche Nutzungen eigener Art eingestuft und sind daher, sofern Beschäftigte dort nicht auch wohnen, in Gewerbegebieten im Sinne von "Gewerbebetrieben aller Art" grundsätzlich allgemein zulässig. Ziel des Bebauungsplans ist es, das Plangebiet für produzierende, verarbeitende und sonstige gebietstypische Gewerbebetriebe zu sichern. Außerdem ist städtebauliches Planungsziel des Bebauungsplans, entlang der Wandsbeker Zollstraße eine der Lage entsprechende, geordnete, verdichtete und raumbildende Bebauungsstruktur zu schaffen und nachteilige Auswirkungen auf angrenzende Wohngebiete zu vermeiden. Eine Ansiedlung von Bordellen und bordellartigen Betrieben sowie von Nutzungen mit sexuellem Charakter im Plangebiet würde die Gefahr mit sich bringen, den genannten Zielen entgegen zu wirken: Trading-Down-Effekte könnten dazu führen, dass vorhandene Betriebe abwandern bzw. sich Betriebe nicht ansiedeln. Auch nur einzelne Nutzungen mit sexuellem Charakter könnten ein Hindernis für den Verbleib oder die Ansiedlung gewerbegebietstypischer Nutzungen darstellen. Städtebauliche Konflikte könnten sich zudem mit den publikumsfrequentierten Gewerbenutzungen, etwa dem Freizeitgewerbe (Fitnessstudios) und den Einzelhandelsnutzungen ergeben. Eine Zweckentfremdung und Nutzung des Gewerbegebiets für sexuelle Dienstleistungen aller Art soll aus diesen Gründen verhindert werden. In § 2 Nr. 2 wird darum folgendes festgesetzt: *„Bordelle und bordellartige Betriebe sowie Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, sind ausgeschlossen.“*

Neben den Bordellen und bordellartigen Betrieben sollen damit auch Verkaufsräume und Verkaufsflächen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf den Verkauf von Artikeln, auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, ausgeschlossen werden. Die Festsetzung schließt damit auch sogenannte „Sex-Shops“, die in der Regel als Einzelhandelsbetriebe und erst im Zusammenhang mit mehreren Video- und Filmkabinen als Vergnügungsstätten einzuordnen sind, aus.

Auch sogenannte „Peep-Shows“ sind mit der in § 2 Nr. 2 gewählten Formulierung „Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist“ eingeschlossen. „Peep-Shows“ werden planungsrechtlich allgemein als Vergnügungsstätten eingeordnet. Sie werden damit sowohl von § 2 Nr. 2 als auch von der im Folgenden dargestellten Festsetzung (§ 2 Nr. 3) ausgeschlossen.

Grund für die „Überlagerung“ der Festsetzung § 2 Nr. 2 mit der Festsetzung § 2 Nr. 1 ist, dass mit der Festsetzung § 2 Nr. 2 der Ausschluss aller sexueller Dienstleistungen in ei-

ner Festsetzung eindeutig erfasst werden soll, um eine klare Handhabung im Rahmen der Genehmigungspraxis zu gewährleisten. Dies gilt auch im Falle des Ausschlusses von „Sex-Shops“ (§ 2 Nr. 2), die bereits durch § 2 Nr. 1 (Einzelhandelsausschluss) ausgeschlossen sind.

Ausschluss von Vergnügungsstätten

Ausnahmen für Vergnügungsstätten sind nach § 2 Nr. 3 ausgeschlossen. Damit soll einer Verdrängung der erwünschten Gewerbenutzungen durch z.B. Spiel- und Automatenhallen, Diskotheken, Nachtlokale, Sex-Video-Kinos und ähnliches vermieden werden. Die Gefahr einer Verdrängung ist dadurch gegeben, dass z.B. Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten zu zahlen als andere Betriebe. Dies bedeutet, dass eher kerngebietstypische, den Bodenpreis steigernde Nutzungen wie Vergnügungsstätten konventionelle Gewerbebetriebe verdrängen können, da diese Betriebe in der Regel sensibel auf Bodenpreissteigerungen reagieren. Dieses Risiko ist im Plangebiet insbesondere auf Grund der Zentrumsnähe und der guten Erreichbarkeit gegeben; u.a. hat sich eine Spielhalle bereits angesiedelt. Konventionelle Gewerbebetriebe sind jedoch auf Gewerbegebiete angewiesen, sie bedürfen darum besonderen Schutzes. Der Ausschluss von Ausnahmen für Vergnügungsstätten dient darüber hinaus dem Schutz der angrenzenden Wohnnutzung.

5.1.2 Maß der baulichen Nutzung

Baugrenzen und Baulinien, Bauweise

Der Bebauungsplan setzt entlang der Wandsbeker Zollstraße durchgängig eine Baulinie sowie geschlossene Bebauung fest. Damit soll sichergestellt werden, dass zukünftig eine der Lage entsprechende, verdichtete und raumbildende geschlossene Bebauung entsteht. Die bereits südlich der Wandsbeker Zollstraße zu Teilen vorhandene geschlossene Bebauung findet damit ihre Entsprechung nördlich der Straße. Im größeren stadträumlichen Zusammenhang ist die zukünftig zu beiden Seiten geschlossene, straßenparallele Bebauung ein wahrnehmbares Zeichen der - von Osten kommend – beginnenden verdichteten Stadt und Zeichen des nahenden Wandsbeker Bezirkszentrums als Ort zentraler Nutzungen. Damit wird auch im Sinne früherer Planungsergebnisse die Magistralenwirkung der Wandsbeker Zollstraße betont (vgl. Ziff. 3.3). Das Ziel, zukünftig vollständig raumprägende, geschlossene Bebauungsstrukturen zu befördern, stellt ein langfristiges Ziel der Stadtplanung dar, das nur schrittweise erreicht werden kann. Dieses Ziel wurde mit vergleichbaren Festsetzungen auch in mehreren in direkter Nachbarschaft geltenden Bebauungsplänen (Wandsbek 4, Wandsbek 40, Wandsbek 42, Wandsbek 70) verfolgt und wird bei Neubauvorhaben, etwa im Rahmen der Umnutzung eines ehemaligen Tankstellen-Grundstückes an der Wandsbeker Zollstraße 81-83 umgesetzt. Der Bebauungsplan Wandsbek 77 mit seinen Festsetzungen steht also im Zusammenhang mit seit langem planerisch und im konkreten Handeln verfolgten, städtebaulich begründeten Bemühungen um straßenparallele und geschlossene Bebauungsstrukturen entlang der Wandsbeker Zollstraße. Er stellt einen weiteren, bedeutenden Schritt zu ihrer schrittweisen Verwirklichung dar.

Die Baulinie an der Wandsbeker Zollstraße schafft im Zusammenspiel mit einer straßenparallelen Baugrenze ein 20 m tiefes straßenparalleles Baufenster in dem Mindest- und Maximal-Gebäudehöhen (GH 30,5 bis 35 ü NN.) festgesetzt werden (näheres unter „Gebäudehöhen“). Im zentralen, rückwärtigen Bereich des Baublocks, nördlich des straßenparallelen Baufensters ist eine Gebäudehöhe von max. 35 m ü. NN festgesetzt. Um die damit im zentralen Bereich mögliche Gebäudemasse zum Rand hin abzumildern und negative städtebauliche Auswirkungen auf benachbarte Bereiche abzumildern, insbesondere auch eine mangelhafte Besonnung des Grünzuges am Holzmühlenteich zu vermeiden,

werden im westlichen, nördlichen und östlichen Randbereich durch die Festsetzung von Baugrenzen und maximal zulässigen Gebäudehöhen Abstufungen vorgesehen.

Im westlichen und östlichen Randbereich des Gewerbegebiets wird eine Abstufung durch drei Baugrenzen im Abstand von 5 m festgesetzt (in Verbindung mit max. Gebäudehöhen von 26 m, 30,5 m und 35 m ü. NN). Die Abstufung bewirkt, dass im Bereich der Nord-Süd-Grünverbindung sowie an der Holzmühlenstraße starke Verschattungen vermieden werden und eine dem Charakter des Ortes adäquate Bebauungshöhe entstehen kann: Die durch die Abstufung bewirkte, zurück genommene Bebauung entspricht dem kleinmaßstäblicheren Charakter der Holzmühlenstraße sowie der Grünverbindung. Entlang der Holzmühlenstraße liegen die straßenparallelen Baugrenzen in einem Abstand von 3 m, 8 m und 13 m zur Straßenbegrenzungslinie: Eine straßenparallele Bebauung wird damit zwar befördert, aber bewusst nicht zwingend vorgeschrieben, um Spielräume in der Bebaubarkeit zu wahren.

Die sich zwischen der Wandsbeker Zollstraße sowie der Holzmühlenstraße und der Nord-Süd-Grünverbindung unterscheidenden Festsetzungen sind gewollt: Sie sind spürbarer Ausdruck einer Hierarchie zwischen der übergeordneten Hauptverkehrsachse Wandsbeker Zollstraße mit ihrer raumprägenden Bebauung und den untergeordneten Achsen Nord-Süd-Grünverbindung und Holzmühlenstraße.

Am nördlichen Rand des Gewerbegebiets verläuft der für den Bezirk Wandsbek bedeutende Wandse-Grünzug, an dessen Sicherung und Entwicklung ein besonderes, übergeordnetes Interesse besteht. Qualität und Attraktivität des Grünzugs hängen wesentlich ab von seiner Belichtung, insbesondere auch im Frühjahr und Herbst, und von seiner räumlichen Einbettung in die benachbarte Bebauung. Die vorhandenen Gebäudehöhen bilden heute eine hohe und massiv erscheinende Raumkante. Um die Qualitäten des Grünzugs zu erhalten, soll eine weitere Verengung des Belichtungswinkels vermieden werden.

Im Bereich des Holzmühlenteichs weitet sich schon heute der Grünzug auf: Die südlich angrenzend vorhandene, vergleichsweise flachere Bebauung (Elektronik-Markt, Parkhaus) rückt hier ab, sodass besondere Aufenthaltsqualitäten im Grünzug vorhanden sind.

Am gesamten nördlichen Rand soll durch die Festsetzung von Baugrenzen und max. zulässigen Gebäudehöhen eine gegenüber dem Wandse-Grünzug verträgliche Abstufung der zukünftigen Bebauung bewirkt werden: Der Abstand zwischen den Baugrenzen beträgt deshalb am nördlichen Rand i.d.R. 18 m (in Teilbereichen 13 m). Im östlichen Bereich werden drei Baugrenzen im Zusammenspiel mit zulässigen Gebäudehöhen (26 m; 30,5 m; 35 m ü. NN) festgesetzt. Im westlichen Bereich (südlich des Holzmühlenteichs) wird durch die Festsetzung einer zusätzlichen Baugrenze und einer max. zulässigen Gebäudehöhe von 21,50 m ü. NN eine zusätzliche Abstufung und damit eine flachere Randbebauung bewirkt: Dies dient der Festigung der dort am Rand vorhandenen Gebäudehöhe und somit dem Erhalt der besonderen Aufenthaltsqualitäten im Bereich des Holzmühlenteichs. Um zwischen den Baugrenzen im westlichen und im östlichen Bereich zu vermitteln, verschwenken die Baugrenzen im Bereich des Grundstücks Wandsbeker Zollstraße 87-89. Um eine sinnvolle Bebaubarkeit des Grundstücks Wandsbeker Zollstraße 87-89 zu gewährleisten, wird hier ein Abstand der Baugrenzen von 13 m gewählt. Die durch die beschriebenen Baugrenzen in Verbindung mit maximal zulässigen Gebäudehöhen entstehenden Abstufungen sind in Schnittzeichnungen im Planbild (nicht bindend) dargestellt.

Da an Baugrenzen grundsätzlich nicht zwingend herangebaut werden muss, ist folglich ein Gebäude nicht zwingend abgestuft zu errichten, wenn es von den äußeren Baugrenzen abrückt.

Die Baugrenzen im Bereich des Holzmühlenteichs grenzen teilweise direkt an die Parkanlage: Die Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 370) sieht in solchen Fällen vor, dass Abstandsflächen nicht eingehalten werden müssen (HBauO § 6 (1)).

Durch den Einschnitt der bestehenden, von der Holzmühlenstraße nach Westen abgehenden Stichstraße (öffentliche Straßenverkehrsfläche) ist dort ein an der Straßenverkehrsfläche orientierter Verlauf der Baugrenzen erforderlich. Die Baugrenzen werden in einem Abstand von 3 m zur Straßenbegrenzungslinie festgesetzt.

Im Eingangsbereich der bestehenden Einzelhandelsnutzung im Westen des Plangebiets (mit (B) gekennzeichneten Bereich) wird eine am Bestand orientierte Baugrenze festgesetzt (vgl. Ziff. 5.1.1 „Fremdkörperfestsetzung“).

Im gesamten rückwärtigen Bereich wird auf die Festsetzung der Bauweise verzichtet, da diese angesichts der möglichen Bebauungen städtebaulich nicht erforderlich oder sinnvoll ist. Durch die den gesamten Block umfassenden bereits beschriebenen Baugrenzen entsteht eine sogenannte „Flächenausweisung“. Mit dieser sog. „Flächenausweisung“, dem Verzicht auf die Festsetzung einer Bauweise sowie dem Verzicht auf eine Baulinie an der Holzmühlenstraße wird eine hohe Flexibilität in der Bebaubarkeit der rückwärtigen Gewerbeflächen gewährleistet, sodass unterschiedliche gewerbliche Nutzungen dort stattfinden können.

Wie unter Ziff. 5.1.1 beschrieben, wird der nördliche Randbereich des Flurstücks 2836 (Wandsbeker Zollstraße 87 – 89) zukünftig als Parkanlage festgesetzt, um damit den Wandse-Grünzug zu schützen und seine Qualität zu stärken. Damit ist verbunden, dass das bestehende Gebäude zukünftig in einer Länge von 5 m über die Baugrenzen hinaus und in die Parkanlage hineinragt. Allgemein gilt, dass bestehende Gebäude auch außerhalb der Baufenster Bestandsschutz genießen, ein Ersatz dieses Gebäudeteils mit den gewählten Festsetzungen jedoch zukünftig ausgeschlossen ist. Bestehende Gebäude außerhalb und innerhalb der überbaubaren Flächen werden bei der Berechnung der zulässigen Grundfläche (Grundflächenzahl) grundsätzlich mitberücksichtigt.

Grundflächenzahl

Im gesamten Gewerbegebiet wird eine Grundflächenzahl von 0,8 festgesetzt. Die von der Baunutzungsverordnung vorgegebene Obergrenze (vgl. § 17 BauNVO) wird damit voll ausgeschöpft. Schon heute sind in weiten Teilen des Plangebiets hohe Dichten vorhanden, so dass dies einer Festigung der vorhandenen Situation entspricht. Mit der hohen zulässigen Bebauungsdichte wird dem übergeordneten Ziel der Innenentwicklung im Sinne des sparsamen Umgangs mit Grund und Boden entsprochen. Der Inanspruchnahme von bisher unversiegelten Flächen an anderen Orten kann damit entgegengewirkt werden. In der Bereitstellung von Gewerbegebieten bzw. in der Eröffnung von Entwicklungsmöglichkeiten für bestehende Gewerbegebiete besteht außerdem eine wichtige Voraussetzung für wirtschaftliches Wachstum der Freien und Hansestadt Hamburg. Die bebauten und als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen sind heute größtenteils versiegelt. Mit der festgesetzten GRZ von 0,8 ist damit i.d.R. keine zusätzliche Versiegelung von Flächen verbunden.

Gebäudehöhen

Entlang der Wandsbeker Zollstraße wird eine Gebäudehöhe von mindestens 30,50 m über NN und maximal 35 m über NN festgesetzt. Diese Festsetzung entspricht im westlichen Bereich des Plangebiets einer Gebäudehöhe von ca. mindestens 19 m und ca. maximal 23,50 m über Gelände. Bis zum östlichen Rand des Plangebiets steigt die Wandsbeker Zollstraße um ca. 1 m an, so dass die gewählten Festsetzungen hier Gebäudehöhen von ca. mindestens 18 m und ca. maximal 22,50 m über Gelände bedeuten. Die ma-

ximal zulässigen Gebäudehöhen werden so gewählt, dass sie im Zusammenspiel mit den südlich der Wandsbeker Zollstraße gelegenen Gebäuden eine raumbildende Struktur schaffen, ohne das allgemein im Stadtteil Wandsbek übliche Maß zu sprengen. Orientierungsrahmen für die gewählten Gebäudehöhen ist insbesondere der Gebäudebestand im Bereich Wandsbeker Zollstraße 87 – 91: Dieser weist heute eine Gebäudehöhe von ca. 22,50 m auf.

Die Festsetzung einer Mindest-Gebäudehöhe ist entlang der Wandsbeker Zollstraße erforderlich, um dem Ziel des Bebauungsplans zu entsprechen und zukünftig eine raumbildende, der Lage entsprechende Bebauungsstruktur zu erhalten und damit eine der Magistrale entsprechende Fassung und Prägnanz der Wandsbeker Zollstraße zu erreichen (vgl. Ziff. 2). Im Falle eines Verzichts auf Mindest-Gebäudehöhen könnten diese Ziele nicht sichergestellt werden, da dann heterogene, städtebaulich nachteilige Strukturen fortgeschrieben werden könnten.

In den zentralen, straßenabgewandten Bereichen des Gewerbegebiets ist eine Gebäudehöhe von maximal 35 m ü. NN festgesetzt. Dies entspricht – je nach Standort - einer Gebäudehöhe über Gelände von ca. 22,50 bis ca. 24,0 m. Die Festsetzung gewährleistet eine hohe Flexibilität in der Grundstücksnutzung für verschiedene gewerbliche Nutzungen. Eine Mindestgebäudehöhe ist hier nicht festgesetzt, da niedrigere Gebäude im rückwärtigen Bereich städtebaulich unschädlich sind. In den westlichen, nördlichen und östlichen Randbereichen wird durch Baulinien und max. zulässige Gebäudehöhen die bereits beschriebene Abstufung vorgenommen: In allen drei Richtungen gelten damit situationsbezogen Gebäudehöhen von 21,5 m, 26 m und 30,5 m ü. NN.

Durch den Einschnitt der von der Holzmühlenstraße nach Westen abgehenden Stichstraße, entsteht eine Sondersituation: Dort ist eine max. zulässige Gebäudehöhe von 35 m ü. NN direkt an die Stichstraße angrenzend zulässig, ohne dass eine Abstufung vorgesehen wird. Dies ist hier unschädlich, weil damit keine Beeinträchtigungen oder Konflikte für angrenzende Gebiete verbunden sind.

Der bestehende Eingangsbereich der Einzelhandelsnutzung im nordwestlichen Bereich wird bestandsbezogen mit einer Höhe von 21,5 m ü. NN festgesetzt (vgl. Abschnitt „Baugrenzen“).

Die Festsetzungen zu den benannten maximalen Gebäudehöhen schließen den Gebäudebestand größtenteils ein. Dies gilt nicht für einzelne Teile der Gebäude Wandsbeker Zollstraße 71 -73 (Hotel) und Wandsbeker Zollstraße 91 (Baumarkt), die heute bis zu ca. 37,50 m bzw. ca. 39,20 m ü. NN erreichen und damit die zukünftige Höhe um ca. 2,50 m bzw. ca. 4,20 m überschreiten. Eine Erweiterung der zulässigen Gebäudehöhe bis auf die genannten Bestandsniveaus stünde dem Ziel der Schaffung einer geordneten Raumkante bzw. geordneter Strukturen entgegen. Im Sinne der Ergebnisse der Architekturolympiade wurde mit den festgesetzten maximalen Gebäudehöhen der Schaffung geordneter Strukturen und einer einheitlichen Raumkante Vorrang eingeräumt. Unabhängig davon eröffnet § 18 (2) BauNVO allgemein die Möglichkeit geringfügiger Abweichungen von den festgesetzten Höhen.

Die vorgenommenen Festsetzungen bedeuten jedoch für alle Grundstücke eine Erweiterung der Bebauungsmöglichkeiten gegenüber dem heute geltenden Planungsrecht, so dass die einzelnen Gebäudeteile, die zukünftig nicht mehr ersetzbar sind, kompensiert werden können.

Die im Beiblatt zum Flächennutzungsplan dargestellte, über dem Plangebiet verlaufende Richtfunktrasse lässt Gebäudehöhen in der Höhe von 54 m über NN bis 67 m über NN zu; die festgesetzten zulässigen Gebäudehöhen liegen deutlich darunter, so dass eine Beeinträchtigung der Richtfunktrasse ausgeschlossen ist.

5.2 Erschließung und Straßenverkehrsflächen

Straßenverkehrsflächen werden bestandsbezogen festgesetzt. Dies gilt auch für die von der Holzmühlenstraße westlich abgehende Stichstraße (Zufahrt zum Baumarkt, Teil des Flurstücks Nr. 444). Die Erschließung der bestehenden Grundstücke ist damit gesichert.

5.3 Grünflächen

Der Wandse-Grünzug sowie die am westlichen Plangebietsrand verlaufende Grünverbindung sollen gesichert und entwickelt werden.

Südlich von Holzmühlenteich und Wandse wird daher „Parkanlage (FHH)“ festgesetzt. Mit Ausnahme des Flurstücks 2836 sind diese Flächen bereits Eigentum der FHH und werden daher dem Bestand entsprechend festgesetzt. Es liegt im Interesse der Stadt, auch im Bereich des privaten Flurstücks Nummer 2836 Zugriff auf das Wandse-Ufer und den gesetzlich geschützten Biotop Holzmühlenteich zu erlangen. Zur Arrondierung des Uferparks wird auch auf diesem Flurstück ein 7 – 15 m breiter Grundstücksteil als Parkanlage (FHH) festgesetzt. Mit dieser Festsetzung wird die Stadt in die Lage versetzt, ggf. ein Vorkaufsrecht ausüben zu können, um den Uferbereich des Holzmühlenteiches angemessen gestalten zu können bzw. der Öffentlichkeit zugänglich zu machen.

Das Landschaftsprogramm sieht am westlichen Plangebietsrand eine Grünverbindung vom Wandse-Grünzug im Norden zur Wandsbeker Zollstraße im Süden vor (hier „Nord-Süd-Grünverbindung“ genannt). Diese Grünverbindung setzt sich südlich der Wandsbeker Zollstraße, außerhalb des Plangebiets, als „Grüne Wegeverbindung“ fort. Diese Grünverbindung wird bestandsbezogen als private Grünfläche festgesetzt. Im mittleren Bereich ist die Grünverbindung heute durch die Rampe und Zufahrt zur vorhandenen Einzelhandelsnutzung unterbrochen. Da die vorhandene Erschließung für die Funktionsfähigkeit der Einzelhandelsnutzung erforderlich ist und die Funktionsfähigkeit der Nutzung aufrecht erhalten werden soll, wird im Bereich der Erschließung Gewerbe festgesetzt. Die Grünverbindung wird dadurch in einer Tiefe von ca. 20 m unterbrochen. Bebaubar ist dieser Bereich lediglich durch eine Zuwegung (vgl. Ziff. 5.1.1), so dass die Fortsetzung der Grünverbindung aus beiden Richtungen auch zukünftig sichtbar sein wird.

5.4 Begrünung der Grundstücke

Mit § 2 Nr. 6 wird festgesetzt: *„Im Gewerbegebiet sind mindestens 15 vom Hundert eines Baugrundstücks gärtnerisch anzulegen. Für je angefangene 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen. Festgesetzte Pflanzungen aus Nummer 8 werden angerechnet.“* Mit der Festsetzung wird erreicht, dass bei einer festgesetzten GRZ von 0,8 ein großer Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche bewusst als Grünfläche zu gestalten ist. Damit wird die Wiederherstellung von Mindestqualitäten für Boden, Wasser, Klima und Luft angestrebt und den Zielen des Landschaftsprogramms Rechnung getragen: Dieses stellt im Plangebiet „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar, da die Belastungssituation der natürlichen Faktoren stark erhöht ist.

Das Anpflanzungsgebot für Bäume auf den zu begrünenden Grundstücksflächen sichert in dem verdichteten Industrie- und Gewerbegebiet einen Mindestanteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung. Die Festlegung der Baumgrößen bleibt dem Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von den jeweiligen Grundstücksverhältnissen und dem Freiflächenanteil vorbehalten. Als kleinkronig gelten hierbei Bäume, die in aus-

gewachsenem Zustand einen Kronendurchmesser von etwa 6 m erreichen, großkronige Bäume erreichen über 12 m Kronendurchmesser.

„Für festgesetzte Baumanpflanzungen und für Ersatzanpflanzungen gilt: Es sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden und zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen.“ (§ 2 Nr. 7). Die Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen wird vorgeschrieben, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten. Das Gebot zur Erhaltung gepflanzter Bäume stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neuer Baum diese Funktionen langfristig wieder übernimmt. Von einer Einschränkung der Gehölzauswahl auf ausschließlich einheimische Baumarten wird abgesehen, um die standortbedingt begrenzte Auswahl und die freiraumgestalterischen Möglichkeiten im baulich verdichteten Industrie- und Gewerbegebiet nicht zu stark einzuengen. Die vorgegebenen Mindest-Pflanzgrößen stellen sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenden und zu begrünenden Baumscheibe mit 12 m² dient der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume. Sofern Baumanpflanzungen auf unterbauten Flächen vorgenommen werden, wie z.B. auf Tiefgaragen-Decken, sollte die Substrat-Andeckstärke auf 12 m² mindestens 100 cm – entsprechend also mindestens 12 m³ je Baum – betragen. Dies kann z.B. bei einer lediglich punktuellen Begrünung auch durch entsprechend dimensionierte Pflanztröge oder durch Aufkantungen erreicht werden.

„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen.“ (§ 2 Nr. 8). Die Bäume mindern durch Schattenwurf die Verdunstung und Aufheizung der versiegelten Flächen und filtern Staub aus der Luft. Die neu angepflanzten Gehölze bereichern und beleben den Naturhaushalt und das Landschaftsbild und binden die Stellplatzflächen gestalterisch in das Gewerbegebiet ein. Die aufgrund von Stellplatzanlagen notwendigen Baumpflanzungen werden in den nach § 2 Nr. 7 festgesetzten Begrünungsanteil grundstücksbezogen mit eingerechnet.

Dach- und Wandbegrünung

„Dachflächen sind extensiv mit einem mindestens 5 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 9). Mit dieser Festsetzung wird dem Verbesserungsgebot des Landschaftsprogrammes entsprochen, das für den Geltungsbereich eine Wiederherstellung von Mindestqualitäten für Boden, Wasser, Klima und Luft einfordert. Mit der Begrünung von Dachflächen werden ökologisch wirksame Ersatzlebensräume für Tier- und Pflanzenarten in Baugebieten geschaffen. Die Begrünung mindert den Aufheizeffekt von Dachflächen, verzögert den Abfluss anfallender Niederschläge von Dächern, trägt damit zur Verminderung der Hochwasserspitzenabflüsse bei und belebt außerdem das Erscheinungsbild einsehbarer Dachflächen.

Dachbegrünung kann in besonderen Fällen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand und statische Schwierigkeiten verursachen, wie z.B. bei der Errichtung von Leichtbauhallen oder von geneigten Dächern. Um in solchen Fällen einen unverhältnismäßig hohen Aufwand zu vermeiden, können Ausnahmen zugelassen werden.

„Dem Wandse-Grünzug zugewandte Außenwände, die fensterlos sind oder einen Fensterabstand von mehr als 5 m aufweisen, sind mit Schling- und Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Ausnahmen können zugelassen werden.“ (§ 2 Nr. 10). Diese Festsetzung dient der Qualitätswahrung des

Wandse-Grünzuges, dessen Weiterentwicklung ein übergeordnetes Ziel darstellt (vgl. Ziff. 3.3.2). Mit der Festsetzung soll die Qualität der baulichen Fassung des Grünzuges befördert werden. Ausnahmen können im Falle alternativer Lösungen zugelassen werden, wenn diese gestalterisch ebenso hohe Qualitäten erzeugen und den Grünzug nicht beeinträchtigen.

5.5 Lärmschutz

Grundlage der lärmbezogenen Festsetzungen ist die im Rahmen des Bebauungsplanverfahrens erstellte Lärmtechnische Untersuchung („LTU“) aus dem Jahr 2009. Die Untersuchung berücksichtigt dabei den aus vorhandener sowie zu erwartender Gewerbenutzung entstehenden Lärm sowie Straßenverkehrslärm.

Gewerbelärm

Bei der Beurteilung der Auswirkungen des vorhandenen und möglichen Gewerbelärms auf benachbarte, schützenswerte Bereiche wird davon ausgegangen, dass es sich bei den benachbarten Bereichen um „Gemengelagen“ im Sinne der Technischen Baubestimmungen –Schallschutz- (TA Lärm) vom 10. Juli 1991 (Amtl. Anz. S. 281), geändert am 28. September 1993 (Amtl. Anz. S. 2121) handelt, da gewerblich genutzte und zum Wohnen dienende Gebiete im Falle der dem Plangebiet benachbarten Wohngebiete bereits heute aneinander grenzen. Richtwertüberschreitungen sind in diesen Gemengelagen schon heute potenziell möglich. Hinzu kommt eine Vorbelastung der Wohngebäude durch Verkehrslärm. Die TA Lärm eröffnet für solche Gemengelagen die Möglichkeit, die für Wohngebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten Zwischenwert zu erhöhen. Auf dieser Grundlage zieht die Lärmtechnische Untersuchung das Fazit, dass in Übereinstimmung mit der TA Lärm von richtungsbezogenen Einschränkungen im Plangebiet abgesehen werden kann (vgl. LTU S. 9 ff.). Die von der Untersuchung aufgezeigte Möglichkeit wird wahrgenommen, sodass im Plangebiet keine den Lärm begrenzenden Festsetzungen zum Schutz benachbarter Gebiete vorgenommen werden. Es gelten damit die allgemein gültigen Regelungen und Grenzwerte für Gewerbegebiete.

Außerdem hat die Untersuchung ergeben, dass die maßgeblichen Richtwerte der TA Lärm 2 bereits durch die Vorbelastung der vorhandenen Gewerbeflächen ausgeschöpft werden können. Im Westen des Plangebiets sind darum nachts teilweise Richtwertüberschreitungen für Gewerbegebiete zu erwarten: Dies ist im Falle der Errichtung von Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonen sowie für Betriebsinhaber und Betriebsleiter (entspr. § 8 (3) BauNVO) zu berücksichtigen.

Straßenverkehrslärm

Um aus dem Straßenverkehrslärm resultierende mögliche Gesundheitsgefährdungen auszuschließen und Büro- sowie sonstige empfindliche Nutzungen zu schützen, wird in § 2 Nr. 4 für das gesamte Plangebiet folgendes festgesetzt: „Aufenthaltsräume, insbesondere Pausen- und Ruheräume, sind durch geeignete Grundrissgestaltung den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung an den vom Verkehrslärm abgewandten Gebäudeseiten nicht möglich ist, muss für diese Räume ein ausreichender Schallschutz an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude durch bauliche Maßnahmen geschaffen werden.“ Hierbei sollte beachtet werden, dass bei gekipptem Fenster bei herkömmlicher Ausführung nur mehr eine Schallpegeldifferenz außen/innen von ca. 10 dB erreicht werden kann. Um einen Innenraumpegel von 55 dB(A) für Büronutzungen einzuhalten, sollten somit bei Außenlärmpegeln über 65 dB(A) ggf. Belüftungen über Klimaanlage oder konstruktive Lösungen wie Vorhangfassaden vorgesehen werden. Da die im Plangebiet bestehenden Wohnnutzungen grundsätzlich nicht gefestigt werden, sind hierfür keine besonderen Festsetzungen erforderlich.

Die Lärmtechnische Untersuchung zeigt auf, dass mit den beschriebenen Festsetzungen die Vorgaben der maßgeblichen Regelwerke (insbes. DIN 18005 und technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) eingehalten werden. Dies gilt auch für die oben genannten Gemengelage.

5.6 Nachrichtliche Übernahmen

Wasserflächen werden bestandsbezogen als nachrichtliche Übernahme dargestellt. Der Holzmühlenteich ist als gesetzlich geschütztes Biotop eingetragen (vgl. Ziff. 3.2.5). Das Überschwemmungsgebiet ist nachrichtlich dargestellt (vgl. Ziff. 3.2.6).

6. Maßnahmen zur Verwirklichung, Bodenordnung

Im Bereich Wandsbeker Zollstraße 73 – 83 setzt der Bebauungsplan die Ausdehnung der Straßenverkehrsfläche um ca. 187 m² auf heute private Grundstücksflächen fest (vgl. Ziff. 5.3). Im nördlichen Bereich des Grundstücks Wandsbeker Zollstraße 87 – 89 sieht der Bebauungsplan die Arrondierung des Wandse-Grünzugs als öffentliche Parkanlage vor. Dies macht die Übernahme einer privaten Grundstücksfläche von ca. 680 m² erforderlich.

7. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen

Insbesondere der Durchführungsplan D 493 vom 31. Mai 1961 und der Durchführungsplan D 81A vom 26. November 1959 werden aufgehoben.

8. Flächen- und Kostenangaben

8.1 Flächenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 58.600 m². Davon werden ca. 37.120 m² als Gewerbegebiet, ca. 7.070 m² als Parkanlage, ca. 6.840 m² als Straßenverkehrsfläche und ca. 3.000 m² als private Grünfläche festgesetzt sowie ca. 4.570 m² als Wasserfläche dargestellt.

8.2 Kostenangaben

Bei der Verwirklichung der Planung entstehen der Freien und Hansestadt Kosten aus genannten Grundstücksankäufen (vgl. Ziff. 6) und der Herstellung zusätzlicher Verkehrsflächen.