

Begründung

zum Bebauungsplan Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68

1. Grundlagen und Verfahrensablauf

19.02.1996

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungsrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß W 4/93 vom 18. Mai 1993 mit der Ergänzung vom 31. Mai 1994 (Amtlicher Anzeiger 1993 Seite 1065, 1994 Seite 1421) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 28. April 1993, 16. Juni 1994 und 19. Juli 1994 (Amtlicher Anzeiger 1993 Seite 937, 1994 Seiten 1526 und 1749) stattgefunden. Nach der öffentlichen Auslegung wurden Änderungen im Bebauungsplan vorgenommen, die die Grundzüge der Planung nicht berühren. Die Änderungen konnten daher ohne erneute öffentliche Auslegung durchgeführt werden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

Neben der städtebaulichen Planung wird ein Grünordnungsplan nach den Vorschriften des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288), erstellt.

2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) mit seiner Achtundneunzigsten Änderung stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Grünflächen, Wohnbauflächen, gewerbliche Bauflächen, Wasserflächen und gemischte Bauflächen dar. Der Friedrich-Ebert-Damm ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben; außerdem ist eine Schnellbahntrasse mit

Haltestelle sowie nördlich davon ein Symbol für eine Park-and-Ride-Anlage dargestellt.

3. Anlaß der Planung

Mit dem Bebauungsplan wurden die seit 1976 für ihren ursprünglichen Verwendungszweck nicht mehr genutzte Trabrennbahn Farmsen und die nördlich der U-Bahntrasse der Walddörferbahn liegende, ebenfalls nicht mehr genutzte Hunderrennbahn überplant und städtebaulich neu geordnet.

Planungsrechtlich umgesetzt wird das Ergebnis des städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ideenwettbewerbs "Trabrennbahn Hamburg-Farmsen" vom Januar 1993.

Zielsetzung für den Wettbewerb war, auf den nördlich und südlich der U-Bahnhaltestelle "Trabrennbahn" gelegenen Flächen mindestens 1 400 Wohneinheiten, rund 60 000 m² Kerngebietsnutzung und Wohnfolge-Einrichtungen unter Berücksichtigung der im Planungsbereich und der Umgebung vorhandenen Landschafts- und Naturräume zu schaffen. Die landschaftsplanerische Konzeption soll die Durchlässigkeit innerhalb des „2. Grünen Ringes“ im Osten Hamburgs unter Einbeziehung öffentlicher Grünflächen schaffen.

Im Plangebiet wird die vorhandene Wohn- und Gewerbenutzung gesichert. Des Weiteren werden im Bereich der Schnellbahn-Haltestelle Einrichtungen zur Versorgung des täglichen Bedarfs der Anwohner, ein Blockheizkraftwerk, eine Schule sowie Wohngebiete mit sozialen Anlagen wie Kindertagesstätten und altengerechtes Wohnen, Grünflächen in Verknüpfung mit übergeordneten Grünbeziehungen und landschaftspflegerische Maßnahmenflächen zum Ausgleich der Eingriffe in Natur und Landschaft planungsrechtlich gesichert.

Die Grundlage der städtebaulichen Entwicklungskonzeption ist das "Hamburger Dichtemodell" (1980), das einer optimal aufeinander abgestimmten Siedlungs- und Verkehrsplanung dient. Es soll dazu beitragen, einer Zersiedelung der Region Hamburg entgegenzuwirken. Das Dichtemodell stellt ein an leistungsfähigen Schnellbahnlinien orientiertes Konzept der Wohndichte Verteilung dar. Ziel ist, möglichst vielen Bewohnern kurze Wegeverbindungen zu den Haltestellen zu ermöglichen. Daher sieht das Dichtemodell vor, die Wohnbebauung konzentrisch um Haltestellen mit stufenweise nach außen fallender Bebauungsdichte anzuordnen.

Die anzustrebende Bandbreite der Geschößflächenzahl ist in einem Radius von 600 m um die Haltestellen unter der derzeitigen Prioritäten-Setzung des Hamburger Senats mit bis zu 1,2 anzusetzen.

4. Angaben zum Bestand

Die 1910 errichtete und zwischen 1920 und 1930 erheblich ausgebauten Trabrennbahn Hamburg-Farmsen mit einer Länge von 120 m bildet den Kernbereich des Planungsgebiets. Die erhaltenen Ziegeleiteiche im Inneren des Geläufs erinnern an die Vorläufernutzung als Ziegeleigelände. Von denkmalpflegerischem Wert ist die durch den alten Baumbestand betonte Großform der ovalen Rennbahn. Die erhaltenen baulichen Zeugnisse auf dem Rennbahngelände, ehemalige Stall-, Neben- und Tribünengebäude, sind durch den langen Leerstand in ruinösem Zustand. Besonders hervorzuheben ist ein aus der Erbauungszeit der Trabrennbahn erhaltener Holzpavillon im westlichen Eingangsbereich, der als einziges erhaltensfähiges Gebäude saniert und erhalten wird.

An das Plangebiet grenzt südlich des ehemaligen Trabrennbahngeläufs, im Bereich der Pohlmannteiche eine Deponie an, in deren 100 m-Abstandsbereich derzeit keine Bebauung geplant ist. Daher ist diese Deponie für das Plangebiet irrelevant. Außerdem befinden sich im Plangebiet eine Tongrube und weitere Gruben, die z.T. verfüllt worden sind. Im Gewerbegebiet (Am Stadtrand 58 bis 62) befindet sich ein potentieller Altstandort.

Das städtebauliche Umfeld der Trabrennbahn stellt sich nördlich und östlich als kleinmaßstäbliches Einfamilienhausgebiet mit großflächig geschnittenen Gärten dar. Im Süden verläuft der Friedrich-Ebert-Damm mit angrenzenden Misch- und Kerngebietsnutzungen. Südwestlich der Trabrennbahn entstand eine Kleingartenanlage um die sogenannten Pohlmannteiche herum. Die nordwestlich der Pohlmannteiche anschließenden Flächen zwischen der Straße Am Stadtrand und der Trabrennbahn werden gewerblich durch eine chemische Fabrik (Flurstück 373), die Telekom (Kabellager auf Flurstück 1879), eine Druckerei (Flurstück 1752), einen Baustoffhandel (Flurstück 1822) und eine Autolackiererei (Flurstück 2) genutzt. Sie sind im Baustufenplan Tonndorf / Jenfeld von 1955 als Industriegebiet ausgewiesen. Westlich und nordwestlich des Trabrennbahngeländes besteht beidseitig der Straßen Am Stadtrand und Eckerkoppel ein kleinmaßstäbliches Einfamilienhausgebiet. Auf den Flurstücken 368 und 369 hat sich eine Bautischlerei angesiedelt.

Nördlich der U-Bahnhaltestelle befindet sich östlich des Traberwegs (Flurstück 3910) eine Park-and-Ride-Anlage mit 88 Parkplätzen (siehe hierzu 5.9.2) und die ehemalige Hunderennbahn. Östlich der Hunderennbahnfläche, außerhalb des Plangebiets, besteht eine Tennissportanlage mit acht Plätzen. Die Flächen westlich des Traberwegs wurden bisher als Grabeland genutzt.

Der Traberweg bildet die Nord-Süd-Verbindung über die Bahntrasse. Südlich der U-Bahn ist der Bereich am Traberweg durch Kleingartennutzung geprägt. Westlich des Traberwegs befindet sich die Grundwassermeßstelle Nummer 576 der Umweltbehörde.

Von West nach Südost entlang der südwestlichen Flurstücksgrenze des Trabrennbahngeländes überspannt eine 110 kV-Freileitung den Geltungsbereich des Bebauungsplans.

Im Plangebiet befinden sich drei Transformatorenstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG (Sulkyweg, Am Stadtrand und Tegelweg).

Das Plangebiet wird von Versorgungsleitungen der Hamburger Gaswerke GmbH durchquert; eine Hauptleitung verläuft südlich der Planstraße ©.

Auf das vorhandene Splitterschutzbauwerk östlich der Kreuzung Traberweg / Eckerkoppel (Flurstück 3904) hat die Bundesrepublik ersatzlos verzichtet.

5. Planinhalt

5.1 Reines Wohngebiet

5.1.1 Bereich Eckerkoppel und Am Stadtrand

Die bestehenden Einzelhausgrundstücke mit eingeschossigen Gebäuden beidseitig der Eckerkoppel werden in ihrem Bestand als reines Wohngebiet in offener Bauweise gesichert. Das festgesetzte Maß der baulichen Nutzung ermöglicht zukünftig eine maximal 20 m tiefe Bebauung mit zweigeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern, so daß gemäß dem Hamburger Dichtemodell langfristig dieses Wohngebiet in unmittelbarer Nähe zur U-Bahnhaltestelle "Trabrennbahn" verdichtet werden kann. Dies entspricht auch dem zukünftigen städtebaulichen Stellenwert der Eckerkoppel.

Die an der Eckerkoppel gelegenen Grundstücke weisen im Bestand Flächen zwischen 520 m² und rund 900 m² auf. Die angestrebte bauliche Verdichtung entlang der Eckerkoppel dokumentiert sich in der Festsetzung der Grundflächenzahl von 0,3 und einer Zweigeschossigkeit. Auf die Festsetzung einer Grundflächenzahl von 0,4 als Obergrenze gemäß § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) wurde verzichtet, um den vorherrschenden Einfamilienhauscharakter beiderseits der Eckerkoppel nicht zu gefährden.

Der nördliche Bereich der Straße Am Stadtrand (Flurstücke 366 bis 376, 1593 und 380) ist als reines Wohngebiet mit eingeschossigen Einzel- oder Doppelhäusern in offener Bauweise festgesetzt. Die Anzahl der zulässigen Wohneinheiten ist auf zwei pro Wohngebäude beschränkt; damit wird der vorhandene Siedlungscharakter unter Berücksichtigung angemessener Erweiterungsmöglichkeiten gesichert. In den Wohngebieten ist die überbaubare Fläche mit einer Tiefe von 20 m parallel zur Straße festgesetzt. Die südlich angrenzenden Grundstücke (Flurstücke 381 bis 384, 1064) sind als Ergebnis der Abwägung zwischen der bestehenden 110 kV-Hochspannungsleitung und der Sicherung gesunder Wohnverhältnisse im Sinne einer vorsorgenden Gefahrenabwehr vor den von der Hochspannungsleitung ausgehenden Induktionsspannungen, zukünftig als eingeschränktes Gewerbegebiet festgesetzt. Die Einschränkung läßt nur nicht erheblich belästigende Gewerbebetriebe allgemein zu, so daß von diesen Betrieben das Wohnen nur unwesentlich beeinträchtigt werden kann.

Neuesten Erkenntnissen zur Folge wird in bezug auf das Wohnen unter Hochspannungsleitungen von einem Schutzabstand von 20 m bei 110 kV, gemessen vom jeweils äußeren Leiter, ausgegangen. Deshalb wurde die Umwandlung des bisherigen Kleinsiedlungsgebiets in eingeschränktes Gewerbegebiet nach der öffentlichen Auslegung um das Grundstück Am Stadtrand 76 (Flurstück 380) zurückgenommen und bestandsgemäß als reines Wohngebiet ausgewiesen. Die Planänderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch wurde beachtet.

Die Grundstücke Am Stadtrand 94, 96 und 98 (Flurstücke 368 und 369) sind im rückwärtigen Bereich zusammenhängend großflächig überbaut. Die Gebäude sind bis an den Zaun auf der Grenze zur ehemaligen Trabrennbahn errichtet. Hier hat sich eine gewerbliche Nutzung (Bautischlerei) angesiedelt, die dem vorhandenen reinen Wohngebietscharakter widerspricht. Auch auf den Grundstücken Am Stadtrand 90 und 80 (Flurstücke 371 und 1593) bestehen Gebäude im rückwärtigen, zukünftig von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen freizu-

haltenden Bereich der nicht überbaubaren Grundstücksflächen. Für Gebäude und Nutzung besteht lediglich Bestandsschutz. Die planungsrechtlichen Festsetzungen sehen für diese Grundstücke langfristig reine Wohnnutzung vor. Die hinteren Grundstücksflächen grenzen an eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft und an den in dieser Fläche geplanten Oberflächenentwässerungsgraben (teilweise bereits vorhanden) an.

Auf den privaten Grundstücksflächen soll als Übergang zur Fläche für die o.g. Maßnahmen ein durchgrünter Bereich geschaffen werden, um dauerhafte Beeinträchtigungen des Uferbereichs durch Baulichkeiten, z.B. Bodenversiegelungen, und intensive Nutzung zu vermeiden. Für diese Flächen ist ein Ausschluß von Nebenanlagen festgesetzt. Nach § 2 Nummer 9 sind deshalb auf den Flächen "Ausschluß von Nebenanlagen" in den reinen Wohngebieten entlang der Straße Am Stadtrand, in den Kerngebieten und in den Gewerbegebieten auch Stellplätze und Garagen unzulässig.

Das Maß der baulichen Nutzung ist für die Wohngebiete östlich der Straße Am Stadtrand durch eine Grundflächenzahl von 0,2 bestimmt. Die Baugrundstücksgrößen variieren hier zwischen rund 800 und 1200 m². Die Grundflächenzahl von 0,2 ermöglicht eine angemessene bauliche Erweiterung unter Beibehaltung des ortstypischen Charakters. Auch die besondere Lage im Übergangsbereich zu den Maßnahmenflächen begründet die deutliche Unterschreitung der im § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung aufgeführten Obergrenzen für das Maß der baulichen Nutzung.

5.1.2 Bereich der ehemaligen Trabrennbahn

Der zentrale Bereich der ehemaligen Trabrennbahn ist räumlich durch hochwüchsige Baumgruppen bestimmt. Das vorhandene einprägsame Milieu mit seinen Kreissegmenten und Geraden wird durch die Anordnung der neuen Baukörper betont. So entsteht eine Wechselbeziehung von Räumen zwischen Baumgruppen und Gebäuden, die einen gestalterischen Bezug zur ursprünglichen Trabrennbahn-Form herstellen. Im Bereich des Geläufs der ehemaligen Trabrennbahn sind überwiegend reine Wohngebiete in geschlossener Bauweise festgesetzt. Lediglich die Gebäudekomplexe, in denen soziale Einrichtungen, wie Kindertagesstätte und altengerechtes Wohnen untergebracht werden sollen, sind als allgemeine Wohngebiete festgesetzt (siehe Punkt 5.2).

Die von außen nach innen geplante Höhenabstufung der Bebauung (vier und drei Geschosse), staffelt die 13 m bis 17 m tiefen Baukörper tribünenartig zur Grünfläche im Innenbereich. Ein räumlich streng gefaßter Straßenraum hebt sich von der großzügigen inneren Freifläche ab. In den Kurven wird der innere Gebäudering aus dreigeschossigen Stadtvillen gebildet, die über private Grünflächen zum Freiraum des inneren Parks überleiten.

Die wichtige Grünverbindung zwischen Osterbek und Wandse wird sowohl im Südosten wie auch im Nordwesten von einer dreigeschossigen Bebauung bis in den inneren Freiraum hinein flankiert. Zwei- bzw. eingeschossige Anbauten an die vorgenannte Bebauung dienen baulichen Erweiterungen zugunsten der vorgesehenen Nutzungen „Kindertagesstätte“ bzw. „altengerechtes Wohnen“.

Als Abwägungsergebnis zwischen städtebaulichen und landschaftsplanerischen Belangen sind die offenen Stellplatzanlagen in den Außenkurven der Planstraßen **B** und **F** als reines Wohngebiet festgesetzt worden. Zwischen den Stellplatzanlagen im reinen Wohngebiet und der Ebeersreye verbleibt ein Streifen privater Grünfläche. Nördlich der Pohlmannteiche grenzt das reine Wohngebiet mit seiner Stellplatzanlage an eine Maßnahmenfläche, in der die offene Oberflächenentwässerung geführt wird.

Zwischen den Baukörpern und der Stellplatzanlage im Süden sowie den Garagenanlagen im Norden besteht ein Bereich, der von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung sowie von Stellplätzen und Garagen freizuhalten ist. Auf diesen Flächen soll der prägende Baumbestand erhalten bleiben.

Das Maß der baulichen Nutzung setzt die Wettbewerbsergebnisse planungsrechtlich fest. Die Baugrenzen umschreiben die überbaubaren Flächen in direkter Baukörperausweisung. Es entsteht eine verdichtete Wohnbebauung mit 3 bis 4 Geschossen, wobei ein Dachgeschoßausbau in Form eines Staffelgeschosses möglich ist. Da es hier um die Umsetzung eines klar gegliederten städtebaulichen Konzeptes geht, werden die Grundflächen von 270 m² bis 1 670 m² für jeden Baukörper als Höchstmaß festgesetzt. Für diese Baugebiete ist eine überwiegend geschlossene Bauweise vorgeschrieben; lediglich in den Kurvenbereichen ist für die innere Bebauung eine offene Bauweise festgesetzt.

Zwischen den Stadtvillen in den reinen Wohngebieten und den privaten Grünflächen sind Flächen mit Ausschluß von Nebenanlagen im Sinne des § 14 der Baunutzungsverordnung festgesetzt. Diese Flächen sollen den Übergang zu den wichtigen Grünbereichen behutsam gestalten. Auf den angrenzenden nicht überbaubaren, mit „(M)“ bezeichneten, Grundstücksflächen sind Tiefgaragen

unzulässig. Damit soll die Beeinträchtigung des Wasserhaushalts vermieden werden und die Möglichkeit von Baumpflanzungen erhalten bleiben. Außerdem sind zwischen reinen Wohngebieten und angrenzenden privaten Grünflächen Einfriedungen nur als Hecken mit einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 18), wobei das eigentliche Ziel die optisch uneingeschränkte Durchgängigkeit ist. Hecken sollen sparsam nur zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner gepflanzt werden. Die Bebauung hat als gestalterische Zielvorstellung das "Wohnen im Park".

Im Bereich der Baukörper mit den Ordnungsnummern ⑤ und ⑥ sichert an der südlichen Baugebietsgrenze ein etwa 1,5 m breiter Streifen mit dem Ausschluß von Nebenanlagen den südlich direkt angrenzende Teich vor Eingriffen als Folge baulicher Maßnahmen. Eine naturnahe Gestaltung des Teichrandes soll dadurch gesichert werden.

Wegen der Untergrundverhältnisse und den damit verbundenen Grundwasser- und Stauwassergegebenheiten werden Tiefgaragen nur im Bereich südlich der Baukörper mit den Ordnungsnummern ⑩ bis ⑲ festgesetzt. Die Tiefgarage unterbaut einen Teil der privaten Grünfläche. Aus diesem Grund wurde die unverbindliche Vormerkung "vorgesehene Oberflächenentwässerung" nach der öffentlichen Auslegung nach Süden auf die Kerngebietsfläche verschoben.

Nach der öffentlichen Auslegung ist außerdem die sog. „Fernsehklausel“ entfallen, die eine höhere Bebauung nur zuläßt, wenn sichergestellt ist, daß dadurch keine Beeinträchtigung des Fernsehempfangs in der Umgebung eintritt. Dies war möglich, da für diesen Bereich von einer lückenlosen Kabelversorgung ausgegangen werden kann. Für den Fall einer eventuellen Funkempfangsstörung wird es für die Betroffenen als zumutbar angesehen, auf einen Kabelanschluß auszuweichen. Eine erneute öffentliche Auslegung war nicht erforderlich. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde bei den beiden vorgenannten Änderungen beachtet.

5.1.3 Bereich nördlich der U-Bahntrasse

Für den Bereich nördlich der U-Bahntrasse wird beiderseits des Traberwegs reines Wohngebiet in geschlossener Bauweise festgesetzt. Auch in diesem Bereich orientieren sich die Festsetzungen am Ergebnis des 1993 durchgeführten städtebaulichen Wettbewerbs. Die Umsetzung erfolgt, wie im Bereich der Trabrennbahn, durch Baukörperausweisungen und Festsetzung einer maximal zuläs-

sigen Grundfläche von 225 m² bis 2 200 m² für die Gebäude. Wegen der besonderen Belange, die sich aus der Nachbarschaft zu den nördlich angrenzenden Einzelhausgebieten ergeben, ist eine Staffelung der 15 m tiefen Baukörper vorgeschrieben, die die Baugrenze für das oberste Geschöß um 2,5 m hinter die Hauptfassade zurücksetzt.

Die vier- und fünfgeschossigen Gebäude nördlich der Schnellbahntrasse bilden durch ihre Baukörperstellung Innenhöfe, die sich zum Traberweg hin öffnen. Parallel zum U-Bahndamm mit dem dichten, hochgewachsenen Baumbestand ist eine fünfgeschossige, nach Norden auf vier Geschosse abgestaffelte Bebauung festgesetzt. Die nördlichen Baukörper der Hofbebauung leiten mit ihrer planungsrechtlich gesicherten Staffel von vier auf drei Geschosse zur nördlich angrenzenden Einfamilienhaussiedlung über. Die markante, rundum vorhandene Vegetationsstruktur aus Weiden, Birken und Pappeln bleibt vollständig erhalten. Sie ist ein wesentliches Element, das die städtebaulichen Übergänge definieren wird und den Neubaubereich als in sich geschlossenes Ensemble in die Umgebung einbindet.

Westlich des Traberwegs fällt das Gelände nach Westen um bis zu 1,5 m ab. Aus bautechnischen Gründen soll dieser Bereich zum Ausgleich der Höhendifferenz teilweise aufgeschüttet werden.

Als Ersatz für die ursprünglich im Hof der ehemaligen Hunderennbahn vorgesehene Bebauung ist nach der öffentlichen Auslegung südlich des Baukörpers mit der Ordnungsnummer (59) eine eingeschossige, 20 m tiefe überbaubare Fläche ausgewiesen worden. Diese soll zur Unterbringung ebenerdiger, barrierefreier Wohnflächen für ältere Menschen dienen. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

5.2 Allgemeines Wohngebiet

- Das ehemalige Stallgebäude östlich der Oberflächenentwässerung (Baukörper mit der Ordnungsnummer (45)) ist dem Bestand entsprechend als allgemeines Wohngebiet in zweigeschossiger Bauweise mit einer Grundfläche von 660 m² festgesetzt. Die Baugrenze ist entsprechend des vorhandenen Baukörpers festgesetzt. Westlich davon ist die Fläche zum Entwässerungsgraben nach § 2 Nummer 9 von Nebenanlagen gemäß § 14 der Baunutzungsverordnung ebenso freizuhalten wie von Stellplätzen und Garagen, um eine naturnahe Gestaltung des Grabens zu ermöglichen.

- Des weiteren sind die Bereiche, auf denen altengerechtes Wohnen (Baukörper mit der Ordnungsnummer ①) und ein Kindertagesheim (Baukörper mit der Ordnungsnummer ⑱) vorgesehen sind, als allgemeine Wohngebiete festgesetzt.

Der Freiflächenbedarf des Kindertagesheimes von 2 000 m² wird zum Teil auf dem Baugrundstück westlich des Baukörpers mit der Ordnungsnummer ⑱ und zum anderen in der sich nördlich anschließenden privaten Grünfläche nachgewiesen. Das Maß der baulichen Nutzung ermöglicht im Baukörper mit der Ordnungsnummer ① bei einer ein- bis dreigeschossigen, geschlossenen Bauweise eine Grundfläche von insgesamt 2 120 m². Das Maß der baulichen Nutzung in dem Baukörper mit der Ordnungsnummer ⑱ mit einem zweigeschossigen Anbau und einer Bautiefe von 10 m ermöglicht eine Grundfläche von insgesamt 2 420 m².

- Im nördlichen und im südlichen Bereich der Trabrennbahn werden die Planstraßen ③ und ④ von Gebäuden überbaut. Für die Durchfahrten ist eine lichte Höhe von 4,5 m als Mindestmaß festgesetzt. Die Geschossigkeit über der Oberkante der Durchfahrt als Höchstmaß ist gemäß der Vorschrift § 2 Nummer 7 im Plan festgesetzt:

Die Zahl der Vollgeschosse für Überbauungen von Straßenverkehrsflächen wird oberhalb der festgesetzten lichten Höhe gezählt.

- Im allgemeinen Wohngebiet nördlich der U-Bahn soll im Baukörper mit der Ordnungsnummer ⑤7 ebenfalls ein Kindertagesheim untergebracht werden. Die notwendigen Freiflächen werden dort auf dem Baugrundstück nachgewiesen; die südlich angrenzenden Parkanlagen stehen den Kindern zur Erweiterung des Bewegungsfeldes ebenfalls zur Verfügung.

Das Kindertagesheim befindet sich im Erd- und I. Obergeschoß eines 26 m tiefen, zwei- bis fünfgeschossigen Baukörpers in geschlossener Bauweise. Dieser staffelt sich in den Wohngeschossen von 15 m auf 12,5 m ab. Die zulässige Grundfläche beträgt 1 250 m². Die Baukörpertiefe und Grundfläche für das Kindertagesheim ergibt sich aus dessen Funktionsabläufen. Die Geschossigkeit und Bauweise orientiert sich an der benachbarten Wohnbebauung des reinen Wohngebiets sowie an den Ergebnissen des städtebaulichen Wettbewerbs.

Die gemäß Baunutzungsverordnung im allgemeinen Wohngebiet ausnahmsweise zulässigen Nutzungen werden nach § 2 Nummer 1 ausgeschlossen, so daß in

den allgemeinen Wohngebieten Ausnahmen für Anlagen für Verwaltungen, Gartenbaubetriebe und Tankstellen unzulässig sind. Dieser Ausschluß nimmt Rücksicht auf die überwiegend kleinteiligen Grundstückszuschnitte der westlich angrenzenden Grundstücke Am Stadtrand und sichert die Planungsziele in den Neubaubereichen der ehemaligen Trabrennbahn und Hunderrennbahn. Eine Unterbringung der genannten Nutzungen ist in den nahegelegenen Gewerbegebieten und Kerngebieten möglich.

5.3 Kerngebiet

Nordwestlich des Friedrich-Ebert-Damms soll straßenbegleitend ein Angebot für gewerbliche Dienstleistungsnutzungen zur Verfügung gestellt werden. Die Büro- und Verwaltungsgebäude werden auf einem durchschnittlich 130 m breiten Streifen parallel zum stark befahrenen Friedrich-Ebert-Damm festgesetzt. Das städtebaulich strenge Konzept des Wettbewerbsergebnisses sieht die Büro- und Verwaltungsgebäude als Fortsetzung der sich aus dem Rund der Trabrennbahn entwickelnden Gebäuderiegel, in acht drei- bis fünfgeschossigen Parallelbaukörpern vor. Dieses strenge Bebauungsideal wurde nicht planungsrechtlich fixiert. Lediglich die kammartige Struktur der Gebäuderiegel zum Friedrich-Ebert-Damm wird durch die südöstliche Baugrenze der Flächenausweisung nachvollzogen. Die Herabstufung der zulässigen fünfgeschossigen Bebauung auf drei Geschosse mit einer Bautiefe von 16 m am Tegelweg bzw. vier Geschosse mit einer Bautiefe von 14 m beidseitig der Planstraße ⑥, wird im Bebauungsplan gesichert. An drei Stellen sind die straßenbegleitenden Gebäudekomplexe entlang der Planstraße ⑥ in einer Breite von etwa 12 m unterbrochen; dort sind Einfahrtsbereiche in rückwärtige Grundstücksteile möglich.

Nördlich der viergeschossigen Flächenausweisung westlich der Planstraße ⑥ werden in einem 14 m tiefen Gebäude nur vier Vollgeschosse ermöglicht, um zum anschließend viergeschossigen reinen Wohngebiet überzuleiten. Der Übergang zur westliche angrenzenden Kleingartenanlage um die Pohlmannteiche soll über einen dreigeschossigen Gebäuderiegel mit einer Bautiefe von 16 m und unversiegelte, gärtnerisch zu gestaltende Flächen geschehen, auf denen Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen ausgeschlossen sind.

Um die vorgesehene Gesamtfläche von 60 000 m² Büro- und Verwaltungsfläche beidseitig der Planstraße ⑥ planungsrechtlich zu sichern, ist zusätzlich zur Grundflächenzahl von 0,7 eine Geschößflächenzahl von 1,8 festgesetzt worden. Diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute öffentliche Auslegung war

nicht erforderlich; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde berücksichtigt. Die Obergrenzen nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung wurden unter Berücksichtigung des angrenzenden Wohngebiets unterschritten.

In den Kerngebieten nördlich des Friedrich-Ebert-Damms sind Wohnungen allgemein zulässig. In einem Bereich von 20 m beidseitig der 110 kV-Hochspannungsleitung, gemessen vom äußeren Leiter, sind Wohnungen ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 4).

Hiermit wird städtebaulich, im Übergang zur nördlich angrenzenden Wohnbebauung, eine an den zukünftigen Bedürfnissen orientierte Durchmischung des Kerngebiets mit Wohnungen, die nicht in direktem Bezug zu den gewerblichen Nutzungen stehen, planungsrechtlich ermöglicht. Aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge wird unter der 110 kV-Hochspannungsleitung in einem Bereich von 20 m beidseitig der äußeren Leiter, das Wohnen im Kerngebiet ausgeschlossen. Diese Regelung wurde nach der öffentlichen Auslegung geändert und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Eine erneute öffentliche Auslegung war nicht erforderlich; die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet.

Die Kerngebiete südlich der U-Bahnhaltestelle "Trabrennbahn" sowie westlich und östlich der geplanten Marktfläche sollen der Unterbringung notwendiger Versorgungseinrichtungen der Bevölkerung dienen. Die Kerngebiete östlich des Traberwegs sind im Hinblick auf die angrenzende Wohnbebauung und im Hinblick auf die Funktionsabläufe möglicher Nutzungsarten in zwei- und dreigeschossiger offener Bauweise festgesetzt; die Bautiefen liegen bei 14 m. In diesem Bereich ist eine Grundflächenzahl von 0,3 festgesetzt. Die Unterschreitung der maximal zulässigen Grundflächenzahl nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung begründet sich ebenfalls aus der angrenzenden Wohnbebauung. Westlich des Traberwegs befindet sich ein drei- bzw. viergeschossiges Kerngebiet geschlossener Bauweise mit einer festgesetzten Grundflächenzahl von 1,0.

Weitere vorgesehene Nutzungen sind in diesem Bereich ein Jugendtreff und ein berufliches Trainingszentrum. Die Marktfläche kann durch eine Tiefgarage zur Unterbringung der notwendigen Stellplätze unterbaut werden.

Die Kerngebiete bilden städtebaulich die Raumkanten zum Markt und prägen den Kreuzungsbereich Eckerkoppel / Traberweg. Die westliche und nördliche Marktkante wird durch einen viergeschossigen Baukörper in geschlossener Bau-

weise gebildet und durch eine Baulinie festgeschrieben, um eindeutig die zukünftigen Gebäudestellungen zu sichern.

In den Kerngebieten am Traberweg sind Vergnügungsstätten sowie nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3).

Mit dieser unter Beachtung von besonderen städtebaulichen Gründen getroffenen Festsetzung wird die Zielsetzung verfolgt, die angestrebte Entwicklung zu einem Versorgungszentrum nicht zu gefährden. Das Plangebiet hat wichtige zentrale Funktionen für die Wohngebiete im Einzugsbereich der Haltestelle Trabrennbahn wahrzunehmen. Es wird eine Funktionsmischung aus Einzelhandelsgeschäften, Dienstleistungsbetrieben, Büros und Wohnen angestrebt. Die Einrichtung von Spielhallen hätte eine Verdrängung dieser Kerngebietsnutzungen zur Folge und könnte damit zu einem Attraktivitätsverlust führen. Ein zu erwartender Verdrängungswettbewerb könnte eine Angebotsausdünnung hervorrufen und dadurch eine negative Initialwirkung für das gesamte Einkaufszentrum auslösen. Durch den Betrieb von Spielhallen läßt sich in der Regel ein wesentlich höherer Umsatz erzielen als beispielsweise durch den Betrieb eines Fachgeschäftes. Betreiber von Spielhallen sind daher in der Lage, einen wesentlich höheren Mietzins zu zahlen als andere Nutzer. Neben den geschilderten nachteiligen Strukturveränderungen stellen sich die Spielhallen als Störfaktor im Erscheinungsbild des Geschäftsbereichs dar. Die Nutzung durch Spielhallen hat für den Käufer- und Passantenstrom keinen Verweilcharakter. Dies könnte letztlich zu einem Verlust an Attraktivität der hier vorgesehenen Geschäfts- und Dienstleistungsbetriebe sowie in Einzelfällen zu einem verminderten Lagewert von Immobilien führen.

Der zentrale Bereich um den Bahnhof lockt erfahrungsgemäß besonders Unternehmungen an, die hohe Umsätze auf geringer Ladenfläche erzielen. Der Ausschluß von Vergnügungsstätten gibt den versorgenden Funktionen Priorität und berücksichtigt den Schutz von Kindern und Jugendlichen (Schüler), die sich zwangsläufig in Bahnhofsnähe aufhalten werden.

In den Kerngebieten werden Tankstellen, die nicht im Zusammenhang mit Parkhäusern und Großgaragen stehen, Einkaufszentren, großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige großflächige Handelsbetriebe ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 2).

Der Ausschluß dieser Nutzungen sichert die benachbarten Flächen vor störendem Lärm, der von den mit Tankstellen und großflächigen Kaufhäusern verbun-

denen Verkehren ausgehen könnte. Außerdem sind im Nahbereich zum Plangebiet solche Einrichtungen und Betriebe bereits vorhanden.

5.4 Gewerbegebiet

Die Flächen südlich der Planstraße © sind im Baustufenplan Tonndorf / Jenfeld von 1955 als industrielle Flächen ausgewiesen; die bestehenden Nutzungen (chemische Fabrik auf Flurstück 373, Telekom (Kabellager) auf Flurstück 1879, Druckerei auf Flurstück 1752, Baustoffhandel auf Flurstück 1822 und eine Autolackiererei auf Flurstück 2) stellen sich aber gemäß dem Katalog der Baunutzungsverordnung als gewerbliche Nutzungen dar. Die planungsrechtliche Sicherung vorhandener Gewerbebetriebe mit angemessenen Entwicklungsmöglichkeiten wird durch die Festsetzung von Gewerbegebiet mit einer Flächenausweisung gewährleistet. Das zulässige Maß für die bauliche Nutzung ist durch eine Grundflächenzahl von 0,6 und Gebäudehöhen von 13 m bzw. 8 m als Höchstmaß über der vorhandenen Geländeoberfläche festgesetzt. Die nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässige Obergrenze von 0,8 wird unterschritten, weil die Festsetzung sich am Bestand orientiert und auf die direkte Nachbarschaft zu städtebaulich wichtigen Grünbereichen eingeht. Die Abstufung der Gebäudehöhe auf 8 m im Nordwesten und Südosten des Gewerbegebiets gestaltet den räumlichen Übergang zur angrenzenden Wohnbebauung auf der Trabrennbahn und zu den Pohlmannteichen. Die nordöstlichen und südöstlichen nicht überbaubaren Grundstücksflächen sind von jeglicher Bebauung freizuhalten und zusätzlich mit einem Ausschluß von Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen belastet. Sie leiten über in die Maßnahmenfläche, in der eine vorgesehene Oberflächenentwässerung geführt werden soll sowie zu den daran anschließenden Pohlmannteichen.

Im östlichen Bereich des Gewerbegebiets ist eine Fläche für ein vorgesehenes Rückhaltebecken gekennzeichnet; die Vorhaltung dieser Fläche geschieht im Hinblick auf einen geregelten Oberflächenwasser-Ablauf mit entsprechender Vorreinigung.

Das ursprünglich festgesetzte allgemeine Wohngebiet an der Straße Am Stadtrand (Flurstücke 381 bis 384 sowie 1064) wurde in Abwägung der bestehenden 110 kV-Hochspannungsleitung mit dem gebotenen Schutz gesunder Wohnverhältnisse als zweigeschossiges Gewerbegebiet in offener Bauweise festgesetzt. Auf dem Flurstück 383 besteht bereits gewerbliche Nutzung in Form eines Baustoffhandels. Für die vorhandene Wohnnutzung besteht lediglich Bestandschutz. Das Maß der baulichen Nutzung bleibt mit einer Grundflächenzahl von

0,4 deutlich unter der im § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung zulässigen Obergrenze. Die Entwicklung dieses Gebiets soll sich in der Kleinmaßstäblichkeit der bestehenden Einzelhausbebauung vollziehen, womit auch der Kreis zukünftiger Nutzungen eingeschränkt werden soll. Die Grundflächenzahl von 0,4 für die Flächenausweisung sowie der Ausschluß von Nebenanlagen in Verbindung mit dem Ausschluß von Stellplätzen und Garagen (vgl. § 2 Nummer 9) im rückwärtigen Grundstücksbereich, soll eine Gestaltung des äußeren Erscheinungsbildes sichern, das mit den gewachsenen Strukturen verträglich ist.

In dem mit "(K)" bezeichneten Gewerbegebiet sind Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen, Lagerhäuser und Lagerplätze) sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (z.B. Squash-, Tennishallen und Bowlingbahnen) unzulässig (vgl. § 2 Nummer 5). Soweit es sich um lärmbelästigende Betriebe handelt, ist darauf hinzuwirken, daß Betriebe und Anlagen so herzustellen sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes, für die benachbarte Wohnbebauung ausgeschlossen sind.

Zum Schutz der Nachbarschaft vor Lärm aus direkten Produktionsvorgängen der Gewerbebetriebe ist in § 2 Nummer 15 festgesetzt, daß an der Nordseite des mit "(K)" bezeichneten Gewerbegebiets Türen oder zu öffnende Fenster unzulässig sind; dies gilt nicht für Sozial- und Büroräume sowie Hausmeisterwohnungen.

Aufgabe der Bauleitplanung ist es, Nutzungskonflikte planerisch zu verhindern und durch entsprechende Festsetzungen die jeweiligen Schutzbedürfnisse zu gewährleisten. Der 3 m breite Pflanzstreifen an der nördlichen Grenze des Gewerbegebiets (Flurstück 381) leistet zusätzlich einen optischen und psychologischen Schutz für die angrenzende Wohnbebauung. Das ursprünglich 6 m breite Anpflanzungsgebot wurde entsprechend der Zurücknahme des Gewerbegebiets um das Flurstück 380 auf die neue Nordgrenze des Gewerbegebiets (Flurstück 381) verlegt und auf eine Breite von 3 m reduziert. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und wurde unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen.

5.5 Fläche für den Gemeinbedarf

Südlich der Eckerkoppel westlich des zukünftigen Kreuzungspunktes Eckerkoppel / Planstraße **(A)** wird eine Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung Schule festgesetzt. Das zukünftige Gebäude soll den Kreuzungsbereich im Zu-

sammenspiel mit den Gebäudekanten um die Marktfläche räumlich einzufassen; hierzu wird eine bindende Gebäudekantenfestsetzung für den Eckbereich zur Straßenkreuzung durch eine Baulinie vorgenommen. Es ist eine Flächenausweisung für eine maximal dreigeschossige geschlossene Bebauung festgesetzt. Der Zugang zur Schule soll von der Planstraße ① erfolgen. Eine abseits der Hauptverkehrsstraßen geführte Rad- und Gehwegeverbindung zwischen den Neubaugebieten nördlich und südlich der Bahntrasse führt über die öffentliche Parkanlage westlich des vorgesehenen Schulgebäudes vorbei. Hieran grenzt im Westen eine als Sportanlage zu nutzende Gemeinbedarfsfläche für die Schule an.

Übergangsweise ist vorgesehen, den erwarteten hohen Bedarf für die Schulnutzung durch das Aufstellen von zweigeschossigen Pavillons aufzufangen. Dies ist auch auf den nicht überbaubaren Freiflächen möglich, wenn andere Belange (Nutzung der Freifläche als Sportanlage für die Schule) dadurch nicht eingeschränkt werden.

5.6 Blockheizkraftwerk

Die Neubebauung ist an ein Blockheizkraftwerk - Fernwärmenetz - anzuschließen. In Bereichen, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht besteht, sind Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen zulässig (vgl. § 2 Nummer 17).

Im Interesse einer wirtschaftlich effizienten Wärmeversorgung des gesamten Neubaubereichs wird im Plangebiet eine Fläche für ein zentrales Blockheizkraftwerk an der Eckerkoppel zur Beheizung der Neubebauung festgesetzt. Sie wurde nach der öffentlichen Auslegung um 10 m auf eine Grundfläche von etwa 30 m mal 20 m erweitert. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und wurde unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen.

Die planungsrechtliche Festsetzung auf einer eigenen Fläche für Versorgungsanlagen innerhalb des Kerngebiets sichert die Belegenheit an der Eckerkoppel, um die gelegentlich notwendige Erreichbarkeit für Lastkraftwagen zu gewährleisten. Bautechnisch und gestalterisch soll das Blockheizkraftwerk in die umgebende Bebauung eingefügt werden. Die festgesetzte Gebäudehöhe von 12 m als Höchstmaß über der vorhandenen Geländeoberfläche ermöglicht eine Einpassung in die dreigeschossige Bebauung des Kerngebiets.

Das Blockheizkraftwerk soll auf der Basis der Kraft-Wärme-Kopplung arbeiten. Die Errichtung eines zentralen Heizkraftwerks bringt für das neue Wohngebiet eine erhebliche Reduzierung an Schadstoffimmissionen gegenüber dezentralen Einzelheizungen und somit geringere Umweltbelastungen. Feuerstätten für gasförmige Brennstoffe, Sonnenenergie oder Wärmerückgewinnungsanlagen sind nur in den Bereichen zulässig, in denen ein Wärmeversorgungsnetz nicht bestehen wird. Damit sollen die energiepolitischen Vorgaben des Senats, möglichst Kraftwärme-Kopplungen aus Blockheizkraftwerken zu verwenden, umgesetzt werden.

5.7 Gestalterische Anforderungen

Die Baukörperausweisung kann dazu führen, daß notwendige Vorbauten, wie z.B. Treppenhäuser oder wichtige gestalterische Fassadenvorsprünge die überbaubare Fläche überschreiten müssen. Aus diesem Grunde ist in § 2 Nummer 6 festgesetzt, daß in den Baugebieten, in denen drei- oder mehr als dreigeschossige Gebäude zulässig sind, eine Überschreitung der Baugrenzen durch Vorbauten, Erker, Balkone, Loggien und Sichtschutzwände bis zu 2,5 m auf einer Breite von jeweils maximal 6 m zugelassen werden kann. Ausgenommen sind die den Planstraßen **Ⓐ**, **Ⓑ**, **Ⓕ** und **Ⓖ** zugewandten Fassaden.

Dies betrifft im besonderen die Gebäudekanten, die die wichtigen Grünzüge durch architektonische Gestaltung torartig flankieren sollen.

Die Fassaden, für die eine Überschreitung der Baugrenzen ausgenommen ist, stehen entweder parallel zum Leitungsrecht in den Kurvenbereichen, wo die Leitungstrasse unbedingt freizuhalten ist oder an den Planstraßen, an denen die wichtige Nord-Süd-Grünachse geschaffen wird. Hier ist der gärtnerisch zu gestaltende Vorbereich zwischen Fassade und Straßenbegrenzungslinie ein wichtiges ergänzendes Element zu den öffentlichen Grünflächen.

Die für die Wohngebiete im Bereich der Trabrennbahn bzw. Hunderennbahn sowie für die Kerngebiete nordwestlich des Friedrich-Ebert-Damms festgesetzten Dachneigungen (flacher als 15 Grad) sollen einen jeweils zusätzlichen Dachausbau verhindern. Damit ist auch gewährleistet, daß die Dachhaut von Gauben und Dachflächenfenstern nicht durchbrochen wird.

5.8 Straßenverkehrsflächen / Geh- und Leitungsrechte

Das Haupteerschließungsnetz wird im Plangebiet von den vorhandenen Straßen Traberweg, Eckerkoppel, Am Stadtrand, Friedrich-Ebert-Damm und Ebeersreye gebildet. In dieses Straßensystem wird die innere Erschließung eingebunden. Städteplanerische Zielsetzung ist eine ausgewogene Verteilung des zu erwartenden Anliegerverkehrs und die Vermeidung von Schleichwegen durch die geplanten Wohngebiete. Um dieses Planungsziel zu erreichen, sind die inneren Anliegerstraßen in unterschiedliche Hierarchien eingeteilt.

Für den Anliegerverkehr werden die westlichen und östlichen ehemaligen Kurvenbereiche des Trabrennbahngeläufs ausgelegt; also die Straßenzüge Planstraße (A), Planstraße (B) und Planstraße (C) zwischen Eckerkoppel und Am Stadtrand sowie der Straßenzug Planstraße (F) und Planstraße (G) zwischen Ebeersreye und Friedrich-Ebert-Damm. Die Hauptquerschnitte dieser Straßen liegen zwischen 7,5 m und 26 m (siehe unverbindliche Schnittzeichnungen). Die eigentliche Fahrbahnbreite wird 5 m bzw. 6 m betragen; Fahrbahn- und Gehwegbereiche sollen durch ein Hochbord voneinander getrennt werden. Die das südwestlich der Planstraße (G) gelegene Kerngebiet erschließende Straßenverkehrsfläche durch die straßenbegleitende Parkanlage wurde auf eine Gesamtbreite von 7 m vergrößert, um eine mögliche spätere innere Erschließungsstraße verkehrsgerecht anbinden zu können. Diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs war eine erneute öffentliche Auslegung nicht erforderlich.

Für die Erschließungsstraßen in den Kurvenbereichen (Planstraßen (B) und (F)) soll mit einer Fahrbahnbreite von 5 m ein möglichst schmales Erscheinungsbild den fließenden Fahrverkehr durch geeignete bauliche Einrichtungen beruhigen.

Die Breite der Fahrbahnfläche kann optisch durch unterschiedliche Materialien oder Farbgebung gestaltet werden. Der auf der Seite der Bebauung geführte Gehweg hat nur eine Breite von 2,5 m (s. Schnittzeichnung).

In den "Gelenkpunkten", an denen die äußeren Planstraßen auf den inneren Ring stoßen, sollen Plätze in unterschiedlicher Art und Weise gestaltet werden. Hierdurch kann zum einen eine Beruhigung des Verkehrsflusses und zum anderen der Wiedererkennungswert und damit die Orientierung innerhalb des Erschließungsringes gefördert werden.

Die notwendigen öffentlichen Parkplätze werden innerhalb der Straßenverkehrsflächen nachgewiesen; zum Teil als Längsaufstellung parallel zur Planstraße ⑥ oder im Einfahrtsbereich zur Planstraße ①. Im Einfahrtsbereich zur Parkfläche hingegen (Park-and-Ride-Anlage) werden sie als Parktaschen zusammengefaßt.

Die östliche Straßenbegrenzungslinie des Traberwegs wurde in Höhe des Baukörpers mit der Ordnungsnummer ⑤8 um 7 m bzw. ⑤2 um 2 m nach Osten verlegt, um öffentliche Parkplätze in Senkrechtaufstellung und einen verkehrssicher geführten Rad- und Gehweg anzulegen. Innerhalb der Wohngebiete sind im Plan Gehrechte festgesetzt. Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, allgemein zugängliche Rad- und Gehwege anzulegen und zu unterhalten. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden. (vgl. § 2 Nummer 20).

Sie sichern wichtige, vom Fahrverkehr ungestörte alternative öffentliche Wege für Radfahrer und Fußgänger als Querbeziehung von der inneren Parkanlage nach Norden an das Wanderwegenetz bei der Osterbek, nach Süden zu den Pohlmannteichen und nach Osten zum Tegelweg.

Da die öffentlichen Verkehrsflächen zur Unterbringung aller notwendigen Erschließungsleitungen nicht ausreichen, sind entlang der Planstraßen ② und ③ auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen zwischen Baugrenze und Straßenbegrenzungslinie 1,5 m breite Leitungsrechte festgesetzt:

Die festgesetzten Leitungsrechte umfassen die Befugnis der Hamburger Stadtwässerung, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten; ferner die Befugnis der Hamburger Gaswerke GmbH, der Hamburger Wasserwerke GmbH, der Hamburgischen Electricitäts-Werke AG und der Deutschen Telekom AG, unterirdische Leitungen zu verlegen und zu unterhalten; Nutzungen, welche die Herstellung und Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 19).

5.9 Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung

5.9.1 Fußgängerbereich

Die Planstraßen ④ und ⑤ in den ehemaligen Geraden-Bereichen des Trabrennbahngeläufs sind als Straßenverkehrsflächen mit der besonderen Zweckbestimmung "Fußgängerbereich" mit einer Breite von 7 m festgesetzt. Diese

Flächen werden so ausgebaut, daß in ihrer Mitte ein gestalterisch deutlich abgesetzter Fahrradweg entsteht. Sie dürfen nur von Ver- und Entsorgungsfahrzeugen sowie Einsatzfahrzeugen der Notdienste befahren werden; die allgemeine Durchfahrt ist nicht gestattet. Planerische Zielsetzung ist der Ausschluß von Personenkraftwagen; dieses wird durch § 2 Nummer 11 festgesetzt:

Zufahrten von den "Fußgängerbereichen" zu Gebäuden, Tiefgaragen und anderen baulichen Anlagen sind unzulässig.

5.9.2 Parkfläche

Die vorhandene Park-and-Ride-Anlage nördlich der U-Bahnhaltestelle Trabrennbahn (Flurstück 3910) wird durch die Ausweisung von Straßenverkehrsflächen verkleinert. Zum Ausgleich wurde eine zusätzliche, östlich angrenzende Fläche als Straßenverkehrsfläche besonderer Zweckbestimmung auf bisherigen Grünflächen einer übergeordneten Grünverbindung ausgewiesen. Die Inanspruchnahme dieser Flächen begründet sich durch die nachweislich bestehende Auslastung der bestehenden Anlage:

Die Park-and-Ride Teilnehmer kommen überwiegend aus dem örtlichen aber nicht mehr fußläufigen (über 800 m) Einzugsbereich der U-Bahnhaltestelle. Das auf die U-Bahnhaltestelle Trabrennbahn ausgerichtete Park-and-Ride-Nachfragepotential wurde mit 120 Kraftfahrzeugen pro Tag ermittelt. Zur Vermeidung des nicht gestatteten Parkens in den Wohnstraßen mit gebietsfremden Fahrzeugen der Park-and-Ride Teilnehmer ist die Erweiterung der vorhandenen Park-and-Ride-Anlage um 20 Stellplätze unverzichtbar. Um die Einbindung der Park-and-Ride-Fläche in die übergeordnete Grünverbindung zu gewährleisten, soll die vorhandene und geplante Anlage entsprechend den Festsetzungen für private Stellplätze mit großkronigen Bäumen bepflanzt werden. Außerdem ist die Schaffung einer Bike-and-Ride-Anlage auf den Flächen der Park-and-Ride-Anlage vorgesehen.

5.9.3 Marktfläche

Am Kreuzungspunkt der Eckerkoppel und des Traberwegs ist gegenüber der Schnellbahnhaltestelle eine kleine Marktfläche angeordnet. Die angrenzenden Flächen bieten sich für ein Ladenzentrum zur Nahversorgung an.

5.10 Stellplätze / Garagen / Tiefgaragen

Im Bereich des ehemaligen Trabrennbahngeländes sind zwischen den Planstraßen ③ und ⑥ sowie parallel zur Ebeersreye zwischen den Planstraßen ① und ② Stellplatzanlagen ausgewiesen. Die Stellplatzanlagen am südwestlichen Rand sind ebenerdig, wohingegen die am nordöstlichen Rand als Stellplatzanlage mit 2 Ebenen ausgebildet sind.

An den südlichen Baukanten der Gebäude mit den Ordnungsnummern ⑩ bis ⑪ ist eine Tiefgarage mit Zufahrten vom Tegelweg und von der Planstraße ③ vorgesehen.

Im nordwestlichen und südöstlichen Rund des ehemaligen Geläufs sind an den Planstraßen ④ und ⑤ Stellplatzanlagen ausgewiesen. Darüber hinaus werden entlang der Straße Fohlenweide und am Sulkyweg Stellplatzanlagen mit Zufahrt vom Traberweg festgesetzt. Unter der Marktfläche im Eckbereich Eckerkoppel / Traberweg ist eine weitere Tiefgarage mit An- und Abfahrtsmöglichkeit vom Traberweg vorgesehen.

Nach § 2 Nummer 8 sind in den reinen Wohngebieten außerhalb der festgesetzten Flächen für Stellplätze und Garagen weitere Stellplätze nur als Tiefgaragen zulässig; ausgenommen sind die reinen Wohngebiete entlang der Straßen Eckerkoppel und Am Stadtrand. Auf den mit "(M)" bezeichneten Flächen der Wohngebiete sind Tiefgaragen unzulässig."

Damit wird ausgeschlossen, daß außerhalb der ausgewiesenen Stellplatzflächen und den als Parkpaletten ausgebildeten Garagenanlagen zusätzliche ebenerdige Stellplätze angelegt werden können. Der städtebauliche Entwurf sieht klar gegliederte Strukturen für die historische Rennbahnform vor. Jede Abweichung würde eine ungewollte Störung verursachen. Alle zusätzlich zu den festgesetzten Stellplätzen notwendigen Stellplätze sind in Tiefgaragen unterzubringen.

Tiefgaragen sind in den der inneren Grünfläche direkt zugewandten, mit "(M)" bezeichneten Flächen unzulässig. Dadurch werden störende Eingriffe in den inneren Grünbereich, insbesondere in bezug auf den Wasserhaushalt, minimiert und die Möglichkeiten für Baumpflanzungen erhalten. Eine Untersuchung der Untergrundverhältnisse und der damit verbundenen Grundwasser- und Stauwasserergebenheiten macht deutlich, daß es bei der Realisierung der vorgesehenen Tiefgaragen zu Problemen kommen kann. Aus diesem Grund werden auf den parallel zur Ebeersreye vorgesehenen Stellplatzflächen eingeschossige Garagen mit Dachstellplätzen (sog. Parkpaletten) festgesetzt. Die Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der

Planung. Die Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs wurde beachtet; von einer erneuten öffentlichen Auslegung wurde daher abgesehen. Die Flächen befinden sich im Bereich ehemaliger Gebäude der Trabrennbahn-Anlage, so daß die Parkpaletten auf Flächen errichtet werden, die derzeit überwiegend bebaut sind.

Neben den in der Planzeichnung ausgewiesenen Tiefgaragen im Eckbereich Eckerkoppel / Traberweg sowie südlich der Baukörper mit den Ordnungsnummern ⑩ bis ⑲ werden keine weiteren Tiefgaragen festgesetzt, da eine zusätzliche differenzierte Ausweisung nur nach entsprechenden Voruntersuchungen und detaillierten Planungen (Bauantrag) möglich ist.

Auf Stellplatzanlagen ist nach jedem vierten Stellplatz ein Baum zu pflanzen; ausgenommen sind die mit "(A)" bezeichneten Stellplatzanlagen, auf denen nach jedem vierten Stellplatz eine Strauchpflanzung mit einer Mindesthöhe von 0,6 m vorzunehmen ist (vgl. § 2 Nummer 10). Diese Vorschrift soll die Stellplatzanlagen optisch in das planerische Grundkonzept "Wohnen im Grünen" einbinden. Damit werden auch die lufthygienischen und klimatischen Folgen großer Stellplatzanlagen durch Schattenwurf und Verdunstungskälte der Vegetation gemindert. Auch werden Staub und Schadstoffe aus der Luft gefiltert.

5.11 Wasserflächen

Das offene Grabensystem und die Teiche, die nachrichtlich als vorhandene Wasserflächen dargestellt sind, sollen naturnah in die Gestaltung eingebunden werden. Die im nordwestlichen Plangebiet befindlichen Wasserflächen der Osterbek, der östlich der Straße Am Stadtrand verlaufende Hopfengraben sowie die Pohlmannteiche, die Teiche im Innenraum des ehemaligen Trabrennbahngeläufs und der Teich östlich des Tegelwegs werden dem Bestand entsprechend nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.12 Oberflächenentwässerung

Die verbindliche Festsetzung der Oberflächenentwässerung folgt in einem gesonderten planungsrechtlichen Verfahren. Der geplante erste Ausbauabschnitt wird nach einem vereinfachten Genehmigungsverfahren, der endgültige Ausbau nach einem Planfeststellungsverfahren zu realisieren sein. Eine funktionierende Oberflächenentwässerung wird bereits nach dem ersten Ausbauabschnitt gewährleistet sein.

Die städtebaulichen und landschaftsplanerischen Ziele sehen für die Oberflächenentwässerung der Straßen und zur Ableitung des Dachwassers ein untereinander verbundenes, nach ökologischen Kriterien gestaltetes offenes Mulden- und Grabensystem vor, in dem das Niederschlagswasser zurückgehalten und vorgereinigt der Vorflut zugeführt werden soll.

Nur dort, wo zur Überwindung anderer Flächen eine Verrohrung notwendig ist, soll das offene System unterbrochen werden. Zur Vorbehandlung und Rückhaltung sollen die anfallenden Oberflächenwasser über Öltauchwände in die vorhandenen beiden Teiche innerhalb der ehemaligen Trabrennbahn eingeleitet werden. Von hier soll durch technische Einrichtungen der Wasserabfluß in den vorhandenen Hopfengraben gedrosselt werden, so daß er nicht größer als bisher sein wird. Die Hauptgräben sollen so ausgelegt werden, daß sie gleichzeitig einen Retentionsraum darstellen. Im endgültigen Ausbauzustand soll die Vorflut (zur Zeit der Hopfengraben) nach Norden mit Anschluß an die Osterbek verlegt werden. Dazu ist eine Grabenfläche westlich des Schulgrundstücks und westlich des Kerngebiets vorgemerkt, die dann an die Osterbek anbindet.

Im Rahmen des wasserrechtlichen Verfahrens ist über die vorhandenen Teiche in der zentralen Grünfläche 1994 ein hydrobiologisches Gutachten angefertigt worden, in dem die Nutzbarkeit der Teiche für die geplante Oberflächenentwässerung unter Erhaltung bestimmter Auflagen bestätigt wurde.

Über die Parkanlage südlich der Kreuzung Ebeersreye / Tegelweg kann auch eine Grabenverbindung zum benachbarten Teich am Tegelweg hergestellt werden. Der Teich würde dann über das Grabensystem entwässert werden.

In den Kurvenbereichen der Trabrennbahn kann der endgültige Verlauf der Oberflächenentwässerung nur in Verbindung mit den Erschließungswegen zu den Stadtvillen im Rahmen einer Detailplanung geklärt werden.

Im nördlichen Bereich wird die vorgesehene Oberflächenentwässerung innerhalb der Baugebiete im Rahmen des Genehmigungsverfahrens geklärt. Dieses System bindet dann an den vorhandenen Graben nördlich der Park-and-Ride-Anlage bzw. an den vorgemerkten Graben in der Parkanlage parallel zur Bahntrasse an.

Für die Oberflächenentwässerung sind innerhalb der Baugebiete Flächen gekennzeichnet. In der Detailplanung soll hier auch eine offene Entwässerung für das Regenwasser an die vorhandenen Gräben angeschlossen werden.

5.13 Lärmschutz

Auf Grund der 1994 durchgeführten lärmtechnischen Untersuchung für die Straßen Am Stadtrand (Nordteil), Eckerkoppel, Friedrich-Ebert-Damm, Tegeltweg und die Planstraßen ⑥ und ⑦ sowie für die U-Bahn wurde eine Festsetzung getroffen, die die Lärmeinwirkungen für Wohn- und Schlafräume in den betreffenden Bereichen mindern soll.

Es ist geprüft worden, in welchem Umfang Lärmschutzmaßnahmen für die zu den Verkehrsstraßen hin orientierten Schlaf- und Wohnräume notwendig sind. Aus stadtbildgestalterischen Gründen scheiden aktive Lärmschutzmaßnahmen (etwa durch Anlage von Lärmschutzwällen oder -wänden) aus, so daß nur passive Lärmschutzmaßnahmen möglich sind. Nach § 2 Nummer 12 sind in den Baukörpern mit den Ordnungsnummern ⑧, ⑨, ⑩, ⑩, ④⑧, ④⑨, ⑤①, ⑤② und ⑤③ durch geeignete Grundrißgestaltung die Wohn- und Schlafräume den lärmabgewandten Gebäudeseiten zuzuordnen. Soweit die Anordnung von Wohn- und Schlafräumen 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. Nach § 2 Nummer 13 sind in dem Baukörper mit der Ordnungsnummer ⑤⑦ und in den parallel zur U-Bahn verlaufenden Teilen der Baukörper mit den Ordnungsnummern ⑤④, ⑥② und ⑥① Schlafräume der lärmabgewandten Gebäudeseite zuzuordnen. Soweit Schlafräume nicht den lärmabgewandten Gebäudeseiten zugeordnet werden können, muß für diese Räume ein ausreichender Lärmschutz durch bauliche Maßnahmen an Außentüren, Fenstern, Außenwänden und Dächern der Gebäude geschaffen werden.

Nach § 2 Nummer 14 sind in dem mit "(L)" bezeichneten Teil des Baukörpers mit der Ordnungsnummer ⑥① Wohn- und Schlafräume sowie Balkone, Erker, Loggien usw. zur westlichen oder nördlichen Gebäudeseite zu orientieren.

Durch diese Festsetzung wird die bauordnungsrechtliche Forderung des § 18 Absatz 2 der Hamburgischen Bauordnung vom 1. Juli 1986 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 183), zuletzt geändert am 27. September 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 221), nicht berührt. Danach müssen Gebäude einen ihrer Nutzung entsprechenden Schallschutz gegen Innen- und Außenlärm haben. Für die im Baugenehmigungsverfahren zu stellenden Anforderungen sind die Technischen Baubestimmungen - Schallschutz - vom 10. Januar 1991 mit der Änderung vom 28. September 1993 (Amtlicher Anzeiger 1991 Seite 281, 1993 Seite 2121) maßgebend.

Die lärmtechnische Untersuchung hat direkt an der zukünftigen Fassade der Schule Eckerkoppel / Planstraße (A) eine erhebliche Überschreitung der Orientierungswerte ermittelt. Weder eine Reduzierung der Fahrgeschwindigkeit auf den Straßen, noch ein Abrücken des Gebäudes in den rückwärtigen Grundstücksbereich würde eine deutliche Verbesserung in lärmtechnischer Hinsicht bringen. Deshalb führte die Abwägung zu der Entscheidung, den städtebaulich räumlichen Belang in den Vordergrund zu stellen und die wichtige Raumkante zur Marktfläche durch eine Baulinie festzuschreiben. Der Schutz vor schädlichen Lärmeinwirkungen muß bei der Hochbauplanung berücksichtigt werden.

Die lärmtechnische Untersuchung ergab für die Gebäude im östlichen Kurvenbereich eine Überschreitung der Orientierungswerte an den dem Tegelweg zugewandten Gebäudefassaden der Baukörper mit den Ordnungsnummern (16), (10), (9) und (8). Grundsätzlich ist entlang des Tegelwegs aktiver Schallschutz möglich, dieser wird allerdings für die oberen Geschosse nicht wirksam. Außerdem wird der Orientierungswert auf der Planstraße (F) nachts geringfügig überschritten.

Außenwohnbereiche sollten nicht ungeschützt an den Gebäudeseiten vorgesehen werden, für die Lärmschutzfestsetzungen getroffen wurden.

Für die nördliche Bebauung der Eckerkoppel ist eine dem § 2 Nummer 12 entsprechende Grundrißgestaltung nur bedingt möglich, da der von der U-Bahn ausgehende Lärm die Orientierungswerte tags und nachts überschreitet; daher sind hier in jedem Fall passive Schallschutzmaßnahmen an den genannten Gebäudeteilen notwendig. Für Schlafzimmer sind schallgedämpfte Lüftungen erforderlich.

Für die Bebauung parallel zur U-Bahntrasse ergab die lärmtechnische Untersuchung eine Überschreitung der Orientierungswerte tags und nachts. Mit einer Lärmschutzwand könnten die Lärmpegel nicht in allen Geschossen unter die Orientierungswerte gesenkt werden. Deshalb wird auf aktiven Lärmschutz verzichtet und passiver Lärmschutz in § 2 Nummer 13 festgesetzt.

Außenwohnbereiche können zur U-Bahntrasse liegen, da der Lärmpegel die Gesprächslautstärke nicht erreicht. Die Parkfläche parallel zur Bahn führt nur zu unwesentlichen Lärmbeeinträchtigungen, weil der Zu- und Abfahrtverkehr insbesondere morgens und abends stattfindet.

Für den nördlichen Teil des Baukörpers mit der Ordnungsnummer (61) ist der Bahnlärm untergeordneter Art. Berücksichtigt werden müssen aber die von den Tennisplätzen ausgehenden Lärmemissionen. Konflikte können für Räume mit

lärmempfindlichen Nutzungen nicht ausgeschlossen werden. Deshalb sind in dem mit "(L)" bezeichneten Teil des Baukörpers mit der Ordnungsnummer ⑥1 Wohn- und Schlafräume sowie Balkone, Erker, Loggien usw. zur westlichen oder nördlichen Gebäudeseite zu orientierten (vgl. § 2 Nummer 14).

5.14 Oberirdische Bahnanlagen

Die im nördlichen Plangebiet verlaufende U-Bahntrasse wird entsprechend dem Bestand als oberirdische Bahnanlage nachrichtlich in den Bebauungsplan übernommen.

5.15 Öffentliche Grünfläche

Der Bebauungsplan überplant einen Teil des sogenannten zweiten grünen Ringes im Osten Hamburgs. Die städtebauliche Neuordnung des Gebiets erfaßt in der vorbereitenden Bauleitplanung (Flächennutzungsplan) auch die südwestlich und östlich angrenzenden Flächen. Als Ersatz für die durch Bebauung entfallenden Grünflächen werden andere Flächen als übergeordnete Grünflächen dargestellt.

Nordöstlich des Flurstücks 358 ist ein neuer Durchgang durch den Bahndamm vorgesehen. Hierüber wird ein wichtiger, vom Fahrverkehr unabhängiger Weg geschaffen, der als öffentliche Grünfläche durch die Gemeinbedarfsfläche (Schule) nach Süden verläuft.

5.15.1 Parkanlage

Wesentliches Ziel der Planung ist die Ausweisung eines miteinander verknüpften Systems von öffentlichen Grünflächen mit der Zweckbestimmung Parkanlage. Durch diese Ausweisung werden Flächen für die wohnortnahe Grünflächenversorgung gesichert und die Grundzüge des übergeordneten Freilandverbundes planungsrechtlich fixiert. Hierbei erfüllt die Parkanlage des Ovals der ehemaligen Trabrennbahn wesentliche Funktionen, die über den unmittelbaren Bedarf der Neubauung hinausgehen. Diese Grünfläche soll unter Einbeziehung von Wasserflächen gestalterisch so angelegt werden, daß sowohl Freizeit- und Spielaktivitäten aufgenommen werden als auch der öffentliche Charakter einer großzügigen Parkanlage gewahrt wird. Näheres regelt der Grünordnungsplan.

Durch die Verknüpfung dieser Fläche mit den bereits bestehenden Parkanlagen östlich des Tegelwegs, südlich des Friedrich-Ebert-Damms und einzelne Flächenergänzungen wird ein leistungsfähiges Grundgerüst der öffentlichen Grünversorgung sichergestellt.

Innerhalb der Planstraßen ① und ⑥ sind Parkanlagen festgesetzt. In ihnen wird die in der Zielkonzeption beschriebene Grünachse als verbindendes Element des grünen Ringes geführt. Die innerhalb der Planstraße ⑥ befindliche Parkanlage wurde nach der öffentlichen Auslegung um 103 m² nach Norden vergrößert. Die Änderung berührt nicht die Grundzüge der Planung und wurde unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen. Im Grünordnungsplan wird die Qualität der anzupflanzenden Laubgehölze und die Flächenplanung näher bestimmt.

Der Bereich zwischen Bengelsdorfstraße und Turnierstieg ist als öffentliche Parkanlage festgesetzt. Hier wird die Parkanlage an der U-Bahn nach Norden weiterentwickelt. Über sie werden die Wegebeziehungen Richtung Osterbek geführt.

5.15.2 Kinderspielplatz

Inmitten der inneren Grünfläche wurde nur ein 3 000 m² großer öffentlicher Kinderspielplatz festgesetzt, um die Grünflächen nicht durch mehrere kleine Spielplätze zu zerstückeln. Er befriedigt innerhalb der städtebaulichen und grünordnerischen Konzeption unter Anrechnung und partieller Ergänzung der bestehenden Kinderspielflächen am Friedrich-Ebert-Damm den Bedarf für den gesamten Bereich.

5.15.3 Bolzplatz

Die Aufteilung innerhalb der Grünfläche südlich des Friedrich-Ebert-Damms wurde nach der öffentlichen Auslegung dahingehend geändert, daß im westlichen Bereich ein Bolzplatz (Freie und Hansestadt Hamburg) planungsrechtlich abgegrenzt wurde. Dadurch wurden die Grundzüge der Planung nicht berührt. Die Änderung wurde unter Berücksichtigung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 Baugesetzbuch ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen.

5.16 Private Grünfläche

Prägendes Element ist das durch großkronigen Baumbestand betonte Oval des ehemaligen Rennbahngeläufs. Städtebauliche Zielsetzung ist die Schaffung einer gestalterisch einheitlichen Fläche aus öffentlicher Parkanlage, privater Grünfläche und reinem Wohngebiet, in dem die Stadtvillen stehen.

Einfriedungen in den Baugebieten und zwischen privaten und öffentlichen Grünflächen sollten deshalb vermieden werden. Unvermeidliche Einfriedungen sind gemäß § 2 Nummer 18 zwischen reinen Wohngebieten und angrenzenden privaten Grünflächen nur als Hecken mit einer Höhe von maximal 0,8 m zulässig. Eine entsprechende Bepflanzung ist insbesondere zum Schutz der Privatsphäre der Bewohner zulässig.

Im Rahmen der städtebaulichen Entwicklung ist dieser zentrale Grünbereich von übergeordneter Bedeutung und wichtiger Bestandteil der Freiflächenversorgung. Außerdem wird hier ein vom motorisierten Verkehr unabhängiges Wegesystem geführt. Wichtige grüne Querachsen werden zu den Pohlmannteichen und zum parkähnlichen Teich am Tegelweg geschaffen.

Diese Grünverbindungen sollen durch eine entsprechende architektonische Gestaltung der sie flankierenden Gebäude betont werden.

5.17 Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft

Auf den Flächen, auf denen besondere landschaftspflegerische Maßnahmen, öffentliche Parkanlagen, private Grünflächen und Baugebiete mit Ausschluß von Nebenanlagen festgesetzt sind, soll unter anderem der prägende Baumbestand geschützt, erhalten und entwickelt werden. Die Planung geht auf den Grünbestand durch Erhaltung von Grünflächen und Schaffung von Grünachsen ein. Beeinträchtigungen des bisher ungestört gewachsenen Gehölzbestands sind als Folge der baulichen Entwicklung unvermeidbar. Desweiteren sind Maßnahmen zur Biotopentwicklung und Auenrenaturierung im Bereich der Osterbek und am Tegelweg festgesetzt worden. Näheres regelt der Grünordnungsplan.

Die Bewertung der Eingriffe in Natur und Landschaft zeigt ein erhebliches Defizit bezüglich der landschaftspflegerischen Belange. Aus diesem Grund wurde der ursprüngliche Planbereich um zwei Flächen nordwestlich und nordöstlich im Anschluß an den bisherigen Geltungsbereich erweitert. Innerhalb dieser Flächen werden Parkanlagen gesichert und entwickelt sowie Maßnahmenflächen zur Entwicklung von Natur und Landschaft ausgewiesen.

Der Planungsbereich wurde als Ergebnis der Abwägung um die Flächen des Osterbek-Kanals zwischen Bengelsdorfstraße und Berberweg und durch Flächen östlich Tegelweg und nördlich Ebeersreye erweitert. Auf diesen Flächen werden Maßnahmen zur Entwicklung von Natur und Landschaft als Ausgleich für die Eingriffe in die bisher unbebauten Flächen festgesetzt und im Grünordnungsplan näher definiert. Zwischen Turnierstieg und Berberweg soll die kanalisierte Osterbek renaturiert und unter ökologischen Gesichtspunkten gestaltet werden. Der Verbund der Grünflächen wird über die Grünfläche mit Festsetzung für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft südlich des Turnierstiags hergestellt.

5.18 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

5.19 Altlasten

An das Plangebiet grenzt eine Deponie an. Da in dem 100 m-Abstandsbereich zur Deponie derzeit keine Bebauung geplant ist, ist diese Deponie für das Plangebiet irrelevant.

Am Stadtrand 58-62 ist ein potentieller Altstandort (chemische Fabrik) bekannt. Auf Grund dieser Vornutzung und einiger Verdachtsmomente im weiteren Umkreis wurden Boden- und Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Auf dem Grundstück Am Stadtrand 62 (Flurstück 373) wurden erhöhte Gehalte des Bodens an BTEX (einkernige aromatische Kohlenwasserstoffe) ermittelt. Desweiteren enthält die Bodenluft in unmittelbarer Nachbarschaft zu diesem Grundstück erhöhte Gehalte an Trichlorethylen und Perchlorethylen. Eine Kennzeichnung im Bebauungsplan ist auf Grund der untersuchten Proben nicht gerechtfertigt, jedoch sind im Rahmen von Bauanträgen Bodenuntersuchungen durchzuführen. Zur Abstimmung der Untersuchungen ist das Amt für Umweltschutz (Gewässer- und Bodenschutz, W 2) der Umweltbehörde zu beteiligen. Auf dem Grundstück Am Stadtrand 58 (Flurstück 2) hingegen wurden keine aus der derzeitigen Nutzung (Autolackiererei) resultierenden Bodenbelastungen festgestellt.

Im südöstlichen Teil des Plangebiets, nordwestlich des Friedrich-Ebert-Damms (Kerngebiet) befindet sich eine verfüllte Tongrube. Aus insgesamt 21 Bohrungen ist bekannt, daß die Grube mit Schlacke, Ziegeln und Bauschutt mit einer Mächtigkeit von maximal 6 m verfüllt wurde. Die Analyse von 25 Bodenproben aus 7 Rammkernsondierungen hat in einer Tiefe ab 1 m bei drei Proben erhöhte Gehalte von Blei und Zink ergeben. Da bei dieser Grube keine flächendeckende Belastung festgestellt wurde, muß sie im Bebauungsplan nicht gekennzeichnet werden.

Sollten jedoch im Rahmen von Erdbauarbeiten Auffälligkeiten in Geruch und Farbe des Aushubmaterials auftreten, ist das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirkes zu informieren.

Insgesamt existieren noch fünf weitere Gruben, deren Existenz und genaue Lage in einer Untersuchung bestätigt wurde. Die Grube auf dem Grundstück Am Stadtrand 80 ist bereits durch Bodenaustausch saniert worden; eine weitere Grube, die entlang der südöstlichen Plangebietsgrenze an den Pohlmannteichen verläuft ist nicht näher untersucht worden, da sie nicht verfüllt wurde.

Bei zwei ebenfalls an der südöstlichen Plangebietsgrenze befindlichen Gruben wurden Untersuchungen durchgeführt. Sie weisen eine wenige Meter mächtige Auffüllung auf. In einigen Bodenproben aus dem Auffüllungsbereich wurden erhöhte Bleigehalte festgestellt. Auch hier ist das Gesundheits- und Umweltdezernat des Bezirks bei Auffälligkeiten im Boden zu beteiligen.

Eine weitere Grube befindet sich im südöstlichen Bereich des Trabrennbahngeläufs. Die hier durchgeführten Rammkernsondierungen haben ergeben, daß keine Ablagerungen stattgefunden haben.

Im nördlichen Oval der Trabrennbahn befindet sich der Meßpunkt 3013 des Schwermetallkatasters der Freien und Hansestadt Hamburg, der für den Parameter Arsen eine leichte Überschreitung des für den Bodenschutz heranzuziehenden Orientierungswertes aufweist.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan überplant bisher durch Grün- und Freiflächen geprägte Bereiche.

Die Umsetzung der Planungsinhalte hat Eingriffe in Natur und Landschaft zur Folge, die zu erheblichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen der Leistungs-

fähigkeit des Naturhaushalts und zur Veränderung des Landschaftsbildes führen. Aufgrund der Schwere des Eingriffs wurden Ausgleichsflächen festgesetzt, auf denen der Grünordnungsplan landschaftspflegerische Maßnahmen vorschreibt (siehe Grünordnungsplan).

Von der ursprünglichen Festsetzung einer Dachbegrünung wurde nach Abwägung der naturschutzfachlichen gegenüber den städtebaulichen sowie privaten Belangen abgesehen. Diese Änderung wurde nach der öffentlichen Auslegung vorgenommen und berührt nicht die Grundzüge der Planung. Sie erfolgte unter Beachtung der Vorschrift des § 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs ohne erneute öffentliche Auslegung.

Die aus dem Wettbewerb hervorgegangene gestalterische Gesamtkonzeption geht von einer besonderen Ausbildung der Dachzone aus. Die großen Grünflächen verringern die städtebaulich gestalterische Wertigkeit dieser vergleichsweise stark in das Eigentumsrecht eingreifenden Festsetzung. Das nicht abschließend kalkulierbare Risiko und eine damit verbundene Gefährdung des Gesamtvorhabens aus wirtschaftlichen Gründen wurden im Abwägungsprozeß hoch bewertet. Das durch den Verzicht auf die Dachbegrünung in begrenztem Umfang gestiegene Ausgleichdefizit bei dem Naturhaushaltsfaktoren ist im Rahmen der städtebaulichen Abwägung vertretbar. Die Planung berücksichtigt den bisher ungestörten Freibereich in weitem Umfang durch ein zurückhaltend gewähltes Maß der Grundstücksüberbauung, eine entsprechende Gebäudestellung und die besondere Form der Erschließung. Der zentrale Freibereich wird für Grünflächen und Parkanlagen festgesetzt, die in Verbindung mit dem zweiten grünen Ring stehen. Die vorgesehene Oberflächenentwässerung ist Teil des Freiraumkonzepts. Neben der Festsetzung von Flächen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft im Bebauungsplan dienen die auf diesen Flächen festgesetzten Maßnahmen und andere naturschutzrechtliche Festsetzungen des Grünordnungsplans der überwiegenden Kompensation des Eingriffs. Der Begründungstext des Grünordnungsplans geht in den Kapiteln 6 und 7 näher auf die festgesetzten Ausgleichsmaßnahmen ein. Die Vergrößerung des Plangebiets um Flächen mit Festsetzungen zugunsten der landschaftspflegerischen Belange haben diese bis zum maximal Möglichen optimiert, ohne die durch das Wettbewerbsergebnis vorgegebenen städtebaulichen Zielsetzungen aufzugeben.

Trotz der Kompensationsmaßnahmen bleiben neben der Veränderung des Landschaftsbildes erhebliche und nachhaltige Beeinträchtigungen des Natur- und Landschaftshaushalts, die ohne grundsätzliche Veränderung der städtebaulichen und verkehrsplanerischen Konzeption nicht weiter ausgleichbar sind. Die Sum-

me der städtebaulichen und landschaftspflegerischen Maßnahmen ermöglichen die Realisierung eines großen Wohnbauprojektes mit guter Anbindung an den öffentlichen Personennahverkehr, übergeordnete Grünräume, Gemeinbedarfsflächen und Arbeitsplätze. Hamburg hat nur wenige Flächen mit guter Schnellbahnanbindung, die für große Wohnungsbauprojekte geeignet sind. Im Rahmen der städtebaulichen Abwägung ist es daher vertretbar, wenn Beeinträchtigungen des Naturhaushalts durch die Planung nicht in vollem Umfang ausgeglichen werden können.

Die Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zu Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft werden - mit Ausnahme der Maßnahmenfläche am Tegelweg (Blatt 3) - den Grundstücken zugeordnet, für die der Bebauungsplan Eingriffe in Natur und Landschaft vorbereitet. Für Ausgleichs- und Ersatzmaßnahmen werden den Gemeinbedarfsflächen und Wohn- bzw. Kerngebieten die in Blatt 1 und Blatt 2 des Bebauungsplans festgesetzten Flächen für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Natur und Landschaft zugeordnet; ausgenommen von der Zuordnung sind die Baugebiete entlang der Straßen Am Stadtrand und Eckerkoppel (vgl. § 2 Nummer 16). Die Ausnahmen beziehen sich auf die bestehenden Einfamilienhausgrundstücke östlich Am Stadtrand und beidseitig der Eckerkoppel, für die der Bebauungsplan lediglich eine Bestandsicherung mit geringfügigen Erweiterungsmöglichkeiten vorschreibt. Die Zuordnung dient der Sicherung der festgesetzten landschaftspflegerischen Maßnahmen.

Die Kostenübernahme zu Lasten der mit neuen Baurechten versehenen Grundstücksflächen wurde durch städtebauliche Verträge mit den jeweiligen Eigentümern geregelt. Hiervon ausgenommen ist die Maßnahmenfläche im Bereich des Teichs am Tegelweg. Die hier festgesetzten Maßnahmen werden von der Freien und Hansestadt Hamburg durchgeführt.

7. Aufhebung bestehender Pläne / Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

- Baustufenplan Farmsen vom 20. Mai 1955 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 174),
- Baustufenplan Tonndorf - Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Baustufenplan Wandsbek - Marienthal in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

Der Flächenbedarf für die wasserwirtschaftlichen Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 27. Juni 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1440, 1444), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 26. April 1995 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 97) verbindlich festgesetzt. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässerausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes).

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 526 397 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 62 078 m² (davon neu ca. 26 515 m²), für Straßenverkehrsflächen besonderer Zweckbestimmung etwa 8 796 m² (davon neu etwa 6 576 m²; auf die Marktfläche etwa 1 482 m², auf die Parkfläche etwa 920 m² sowie auf die Fußgängerbereiche ca. 4 174 m²), für die Versorgungsfläche (Blockheizkraftwerk) neu etwa 600 m², für öffentliche Grünflächen etwa 102 939 m², für öffentliche Maßnahmeflächen etwa 20 100 m², für Wasserflächen etwa 29 910 m² sowie für Gemeinbedarfsflächen neu etwa 22 944 m² (davon für eine neue Schule etwa 11 176 m²).

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten durch den Neubau der Schule, den Bau zweier Kindertagesstätten, den Siel- und Straßenneubau, das Anlegen der Entwässerungsgräben und der Parkanlagen einschließlich des Kinderspielplatzes und landschaftspflegerische Maßnahmen.

Die für Straßen, Schulneubau, Grünanlagen und Versorgungseinrichtungen benötigten Flächen müssen noch durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Im Bereich der Planstraße **(A)** und auf der Fläche für die Schule müssen je ein Kleingartenhaus sowie in den Bereichen der Planstraßen **(F)** und **(C)** Gebäude der ehemaligen Trabrennbahn beseitigt werden. Wohnungen und Läden sind nicht betroffen. Die übrigen Flächen sind unbebaut.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

Nicht überbaubare Grundstücke oder Grundstücksteile, die als Freiflächen anderen Baugrundstücken dienen sollen, werden diesen Grundstücken zugeordnet. Soweit eine privatrechtliche Regelung nicht zu erwarten ist, sollen zweckmäßig gestaltete Grundstücke im Wege der Bodenordnung nach dem vierten Teil des Ersten Kapitels des Baugesetzbuchs gebildet werden.

Begründung
zur Änderung des Bebauungsplans
Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68

1	Grundlage und Verfahrensablauf	2
2	Anlass und Ziele der Planung	2
3	Planerische Rahmenbedingungen	4
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	4
3.1.1	Flächennutzungsplan.....	4
3.1.2	Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm.....	4
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände.....	5
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne.....	5
3.2.2	Baumschutz.....	5
3.2.3	Kampfmittelverdachtsflächen.....	6
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	6
3.3.1	System der zentralen Standorte (Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, 1997).....	6
3.3.2	„Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“	7
3.3.2.1	Gewerbeentwicklung.....	7
3.3.2.2	Einzelhandelsentwicklung.....	8
3.3.3	Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik.....	8
3.3.4	Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten.....	9
3.4	Angaben zum Bestand	9
3.4.1	Lage des Plangebietes	9
3.4.2	Gegenwärtige Nutzung	9
3.4.3	Ver- und Entsorgung.....	9
4	Umweltprüfung.....	9
5	Planinhalt und Abwägung	10
5.1	Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen.....	10
5.2	Altlasten.....	12
6	Beeinträchtigung von Natur und Landschaft	13
7	Flächenangaben.....	13

1 Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage für die Änderung des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (Bundesgesetzblatt I Seite 2415), zuletzt geändert am 24. Dezember 2008 (BGBl. I S. 3018, 3081).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 20/07 vom 17.09.2007 (Amtlicher Anzeiger Seite 2206) eingeleitet und im vereinfachten Verfahren nach § 13 BauGB durchgeführt. Es wurde eine frühzeitige öffentliche Unterrichtung der Öffentlichkeit mit Erörterung durchgeführt. Die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung am 13. Juni 2008 im Amtlichen Anzeiger Nr. 46, S. 1216 vom 25. Juni bis zum 6. August 2008 stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Regelungen getroffen werden, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der „Anlage zur Verordnung zur Änderung des Gesetzes über den Bebauungsplan Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68“ hervorgeht.

2 Anlass und Ziele der Planung

Mit der Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 werden neue Regelungen zur Einzelhandelsentwicklung in den Gewerbegebieten getroffen, damit die als Gewerbegebiet ausgewiesenen Flächen für das produzierende Gewerbe beziehungsweise für gewerbegebietstypische Nutzungen verfügbar bleiben und die in der Umgebung liegenden Zentren in ihrem Bestand und in ihrer Entwicklung gesichert werden.

Anlass für die Änderung ist das in den letzten Jahren zunehmende Eindringen von Einzelhandelsnutzungen in Gewerbegebiete. Auf Grund veränderter Standortkriterien gewinnen insbesondere nicht zentrenintegrierte, verkehrsorientierte Lagen an Bedeutung. Bevorzugt in Gewerbegebieten ist infolgedessen ein Verdrängungsprozess von gewerblichen Nutzungen durch Einzelhandelsnutzungen insbesondere durch Lebensmitteldiscounter festzustellen.

Diese Entwicklung führt zum sukzessiven Verlust der knappen gewerblichen Bauflächen in innerstädtischen Lagen Hamburgs und zu einer Verschiebung des Bodenpreisgefüges. Da die Bodenpreise für Gewerbegebiete um etwa 50 % unter den Preisen für Wohnbauflächen und teilweise um 70 % bis 90 % unter denen für Kerngebiete, aber auch um 50 % bis 70 % unter denen für Sondergebiete für Läden liegen, sind Gewerbegebiete für den Einzelhandel hoch attraktiv, zumal zunehmend selbst auf kurzer Entfernung mit Kraftfahrzeugen eingekauft wird und in Gewerbegebieten regelmäßig ausreichend Stellplätze angeboten bzw. tatsächlich gebaut werden dürfen.

Wegen der höheren Flächenproduktivität des Einzelhandels erhöhen sich bei einem entsprechenden Wettbewerb tendenziell die Bodenpreise in Gewerbegebieten. Dadurch ver-

schlechtern 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. Hier sind vor allem die Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, zu denen auch die Lebensmittelmärkte und Discounter gehören, aber auch Ansiedlungsvorhaben wie z. B. Bau- und Möbelmärkte von Bedeutung, die insbesondere durch die sogenannten Nebensortimente den gewachsenen Zentren Kaufkraft entziehen.

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 dieser 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, peripheren Lagen zuwider, schwächen damit die Funktionsfähigkeit der Zentren weiter und induzieren durch ihre Ausrichtung auf den Pkw-Kunden zusätzliche Verkehrsbelastungen. (Zu dem Mobilitätsverhalten und dem Wettbewerbselement der Erreichbarkeit auch für PKW-Kunden, vergleiche Behörde für Bau- und Verkehr, Landesplanungsamt, Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik, 15.02.1996).

Eine Untersuchung von über 40 Bebauungsplänen im Bezirk Wandsbek mit einer Gesamtgewerbefläche von ca. 106 ha zeigt, dass ca. 30 % der Gewerbeflächen derzeit durch Einzelhandel und davon ca. 12 % durch zentrenrelevanten Einzelhandel genutzt werden. In einem Pilotprojekt des Bezirksamtes Wandsbek und der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt sind Planungsstrategien gegen diese Entwicklung erarbeitet worden. Ergebnis ist, die Nutzung des Einzelhandels in Gewerbegebieten in parallelen Bebauungsplanänderungsverfahren für die Gebiete neu zu regeln und ggf. das vorhandene Planungsrecht durch eine Umstellung auf die aktuelle Baunutzungsverordnung (BauNVO) zu aktualisieren.

Zusammenfassend werden mit dieser Planänderung folgende Ziele verfolgt:

- Sicherung der Gewerbegebiete für Gewerbebetriebe, die auf diese Festsetzung angewiesen sind (insbesondere Produktion und Handwerk) und
- Sicherung des Zentrenkonzeptes.

Der Regelungsinhalt im Rahmen des Bebauungsplanänderungsverfahrens Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 wird bewusst auf die Regelung der Zulässigkeit des Einzelhandels beschränkt, um eine Konzentration auf den dringenden Schutz des Gewerbegebietes zu ermöglichen.

Immissionsschutzkonflikte sind im Grundsatz bekannt. Da aber durch die Planänderung keine Verschlechterung der Situation zu erwarten ist, soll die Bewältigung des vordringlichen Problems, der Fremdnutzung von Gewerbegebieten durch Eindringen von Einzelhandelsnutzungen, vorrangig behandelt werden; Immissionsschutzkonflikte können nach Maßgabe der Erforderlichkeit und Prioritäten in späteren, geeigneten Verfahren oder Maßnahmen bewältigt werden.

Die Änderung des Bebauungsplans umfasst nur die Teilflächen, die bereits heute als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Damit werden alle anderen festgesetzten Gebietstypen (z. B. Misch- und Kerngebiete, Wohngebiete, Sondergebiete), soweit vorhanden, nicht in die Planänderung einbezogen.

3 Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt den Änderungsbereich nördlich der Johannes-Frömming-Straße als Wohnbaufläche dar. Der Änderungsbereich südlich der Johannes-Frömming-Straße ist überwiegend als gewerbliche Baufläche dargestellt. Im Nordosten sind Wohnbauflächen dargestellt und im Osten Grünflächen.

Nachrichtlich übernommen wurde eine 110 kV-Leitung, die den nördlichen Änderungsbereich von Südwesten nach Nordosten und mittig von Südosten nach Nordwesten kreuzt.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm der Freien und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 stellt den Änderungsbereich nördlich der Johannes-Frömming-Straße als Milieu „Gartenbezogenes Wohnen“ dar. Der Änderungsbereich südlich der Johannes-Frömming-Straße wird als Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ dargestellt. Für diesen Bereich ist das Ziel „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ formuliert. Im Osten ist ein Bereich zum „Schutz des oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers“ dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms stellt für den Änderungsbereich nördlich der Johannes-Frömming-Straße den Biotopentwicklungsraum „Offene Wohnbebauung mit artenreichen Biotoperelementen, wie Hecken, Knicks, Tümpeln, Ruderalflächen, Gehölzbeständen, Bäumen und Wiesen, bei hohem Anteil an Grünflächen (11a)“ dar. Für den südlich gelegenen Änderungsbereich wird der Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a)“ dargestellt.

3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1 Bestehende Bebauungspläne

Der Bebauungsplan Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 setzt in Verbindung mit der Baunutzungsverordnung vom 27. Januar 1990 im Änderungsbereich des Gesetzes für den Teilbereich östlich der Straße „Am Stadtrand“ und nördlich der Planstraße C ein Gewerbegebiet mit einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,4 fest. Zulässig sind höchstens zwei Vollgeschosse, die in offener Bauweise zu errichten sind. Das Baufenster ist über Baugrenzen definiert. Der gesamte Bereich ist mit (K) gekennzeichnet (siehe § 2 Nummer 5 und 15 des Gesetzes über den Bebauungsplan Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68). Am nördlichen Rand des Flurstücks 381 ist eine Fläche zum Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen festgesetzt. Für den östlichen Rand sind außerhalb des Baufensters Nebenanlagen ausgeschlossen. Das Baufenster ist mit der Ordnungsnummer 47 gekennzeichnet.

Für das Gewerbegebiet östlich der Straße „Am Stadtrand“ und südlich der Planstraße C wird ein Gewerbegebiet mit einer GRZ von 0,6 festgesetzt. Für das Baufenster im nördlichen Bereich, das über Baugrenzen definiert ist, ist eine maximale Höhe für bauliche Anlagen von 13 m über vorhandener Geländeoberfläche festgesetzt. Im Baufenster des rückwärtigen Bereichs ist die maximale Gebäudehöhe auf 8 m begrenzt. Am nordöstlichen und südöstlichen Rand sind außerhalb der Baufenster Nebenanlagen ausgeschlossen. Im östlichen Bereich des Gewerbegebiets ist eine Fläche für ein Regenrückhaltebecken festgesetzt. Das östliche Baufenster ist mit der Ordnungsnummer 46 gekennzeichnet.

In § 2 Nummern 5 und 15 des Gesetzes über den Bebauungsplan wird festgesetzt:

„5. In dem mit "(K)" bezeichneten Gewerbegebiet sind Betriebe mit erheblichem Zu- und Abfahrtsverkehr (insbesondere Tankstellen, Fuhrunternehmen sowie Lagerhäuser und Lagerplätze) sowie gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash-, Tennishallen und Bowlingbahnen) unzulässig.“

(...)

„15. An der Nordseite des mit „(K)“ bezeichneten Gewerbegebiets sind Türen oder zu öffnende Fenster unzulässig; dies gilt nicht für Sozial- und Büroräume sowie Hausmeisterwohnungen.“

3.2.2 Baumschutz

Für die im Änderungsbereich vorhandenen Bäume und Hecken gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBI S. 167).

3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen

Nach dem heutigen Kenntnisstand kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem 2. Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Bauvorhaben sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.3.1 System der zentralen Standorte (Flächennutzungsplan der Freien und Hansestadt Hamburg, 1997)

Grundlage für die Versorgung der Hamburger Wohnbevölkerung mit Gütern und Dienstleistungen ist ein räumlich und qualitativ breitgefächertes polyzentrales System, das auf historisch gewachsenen Zentren sowie ergänzenden neu gebauten Einkaufszentren basiert. Charakteristisch für die Metropole Hamburg ist die im System der zentralen Standorte als Oberzentrum ausgewiesene City. Auf der Ebene der Flächennutzungsplanung ist dieses System eines der konstituierenden Elemente für die Stadtentwicklungsplanung, wobei die großen übergeordneten zentralen Standorte das Grundgerüst der Achsenkonzeption bilden.

Gemäß Flächennutzungsplan ist die Hamburger City das A-Zentrum mit den vielfältigsten Nutzungen und der höchsten Konzentration an Einzelhandelsfunktionen. Auf die City konzentriert sich der nationale und internationale Einkaufstourismus, daher ist sie in ihrer Bedeutung nicht einzuschränken. In der Hierarchie untergeordnet befinden sich zunächst zehn sogenannten Bezirkszentren (B1-Zentren) und acht Bezirksentlastungszentren (B2-Zentren). Weitere 12 Stadtteilzentren (C-Zentren) und 109 Nahversorgungszentren (D-Zentren) bilden die nachrangigen Zentren.

Eine unkontrollierte Ansiedlung von nicht integrierten Fachmarktzentren mit innenstadtrelevanten Sortimenten kann den innerstädtischen Einzelhandel gefährden. Schwerpunkte der Entwicklung bilden gemäß „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ neben der City überwiegend die Bezirks- und Bezirksentlastungszentren.

C-Zentren und D-Zentren 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. Größe, Vielfalt und Qualität des Warenangebotes dieser Zentren differieren erheblich und sind auf die örtlich unterschiedlichen Nachfragestrukturen abgestellt. Die Bedeutung dieser Zentren liegt insbesondere auch in der Versorgung der weniger mobilen Bevölkerungsschichten, die auf Angebote in Wohnungsnähe angewiesen sind.

Gemäß den vom Senat beschlossenen 'Einzelhandelsleitlinien' soll eine Nahversorgung auch in Streulagen und dünn besiedelten Stadtbereichen gewährleistet sein. In Ergänzung zum Zentrenkonzept kann in derartigen Fällen die Ansiedlung kleinerer Versorgungseinheiten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zugelassen werden.

Zusätzlich zum Zentrenkonzept verfolgt der Senat das Ziel, dass auch in weniger stark besiedelten Bereichen in angemessener Entfernung die Möglichkeit besteht, die Grundbe-

darfe (Nahversorgung) zu decken. Es hat sich gezeigt, dass vielfach die C-Zentren und in besonderem Maße die lokalen Zentren, für heutige Anforderungen nicht genügend Fläche und Gestaltungsspielraum für notwendige Modernisierungs- und Erweiterungsinvestitionen bieten. Im Sinne einer flächendeckenden Versorgung (u. a. in Streulagen) wird die Existenz kleinerer Versorgungseinheiten für notwendig gehalten und als Ergänzung für das Zentrenkonzept unterstützt (D-Zentren).

3.3.2 „Räumliches Leitbild Metropole Hamburg – Wachsende Stadt“

3.3.2.1 Gewerbeentwicklung

Neben der Entwicklung der Zentren bildet in der Diskussion im Entwurf des „Räumlichen Leitbilds“ die Stärkung des Wirtschaftsraumes einen weiteren Handlungsschwerpunkt. Mit der Entwicklung weiterer Gewerbeflächen aber auch der Bestandspflege vorhandener Gebiete soll das Ziel eines überdurchschnittlichen Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums erreicht werden.

Für eine Prognose der Gesamtnachfrage nach gewerblichen Bauflächen für einen Zeitraum von 15 Jahren gibt es keine detaillierte und verlässliche Datengrundlage; es ist von einer Nachfrage von 50 - 60 ha / Jahr, die innerhalb bestehender Gebiete sowie durch Neuausweisung gedeckt werden soll, auszugehen. Der überwiegende Anteil des Gewerbeflächenbedarfs entfällt auf Flächen für Verlagerung, Erweiterung und Funktionsausgliederung ansässiger Betriebe. Ein höherer Bedarf an Gewerbeflächen ergibt sich unter anderem dadurch, dass die Flächenbedarfe von Unternehmen in den vergangenen Jahren wegen geänderter Betriebsabläufe gestiegen sind. Ein wesentlicher Anteil des Flächenbedarfs kann in bestehenden Strukturen durch Umnutzung, Neuvergabe, Umstrukturierung etc. gedeckt werden. Darüber hinaus 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 im Flächennutzungsplan dargestellten Gewerbeflächen hat im Bereich Wandsbek gezeigt, dass Gewerbeflächen in größerem Umfang durch gemischte Nutzungen, Wohnen oder Handel belegt sind. Da eine Rückholung dieser Flächen in den wenigsten Fällen realistisch ist, ist umso mehr darauf zu achten, dass die verbleibenden, tatsächlich gewerblich genutzten Flächen effektiv und dauerhaft genutzt werden, um Abwanderungen von Unternehmen zu vermeiden. Die Freie und Hansestadt Hamburg hat Sorge zu tragen, dass die für die gewerbliche Nutzung identifizierten und im Flächennutzungsplan dargestellten Flächen dem tatsächlichen vorgesehenen Nutzungszweck zugeführt und effizient ausgenutzt werden. Ziel ist es, eine sogenannte „gewerbliche Schutzzone“ einzurichten, die die Fremdnutzung von Flächen vor allem durch (zentrenrelevanten) Einzelhandel verhindert bzw. einschränkt. Formuliertes Ziel des Senats ist es, den Ausschluss von Einzelhandel auf Gewerbeflächen voranzutreiben.

3.3.2.2 Einzelhandelsentwicklung

Im Rahmen der Diskussion um den Entwurf des „Räumlichen Leitbilds“ sind sogenannte Steckbriefe zu den Bezirks-, Bezirksentlastungs- oder Stadtteilzentren sowie teilweise auch der Nahversorgungszentren erarbeitet worden, die eine Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche leisten.

Das Bezirksentlastungszentrum Farmsen (B2-Zentrum) hat sich um die U-Bahnstation Farmsen (U1) bzw. um den Kreuzungsbereich Friedrich-Ebert-Damm / Berner Heerweg und Rahlstedter Straße entwickelt. Im Zentrum befindet sich das Einkaufszentrum „Einkaufs Treffpunkt Farmsen“ mit rund 16.500 m² Verkaufsfläche. Neben den sogenannten „Magnetmiestern“, einem SB-Warenhaus und einem Baumarkt, befinden sich weitere Filialisten des Textilbereichs, Parfümerien und Lebensmitteldiscounter sowie weitere lokale Anbieter im Center.

Das nächstgelegene D-Zentrum „Centra“ an der S-Bahnstation Trabrennbahn befindet sich in einer Entfernung von ca. 450 m Luftlinie. Das im November 2005 eröffnete Zentrum mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter, Friseur, Zeitschriften/Lotto, Geschenke-Shop, Apotheke sowie Ärzten und einer Bank ist auf die Versorgung des neuen „Wohnparks Trabrennbahn“ sowie die angrenzenden Quartiere ausgerichtet.

Das Bezirksentlastungszentrum Farmsen ist ca. 2 km entfernt. Die weiteren Zentren sind Rahlstedt (B2-Zentrum, rund 4 km östlich), Bramfeld (C-Zentrum, rund 4 km nordwestlich) und Wandsbek (B1-Zentrum, rund 6 km südwestlich). Die Hamburger City (A-Zentrum) ist ca. 8,5 km entfernt.

3.3.3 Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik

Gemäß „Leitlinien für den Einzelhandel im Rahmen der Hamburger Stadtentwicklungspolitik“ vom 15.02.1996 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- und Dienstleistungszentren vom 28.12.2004 (HmbGVBl. S.525) sollen „gewachsene urbane Einzelhandels- und Dienstleistungszentren“ gestärkt und entwickelt werden. Die Novellierung des Baugesetzbuches vom 21. Dezember 2006 trägt gemäß § 171f BauGB dem Ziel der Sicherung und Stärkung der Innenstädte und Stadtteilzentren Rechnung. Dazu wird die Möglichkeit für Innovationsbereiche geschaffen, die derzeit im Rahmen von integrierten städtebaulichen Rahmenplanungen zur Attraktivitätssteigerung des Bezirkszentrums Wandsbek, des Bezirksent-

lastungszentrums Rahlstedt, der Stadtteilzentren Bramfeld und Volksdorf intensiv zwischen Politik, Verwaltung und der lokalen Wirtschaft diskutiert werden.

3.3.4 Informationen aus dem Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten

Im Änderungsgebiet des Bebauungsplans Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 befindet sich auf dem Grundstück „Am Stadtrand 62“ eine unter der Flächen Nr.: 7240-029/00 im hamburgischen Fachinformationssystem Bodenschutz / Altlasten geführte Altlast (siehe auch unter 5.2 Altlasten).

3.4 Angaben zum Bestand

3.4.1 Lage des Plangebietes

Das Plangebiet liegt im Bezirk Wandsbek und erstreckt sich über die Stadtteile Farmsen-Berne, Tonndorf und Wandsbek (Ortsteilnummern 514 / 513 / 509). Es umfasst zwei Teilbereiche, die im Bebauungsplan Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 als Gewerbegebiete festgesetzt sind. Sie befinden sich östlich der Straße „Am Stadtrand“ und werden durch die Johannes-Frömming-Straße voneinander getrennt. Die Grenzen des Plangebiets und der Änderungsbereiche sind der Anlage zur Verordnung dieses Bebauungsplans zu entnehmen.

3.4.2 Gegenwärtige Nutzung

Die Änderungsgebiete waren zum Zeitpunkt der Bestandskartierung am 26.09.2006 vollständig bebaut. Auf den Flurstücken 1752, 1822 und 2 sind Einzelhandelsnutzungen kartiert worden.

Neben einigen Wohnnutzungen (Flurstücke 381, 382, 1064 und 383) befindet sich im Teilbereich 1 auf dem Flurstück 1721 ein Restaurant.

Im Süden des Teilbereichs 2 an der Straße „Am Stadtrand“ konzentrieren sich die drei vorgefundenen Einzelhandelsnutzungen. Der Betrieb auf dem Flurstück 1752 handelt mit Lebensmitteln (Getränke). Zwei weitere Betriebe veräußern Sortimente aus dem Bereich Baustoffe und Baubedarf (Flurstücke 1822 und 2). Auf dem Flurstück 3114 befindet sich eine Kfz-Werkstatt. Ein leer stehendes Gebäude ist auf dem Flurstück 373 kartiert worden.

3.4.3 Ver- und Entsorgung

Innerhalb des Änderungsbereichs verlaufen eine 110kV-Hochspannungsleitung nördlich der Johannes-Frömming-Straße über die Flurstücke 1721, 1064 und 382 (Am Stadtrand) und ein 110kV-Hochspannungskabel in der Johannes-Frömming-Straße.

4 Umweltprüfung

Die Änderung des Bebauungsplans führt zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen oder sonstigen Eingriffen in Natur und Landschaft, so dass auch

keine erhebliche oder nachhaltige Beeinträchtigung des Naturhaushalts im Änderungsbereich zu erwarten ist. Gemäß § 13 Abs. 3 BauGB wird von einer Umweltprüfung abgesehen.

5 Planinhalt und Abwägung

5.1 Einschränkung der Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen

Mit der Änderung des Bebauungsplans Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 soll insbesondere die bisher im Gewerbegebiet zulässige Einzelhandelsnutzung ausgeschlossen werden, da § 2 Nummer 5 des Gesetzes über den Bebauungsplan aus heutiger Sicht keinen ausreichenden Schutz der bestehenden Gewerbegebiete gegen eindringenden Einzelhandel und der angrenzenden Zentren darstellt.

So hat sich im Teilbereich 2 auf dem Flurstück 1752 an der Straße Am Stadtrand ein Betrieb angesiedelt, der mit Lebensmitteln (Getränke) handelt. Auf den Flurstücken 1822 und 2 befinden sich zwei Betriebe, die mit Baustoffen und Baubedarf handeln. Aufgrund der bereits vorhandenen Einzelhandelsnutzungen wird deutlich, dass diese Flächen für verschiedene Einzelhandelsbetriebe attraktiv sind und ein Ansiedlungsdruck vorhanden ist. Dem soll durch diese Planänderung entgegengewirkt werden. Daher werden in § 2 Nummer 5 des Gesetzes folgende Sätze angefügt:

„In den Gewerbegebieten sind Einzelhandelsbetriebe mit Ausnahme von Versandhandelsbetrieben unzulässig.

Ausnahmsweise zulässig sind Einzelhandel in Verbindung mit Handwerksbetrieben und verarbeitendem Gewerbe sowie 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.“

Durch die Festsetzung „In den Gewerbegebieten 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 – z. B. den im Kapitel 3.3.2.2. genannten Stadtteilzentren – 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 an der Erreichung der im Kapitel 2. genannten Ziele. 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“ (siehe Kapitel 3.3.1 und 3.3.3). 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.

Die Gewerbeflächen des Bebauungsplans Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 liegen im nordöstlichen Bereich des ausgedehnten, innerstädtischen Industrie- und Gewerbegebietes Hinschenfelde. Eine Einzelhandelsentwicklung an dieser Stelle würde zu einer Kaufkraftumverteilung führen, mit der Folge, dass der Bestand und die Entwicklung der im Umfeld vorhandenen Zentren- und Versorgungsstrukturen beeinträchtigt werden.

Zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des 2005 errichteten Einkaufszentrums „Centra“, ist die Bündelung der Einzelhandelsnutzungen im vorhandenen Einkaufszentrum anzustreben. Um gleichzeitig die Gewerbeflächen für produzierende oder verarbeitende Betriebe zu sichern, wird in den Gewerbegebieten der Einzelhandel planungsrechtlich ausgeschlossen. Im Änderungsbereich und im Umfeld der einzelnen Änderungsgebiete ist die Versorgung der ortsansässigen Bevölkerung mit Gütern des täglichen aber auch des aperiodischen Bedarfs durch das Bezirksentlastungszentrum (B2-Zentrum) an der August-Krogmann-Straße und das an der S-Bahnstation Trabrennbahn gelegenen D-Zentrums „Centra“, das sich in einer Entfernung von ca. 450 m befindet, auch ohne die bereits im Änderungsbereich bestehenden Einzelhandelsbetriebe gesichert. Bereits vorhandene Einzelhandelsnutzungen genießen Bestandsschutz.

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 zentrenbildende, 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.

Ausnahmsweise zulässig sind auch „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“, weil der Handel mit diesen sogenannten „großformatigen Gütern“ auf Grund des benötigten Flächenbedarfs in zentraler Lage schwer zu integrieren ist. Wesentliche negative Auswirkungen auf ansässige Gewerbebetriebe, wie Verdrängungseffekte, sind durch die getroffene Ausnahme nicht zu erwarten. Im Gegenteil, es können sich sogar Synergien z. B. aus neuen Kundenströmen oder durch wirtschaftliche Kooperationen von ansässigen und neuen Betrieben ergeben.

Bei einer generellen Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen in Verbindung mit Handwerk und verarbeitendem Gewerbe und der sogenannten „großformatigen Güter“, wäre eine

städtebauliche Fehlentwicklung durch Umstrukturierung und Weiterentwicklung des Änderungsgebietes in Richtung eines Einzelhandelsstandortes unaufhaltsam. Daher ist für die planungsrechtliche Beurteilung jeweils eine Einzelfallprüfung des Ausnahmegenstandes erforderlich.

Andere städtebauliche Regelungsinhalte oder sich aus der vorhandenen Gemengelage von Wohnen und Gewerbe ergebende Konflikte im Plangebiet des Bebauungsplans sollen nach Maßgabe der städtebaulichen Erforderlichkeit und Prioritäten in späteren Planverfahren bewältigt werden, um sich in diesem Planverfahren auf den dringend notwendigen Schutz der Gewerbegebiete konzentrieren zu können.

5.2 Altlasten

Im Änderungsbereich des Bebauungsplans Farmsen-Berne 29 / Tonndorf 28 / Wandsbek 68 ist laut Fachinformationssystem Boden eine Altlast bekannt, die im Folgenden näher beschrieben wird.

Für das Grundstück **Am Stadtrand 62** ist eine Altlast unter der Flächen Nr.:7240-029/00 registriert. Der Standort wurde im Rahmen der Änderung des Bebauungsplans in der Anlage zur Verordnung als Fläche deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet ist gekennzeichnet (Flurstück 373).

Auf dem Grundstück hat eine Firma seit den dreißiger Jahren Pflege-, Reinigungs- und Bautenschutzmittel hergestellt und zum Vertrieb gelagert. Im Rahmen der Produktion wurden diverse Rohstoffe – u. a. Trichlorethen, Tetrachlorethen und Testbenzin - vermischt, die Fertigprodukte in zumeist handelsübliche Verkaufseinheiten abgefüllt und diese gelagert. Auf dem überwiegenden Teil des Betriebsgeländes wurde mit diesen Stoffen umgegangen bzw. wurden diese gelagert. Die Anlieferung der Rohstoffe erfolgte zum Teil außerhalb des Grundstückes. Die Rohstoffe (zumindest Tetrachlorethen und Trichlorethen) wurden mit Tankwagen angeliefert und an der westlichen Grundstücksgrenze bzw. vor dem Grundstück in Fässer umgefüllt und anschließend auf das Betriebsgrundstück verbracht. Die Produktion wurde im Jahr 2000 eingestellt, seitdem stehen die Gebäude leer.

Der Untergrundaufbau besteht aus einer aufgetragenen Auffüllung, die stellenweise ca. 3 m mächtig, sandig ausgebildet und zum Teil mit Betonresten und Ziegelbruch durchsetzt ist. Darunter folgt zumeist Geschiebelehm, dessen Mächtigkeit stark variiert. Es ist davon auszugehen, dass der Geschiebemergel in Teilbereichen nicht vorhanden ist und somit die Auffüllung lokal unmittelbar die in geringen Mächtigkeiten anstehenden Sande oder den weiter nach Osten vorherrschenden Geschiebemergel überlagert. Die Untergrunduntersuchungen zeigen, dass es sich bei dem Bereich mit Geschiebemergelverbreitung um eine Stauchungszone handelt, in der Geschiebemergel, Lauenburger Ton und saalezeitliche Sande miteinander verschuppt sind. Die eingeschuppten Sande ergeben keinen zusammenhängenden Grundwasserleiter, scheinen aber für den Schadstofftransport innerhalb der Stauchungszone eine hohe Bedeutung zu haben.

Schadstoffsituation

Ausgehend von dem ehemaligen Betriebsgelände der Firma wurden in den unterschiedlichen Medien (Boden, Bodenluft, Grundwasser) massive Belastungen mit leichtflüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (LCKW) und Aromaten (BTEX) sowie von untergeordneter Bedeutung mit Chlorbenzol, C3/C4-Aromaten und Kohlenwasserstoffen nachgewiesen.

Im Boden wurden in Tiefen bis zu ca. 5 m u GOK LCKW-Gehalte bis zu 8.771 mg/kg OS sowie BTEX-Gehalte bis zu 613 mg/kg OS nachgewiesen. In der Bodenluft wurden in Tiefen bis zu ca. 2 m u GOK LCKW-Konzentrationen bis zu 2.867 mg/m³ und BTEX-Konzentrationen bis zu 6.940 mg/m³ festgestellt. Der Belastungsschwerpunkt der Kontaminationen liegt im nordwestlichen Grundstücksbereich / Grundstücksgrenze / Fußgängerweg, wobei jedoch in allen bislang auf dem Grundstück untersuchten Bodenproben LCKW nachgewiesen wurden. Bei den Grundwasseruntersuchungen wurden unterhalb des ehemaligen Betriebsgrundstückes sowie im weiteren Verlauf des Grundwasserabstroms erhebliche LCKW-Konzentrationen (bis zu 412.000 µg/l) und BTEX-Konzentrationen (bis zu 2.500 µg/l) nachgewiesen. Die laterale Verteilung der Kontaminationen im Grundwasser zeigt an der nordwestlichen Grundstücksgrenze des ehemaligen Betriebsgeländes einen deutlich erkennbaren Belastungsschwerpunkt; dieser erstreckt sich weiter in Richtung Norden bzw. Nordwesten.

Darüber hinaus wurde im Grundwasser unterhalb des Schadenszentrums organische Schwerphase mit den Hauptbestandteilen Trichlorethen (bis zu 847.000 mg/l) und Tetrachlorethen (bis zu 152.000 mg/l) nachgewiesen. Der Transport der Schwerphase wird im Wesentlichen durch den Untergrundaufbau beeinflusst, so dass die Schadstoffe sich auch gegen die Grundwasserfließrichtung ausbreiten können. Weiterhin wurden im Grundwasser Belastungen mit C3/C4-Aromaten, Chlorbenzol, PAK und MKW nachgewiesen, die jedoch im Vergleich zu den oben genannten Belastungen von untergeordneter Bedeutung sind.

6 Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Der Bebauungsplan bereitet keine Eingriffe in Natur- und Landschaft vor. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft sind aus der Änderung des Bebauungsplans nicht zu erwarten, da die Änderung des Bebauungsplans zu keiner zusätzlichen Versiegelung von bebaubaren Grundstücksflächen führt.

7 Flächenangaben

Das Gebiet der Planänderung umfasst eine Größe von ca. 2,6 ha. Es resultieren aus der Planänderung keine Veränderungen der Flächengrößen von Gewerbeflächen oder der angrenzenden Verkehrsflächen.

