

Begründung

Nr. 24589

zum Bebauungsplan Jenfeld 24

vom 10.09.2007

| Inhalt: | Seite |
|--|-------|
| 1. Grundlage und Verfahrensablauf..... | 3 |
| 2. Anlass der Planung..... | 3 |
| 3. Planerische Rahmenbedingungen..... | 3 |
| 3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände..... | 3 |
| 3.1.1 Flächennutzungsplan..... | 3 |
| 3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm..... | 4 |
| 3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände..... | 4 |
| 3.2.1 Verbindliche Bauleitplanung..... | 4 |
| 3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen..... | 4 |
| 3.2.3 Kampfmittelverdachtsflächen..... | 4 |
| 3.2.4 Baumschutzverordnung..... | 4 |
| 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände..... | 5 |
| 3.4 Angaben zur Lage und zum Bestand..... | 5 |
| 4. Umweltbericht..... | 6 |
| 4.1 Vorbemerkungen..... | 6 |
| 4.1.1 Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens..... | 6 |
| 4.1.2 Untersuchungsschwerpunkte der Plan-Umweltprüfung..... | 6 |
| 4.2 Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen..... | 7 |
| 4.2.1 Schutzgut Luft und Lärm..... | 7 |
| 4.2.2 Schutzgut Klima..... | 8 |
| 4.2.3 Schutzgut Wasser..... | 9 |
| 4.2.4 Schutzgut Boden..... | 10 |
| 4.2.5 Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt..... | 11 |
| 4.2.6 Schutzgut Landschaft / Stadtbild..... | 13 |
| 4.2.7 Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter..... | 14 |
| 4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit..... | 15 |
| 4.3 Monitoring..... | 15 |
| 4.4 Zusammenfassung Umweltbericht..... | 15 |
| 4.4.1 Zusammenfassung der Schutzgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen..... | 15 |
| 4.4.2 Naturschutzfachliche Abwägung und Eingriffsregelung..... | 16 |

| | | |
|-------|---|----|
| 5. | Planinhalte und Abwägung..... | 17 |
| 5.1 | Industriegebiet..... | 17 |
| 5.2 | Gewerbegebiet..... | 18 |
| 5.3 | Maß der baulichen Nutzung..... | 18 |
| 5.3.1 | Überbaubare Grundstücksfläche..... | 19 |
| 5.3.2 | Gebäudehöhe..... | 19 |
| 5.4 | Gliederung der Baugebiete..... | 21 |
| 5.4.1 | Regelungen zum Einzelhandel..... | 22 |
| 5.4.2 | Regelungen zu Büro- und Verwaltungsgebäuden..... | 22 |
| 5.4.3 | Ausschluss von Vergnügungsstätten und gewerblichen Freizeiteinrichtungen..... | 23 |
| 5.5 | Straßenverkehrsflächen..... | 23 |
| 5.5.1 | Holstenhofweg..... | 24 |
| 5.5.2 | Schimmelmannstraße..... | 24 |
| 5.5.3 | Jenfelder Straße..... | 24 |
| 5.5.4 | Weitere öffentliche Verkehrsflächen..... | 25 |
| 5.6 | Altlastenverdächtige Flächen..... | 25 |
| 5.7 | Lärmschutz..... | 26 |
| 5.8 | Entwässerung, Ver- und Entsorgung..... | 27 |
| 5.9 | Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege..... | 28 |
| 5.9.1 | Baumschutzverordnung..... | 28 |
| 5.9.2 | Begrünungsmaßnahmen..... | 28 |
| 5.9.3 | Gewässer- und Bodenschutz..... | 30 |
| 6. | Beeinträchtigung von Natur und Landschaft..... | 30 |
| 7. | Maßnahmen zur Verwirklichung..... | 30 |
| 8. | Aufhebung bestehender Pläne / Hinweis auf Fachplanungen..... | 30 |
| 9. | Flächen- und Kostenangaben..... | 31 |

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 21. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3316). In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 1/05 vom 11. Februar 2005 (Amtl. Anz. S. 328) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentlichen Auslegungen des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 27. April 2005, 4. Juli 2006 und 24. November 2006 (Amtl. Anz. 2005 S. 867, 2006 S. 1513 und 2782) stattgefunden.

Nach der ersten öffentlichen Auslegung wurden die maximal zulässigen Gebäudehöhen in der Planzeichnung und durch eine zusätzliche textliche Festsetzung teilweise geändert. Die Grundzüge der Planung wurden durch die Änderungen nicht berührt.

2. Anlass der Planung

Für den Bereich des bestehenden Industriegebiets östlich Holstenhofweg / nordwestlich Schimmelmannstraße soll der bestehende Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld geändert werden. Auf der Grundlage dieses Plans waren bisher in dem oben genannten Bereich Einzelhandelsbetriebe zulässig. Deshalb haben sich im Plangebiet auch Einzelhandelsbetriebe mit flächenbeanspruchenden Waren angesiedelt. Neuere Entwicklungen führten zur Einleitung eines Bebauungsplanverfahrens mit der Zielsetzung,

- die Ansiedlung zentrengefährdender Einzelhandelsbetriebe zu unterbinden,
- die Zulässigkeit von Betrieben mit flächenbeanspruchenden Waren zu regeln und
- das Plangebiet für produzierendes Gewerbe zu sichern.

Ziel ist es, ein verträgliches Nebeneinander von Industrie, Gewerbe und benachbartem Wohnen nach heutigen städtebaulichen Vorstellungen und immissionsschutzrechtlichen Bestimmungen zu ermöglichen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1. Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1. Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans „Gewerbliche Bauflächen“ dar.

3.1.2. Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt im Landschaftsprogramm für den Geltungsbereich des Bebauungsplans das Milieu „Gewerbe / Industrie und Hafen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dar. Im Randbereich an der südlichen Plan- grenze (Schimmelmanstraße) wird ein Bereich „Schutz oberflächennahen Grundwassers / Stauwassers“ als Ausläufer der Jenfelder-Moorsenke dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Bereich des Plangebiets den Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen (14a)“ dar.

3.2. Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.2.1. Verbindliche Bauleitplanung

Der Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtl. Anz. S. 61) weist für das Plangebiet des Bebauungs- plans Jenfeld 24 Industriegebiet aus.

3.2.2. Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet befanden sich zwei Altlastverdachtsflächen und 11 Betriebstank- stellen. Die Altlastbelastung durch die Betriebstankstellen kann als geringfügig angesehen werden. Für die zwei Altlastverdachtsflächen wurden durch die Abtei- lung Bodenschutz/Altlasten des Amtes für Umweltschutz der Behörde für Stadt- entwicklung und Umwelt bodenschutz-historische Untersuchungen durchgeführt, durch die der Verdacht auf Altlasten für die Fläche Schimmelmanstraße 123 ausgeräumt werden konnte.

Auf dem Grundstück Schimmelmanstraße 103–115 wurden aufgrund der Ver- dachtsmomente, die sich aus der historischen Recherche ergeben hatten, orien- tierende Untersuchungen durchgeführt. Durch die Untersuchung wurde der Alt- lastverdacht bestätigt. Die Fläche wird daher im Flächeninformationssystem – Altlasten – dargestellt.

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

3.2.3. Kampfmittelverdachtsflächen

Im Plangebiet kann das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zwei- ten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden.

Bauvorhaben sind im Einzelnen mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

3.2.4. Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Samm- lung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

3.3. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

- Programmplan-Entwurf Jenfeld / Tonndorf aus dem Jahr 1971
- Bestandsanalyse Bodenversiegelung und Gehölzvegetation vom April 2005
- Lärmtechnischer Fachbeitrag vom August 2005 mit einer Ergänzung vom Mai 2006

3.4. Angaben zur Lage und zum Bestand

Das Plangebiet liegt im Osten von Hamburg im Einzugsbereich der Bundesstraße B 75 und der Bundesautobahn A 24. Es ist eine von insgesamt vier Industrieflächen im Bezirk Wandsbek.

Das gesamte Plangebiet ist durch weitgehend intakte, intensive industrielle und gewerbliche Nutzungen beansprucht. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist geprägt von meist ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten. Aus dieser Struktur ragen das viergeschossige Bürogebäude am Holstenhofweg 47 b und das dreigeschossige Bürogebäude an der Schimmelmännstraße 103 sowie die Hallengebäude der Filmstudios an der Schimmelmännstraße 125 heraus. Im Eckbereich Holstenhofweg / Schimmelmännstraße befindet sich eine Tankstelle, die im Straßenbild des Plangebiets besonders in den Abendstunden durch ihre Leuchtreklame und die flächenhafte Ausleuchtung der Tankanlage auffällt. Das Erscheinungsbild des Plangebiets wird darüber hinaus von zwei 110 KV Freileitungen geprägt, die das Plangebiet im Süden parallel zur Schimmelmännstraße überspannen.

Eine Inanspruchnahme des Plangebiets durch großflächigen Einzelhandel wie SB-Warenhäuser und Baumärkte hat noch nicht stattgefunden. Es befinden sich im Plangebiet eingestreut Einzelhandelsbetriebe, meist des Kfz- und Zubehörhandels sowie des Baustoffhandels. Als flächenmäßig größter dieser Betriebe mit etwa 14.000 m² ist ein Baustoffhandel zu nennen, der an der Schimmelmännstraße 123 ein Verkaufsbüro mit Musterausstellung und im rückwärtigen Bereich des Grundstücks ein Baustofflager unterhält. Im Plangebiet befinden sich Betriebswohnungen.

Die Straßen Holstenhofweg, Schimmelmännstraße und Jenfelder Straße sind stark belastete Erschließungsstraßen, über die das Plangebiet an das Netz der Hauptverkehrsstraßen angebunden ist. An das Plangebiet im Norden angrenzend verläuft die Bahnstrecke Hamburg – Lübeck. Das Plangebiet verfügt jedoch nicht über einen Gleisanschluss.

Weiterhin befinden sich im Plangebiet an den Straßen Holstenhofweg und Schimmelmännstraße die Netzstationen 6527, 3942 und 6299 sowie diverse Anschlusskabel der Vattenfall Europe Hamburg AG.

Außerhalb des Plangebiets befindet sich nördlich der Bahnstrecke im westlichen Bereich ein Wohngebiet mit meist zweigeschossigen Einfamilienhäusern und im östlichen Bereich das Gewerbegebiet an der Straße Brunnenkoppel. Östlich der Jenfelder Straße grenzt das Gewerbegebiet an der Straße Rahlau an das Plangebiet an. Hier befindet sich im Bereich zwischen der Bahnlinie und der Straße

Rahlau auf dem Flurstück 1954 der Gemarkung Tonndorf ein jüdischer Friedhof. Nordwestlich der Schimmelmannstraße grenzt an das Plangebiet ein Wohngebiet mit überwiegend eingeschossigen Einfamilienhäusern an. Westlich des Plangebiets am Holstenhofweg befindet sich ein weiteres Gebiet mit Gewerbebauten und einem Abspannwerk der Vattenfall Europe Hamburg AG. In diesem Gewerbegebiet befindet sich beiderseits der Rauchstraße ein größerer Autohandelsbetrieb.

4. Umweltbericht

4.1. Vorbemerkungen

4.1.1. Allgemeine Beschreibung des Planungsvorhabens

Für das bestehende Industriegebiet soll insbesondere die Ansiedlungsmöglichkeit zentrengefährdender Einzelhandelsbetriebe unterbunden werden. Das Plangebiet soll für das produzierende Gewerbe gesichert werden (vgl. Ziffer 2). Gemäß der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 als Höchstmaß für die Gewerbegebiete und das Industriegebiet ist gegenüber dem bisher gültigen Planrecht nach Baupolzeiverordnung (keine Obergrenze) und auch gegenüber dem Bestand (annähernd 90% Versiegelung) rechnerisch mit keiner Zunahme der zulässigen Bodenversiegelung zu rechnen. Im Abgleich der zulässigen Vorhaben nach altem und nach neuem Planrecht sind daher im Grundsatz für alle Schutzgüter neutrale bis langfristig eher positive umweltrelevante Auswirkungen zu erwarten.

4.1.2. Untersuchungsschwerpunkte der Plan-Umweltprüfung

Die allgemeinen Angaben zum Bestand sind in Ziffer 3.4 der Begründung dargelegt. Es handelt sich gemäß Darstellungen des Landschaftsprogramms um einen „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ mit stark erhöhter Belastungssituation und stark eingeschränkter Leistungsfähigkeit des Naturhaushalts.

Da umweltrelevante Auswirkungen über das Plangebiet hinaus nicht ausgeschlossen werden können, wurde das nähere Umfeld in die Untersuchungen möglicher Auswirkungen durch Lärmemissionen der Betriebe und des Verkehrs mit einbezogen.

Die Umweltauswirkungen, die von der Planänderung auf den Standort und auf das prüfrelevante Umfeld ausgehen, werden gemäß Ergebnis des Scoping-Termins wie folgt benannt und bilden die schutzgutbezogenen Untersuchungsschwerpunkte:

- Schutzgut Luft und Lärm: Prüfung, ob aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen Gewerbe- und Industriegebiet sowie dem damit verbundenen Verkehr erhebliche Veränderungen der Luftbelastung planrechtlich eröffnet werden.
- Schutzgut Wasser und Boden: Klärung von Altlastenverdachtsflächen; Prüfung, ob aufgrund der vorgesehenen Festsetzungen Veränderungen von Grundwasser und Boden zu erwarten sind.

- Schutzgut Tiere und Pflanzen: Prüfung, ob aufgrund der Planänderung Verluste von vegetationsbestandenen Freiflächen und Baumbeständen zu erwarten sind.
- Schutzgut Landschaft und Stadtbild: Prüfung, ob aufgrund der Planänderung Veränderungen der Landschaft und Stadtbildsituation zu erwarten sind (Bebauungsstruktur, Grünbestand).

4.2. Bearbeitung der Schutzgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen

4.2.1. Schutzgut Luft und Lärm

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet liegt im östlichen Stadtgebiet im Einzugsbereich der Bundesstraße B 75 und der Bundesautobahn A 24. Entsprechend der Lage im Stadtraum, der angrenzenden stark frequentierten Verkehrsstraßen sowie aufgrund der intensiven industriellen und gewerblichen Nutzung ist die Grundbelastung der Luft bereits vergleichsweise als hoch einzuschätzen, insbesondere auch durch Staubbildung bei Abbruch und Geländerräumung sowie auf den in erheblichem Umfang befestigten Stellplatz-, Betriebs- und Lagerflächen.

Beschwerden von Anwohnern über spürbare Schadstoff- oder Geruchs-Immissionen sind in den vergangenen Jahren jedoch nur bei Ausfall (Havarie) oder Wechsel von Filteranlagen eingegangen.

Der gewerblichen bzw. industriellen Nutzung und Verkehrsbelastung entsprechend ist das Plangebiet auch mit Lärm vorbelastet. An Werktagen sind dort die Geräusche von an- und abfahrenden Fahrzeugen und lärmverursachenden Tätigkeiten auf den Grundstücken wahrzunehmen. Die meisten Betriebe arbeiten allerdings in ihren Hallen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Aufgrund der Zielsetzung des Planverfahrens ist planrechtlich begründet mit keiner Zunahme der Luftbelastung zu rechnen, sondern langfristig eher mit einer Minderung.

Zur Vermeidung baubedingter Luftbelastungen haben auf Grundlage der Erkundung von Bodenbelastungen im Plangebiet Untersuchungen auf Art und Umfang von Schadstoffbelastungen stattgefunden. Hierdurch können frühzeitig Vorkehrungen gegen eine Mobilisierung bislang lokal im Boden ggf. festgelegter Schadstoffe und deren Deposition in die Luft (Wirkungspfad Boden – Luft durch Verwirbelung oder Verdunstung von Schadstoffen) getroffen werden (vgl. Ausführungen unter Ziffer 5.6).

Die Planänderung erfolgt unter anderem auf der Grundlage einer theoretischen lärmtechnischen Berechnung. Die Untersuchung hat zum Ergebnis, dass die Ausweisung des südlichen sowie nordwestlichen Teils des Planänderungsgebiets als Gewerbegebiet die Lärmbelastung für angrenzende lärmempfindlichere Nutzungen für die Zukunft verringert (vgl. Ausführungen unter Ziffer 5.7).

Auf den Gewerbegebietsflächen befinden sich einige Nutzungen, die der planrechtlichen Kategorie Industriegebiet entsprechen. Für neue Nutzungen bzw. Umnutzungen kommen die strengeren Richtwerte des Gewerbegebiets zum Ansatz. Hier ist also in naher Zukunft eher mit einer Verbesserung der Situation von Luft und Lärm zu rechnen.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Um eine Verschlechterung der Lärmsituation zu verhindern, werden ein südlich liegender Streifen sowie die nordwestliche Ecke des Plangebiets als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Mit diesen Festsetzungen wird langfristig eine Verbesserung des Schutzgutes Luft in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms und des Planverfahrens zur Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet erreicht. Die Lärmsituation wird sich gegenüber dem Bestand nicht verschlechtern.

4.2.2. Schutzgut Klima

Bestandsbeschreibung

Die lokalklimatische Situation wird durch bauliche urbane Elemente und einen hohen Versiegelungsgrad von annähernd 90% bei gleichzeitig sehr geringem Freiflächen- und vergleichsweise geringem Gehölzbestand geprägt.

Das Plangebiet wird gemäß Fachkarte des Landschaftsprogramms dem Klimatop Nr. 02 „allgemeiner bioklimatischer und lufthygienischer Belastungsraum“ zugeordnet und als klimatischer Entwicklungsbereich definiert. Räume dieser Art weisen wesentliche Veränderungen aller Klimaelemente gegenüber dem Freiland auf und sind durch Ausbildung von Wärmeinseln, z.T. starker Windfeldstörung, hoher Schadstoffbelastung der Luft und problematischem Luftaustausch gekennzeichnet.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Da aufgrund der geltenden Obergrenze der Baunutzungsverordnung rechnerisch keine Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber bisher gültigem Planrecht zulässig ist und da kein relevanter Grün- und Gehölzbestand betroffen ist, sind keine weitergehenden negativen Auswirkungen auf die bereits stark vorbelastete lokalklimatische Situation zu erwarten.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Gemäß § 2 Nummern 6 und 7 wird ein Mindestanteil von 15% zu begrünender Grundstücksflächen festgesetzt sowie durch Anpflanzungsgebote für standortgerechte Laubbäume innerhalb der zu begrünenden Grundstücksflächen der Anteil an Gehölzen erhöht.

Mit diesen Festsetzungen klimatisch ausgleichend wirksamer Vegetationsflächen und Gehölzstrukturen im Bereich der verdichteten Industrie- und Gewerbeflächen

wird langfristig eine Verbesserung des Schutzgutes Klima in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms und des Planverfahrens zur Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet erreicht.

4.2.3. Schutzgut Wasser

Bestandsbeschreibung

Der nutzbare Grundwasserleiter (Trinkwasser-Gewinnung) liegt geschützt und mit sehr geringem Gefährdungsgrad in etwa 100 m Tiefe. Das Plangebiet liegt außerhalb von Schutzzonen der Grundwassergewinnung.

Die oberflächennahe Grundwassergleiche (Schichtenwasser) und der Flurabstand befinden sich im westlichen Teil des Plangebiets in geringem bis mittlerem Abstand von 2 - 5 m unter Flur, im östlichen Plangebiet in mittlerem bis hohem Abstand von ca. 5 - 10 m.

Aufgrund der Bodenschichtung mit Sperrschichten im Untergrund ist gemäß Fachkarte des Landschaftsprogramms gebietsmittig in Nord-Süd-Richtung auf etwa 120 m Breite sowie im Nordwesten randlich auf etwa 50 m Breite ein Stauwasserkörper mit zeitweilig höher anstehendem Stau- bzw. Schichtenwasser-Horizont ausgebildet.

Der Ausbildung von hohen Schichtenwasserständen bzw. von Staunässe steht der gegebene hohe Versiegelungsgrad von annähernd 90% der Gesamtgrundstücksflächen mit hohen Abfluss- und sehr eingeschränkten Sickerraten entgegen, so dass im Landschaftsprogramm lediglich an der Schimmelmanstraße ein kleiner Bereich als „Schutz oberflächennahen Grundwassers/Stauwassers“ dargestellt ist (Ausläufer der Jenfelder Moorsenke).

Im Plangebiet befanden sich zwei Altlastenverdachtsflächen und 11 Betriebs-tankstellen. Die Altlastenbelastung durch die Betriebstankstellen kann als geringfügig angesehen werden. Daher wird auf eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan verzichtet. Für die zwei Altlastenverdachtsflächen wurden durch die Abteilung Bodenschutz/Altlasten des Amtes für Umweltschutz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt bodenschutz-historische Untersuchungen durchgeführt, durch die der Verdacht auf Altlasten für die Fläche Schimmelmanstraße 123 ausgeräumt werden konnte. Für die Fläche Schimmelmanstraße 103 liegt eine Schadstoffbelastung vor, die dem vorgesehenen Verwendungszweck Gewerbe- und Industriegebiet nicht im Wege steht (eine detaillierte Beschreibung der Bodenbelastung ist unter Ziffer 5.6 dargestellt).

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Da aufgrund der im Bebauungsplan festgesetzten Grundflächenzahl von 0,8 entsprechend der geltenden Obergrenze der Baunutzungsverordnung rechnerisch keine Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber bisher gültigem Planrecht zu erwarten ist, sind keine weitergehenden negativen Auswirkungen auf die bereits stark eingeschränkte Grundwasseranreicherung infolge hoher Versiegelung zu erwarten.

Ein Anschnitt des oberflächennahen Grund- bzw. Schichtenwasserleiters oder eine Behinderung der Fließbewegung bei Errichtung von Tiefgeschossen sowie eine Absenkung bei Anlage von Dauerdrainagen ist lediglich im westlichen Plangebiet mit Flurabstand von 2 - 5 m und dort aufgrund der bereits bestehenden Bebauung auch nur in nicht erheblichem Umfang zu erwarten.

Bei Erdbaumaßnahmen besteht im Bereich der Altlastenverdachtsstandorte die Gefahr, dass eventuell im Boden abgelagerte Schadstoffe mobilisiert und somit aus dem Boden in das Schichten- bzw. Grundwasser eingetragen werden können.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Gemäß § 2 Nummer 6 wird ein Mindestanteil von 15% unversiegelter und damit sickerfähiger Grundstücksflächen festgesetzt. Mit dieser Festsetzung versickerungsfähiger und filternder Vegetationsflächen im Bereich der verdichteten Industrie- und Gewerbeflächen wird langfristig eine Verbesserung des Schutzgutes Wasser in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms und des Planverfahrens zur Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet erreicht.

Zum Schutz des Grundwassers sind anhand der Ergebnisse der Erkundung von Bodenbelastungen vor Beginn von Bodenarbeiten ggf. konkrete Untersuchungen auf Art und Umfang von Schadstoffbelastungen vorzunehmen. Hierdurch können im Bedarfsfall frühzeitig Vorkehrungen gegen eine Mobilisierung bislang lokal im Boden ggf. festgelegter Schadstoffe und deren Deposition in das Grundwasser (Wirkungspfad Boden – Wasser durch Auswaschungen aus bislang versiegelten Flächen) getroffen werden.

4.2.4. Schutzgut Boden

Bestandsbeschreibung

Das Plangebiet ist Teil einer Geest-Grundmoräne aus Geschiebelehm und -mergel mit Sandlinsen. Die Bodenarten bis in 1 m Tiefe setzen sich zusammen aus lehmigem Sand bis Lehm bzw. etwa 50 – 100 m parallel zur Jenfelder Straße aus Sand bis lehmigem Sand.

Gemäß Bundesbodenschutzgesetz bzw. Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung als schutzwürdig einzustufende Böden sind nicht vorhanden. Eine erhebliche Vorbelastung des Bodens durch annähernd 90% Versiegelung und intensive Nutzungen ist gegeben.

Es bestehen folgende Hinweise aus dem Altlastenkataster im Plangebiet: 11 (Betriebs-)Tankstellen und 2 flächenhafte Altlastenverdachtsflächen. Diese Standorte bzw. Flächen sowie deren Belastung sind unter Ziffer 5.6 dargestellt.

Bomben-Blindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg sind im Plangebiet nicht ausgeschlossen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Da aufgrund der geltenden Obergrenze der Baunutzungsverordnung rechnerisch keine Zunahme der Bodenversiegelung gegenüber bisher gültigem Planrecht zulässig ist, sind keine weitergehenden negativen Auswirkungen auf die durch Versiegelung und hohe Nutzungsintensität bereits stark vorbelastete Situation des Bodens zu erwarten.

Bei Erdbaumaßnahmen besteht im Bereich der Altlastenverdachtsstandorte die Gefahr, dass eventuell im Boden abgelagerte Schadstoffe mobilisiert und somit aus dem Boden in die Luft und in das Schichten- bzw. Grundwasser eingetragen werden können. Da Altlasten-Verdachte bestätigt werden, finden unabhängig von geltendem Planrecht einschlägige Gesetze bei Aushub und Entsorgung belasteter Böden Anwendung.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Gemäß § 2 Nummer 6 wird ein Mindestanteil von 15% unversiegelter Grundstücksfläche festgesetzt. Darüber hinaus wird planrechtlich die zulässige Überbaubarkeit und Versiegelung der Grundstücke auf das nach BauNVO zulässige Maß beschränkt.

Mit dieser Festsetzung offener, vegetationsbedeckter Bodenflächen im Bereich der verdichteten Industrie- und Gewerbeflächen wird langfristig eine Verbesserung des Schutzgutes Boden in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms und des Planverfahrens zur Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet erreicht.

Auf Grundlage der Ergebnisse der orientierenden Untersuchung von Bodenbelastungen im Plangebiet sind vor Beginn von Bodenarbeiten insbesondere im Bereich der aufgeführten Altlastenhinweisstandorte im Bedarfsfall konkrete Untersuchungen auf Art und Umfang von Bodenbelastungen vorzunehmen. Dies ist zum einen Auflage bei der Entsorgung von Aushubmaterial, zum anderen können im Bedarfsfall frühzeitig Vorkehrungen gegen einer Mobilisierung bislang lokal im Boden ggf. festgelegter Schadstoffe und deren Deposition in den Luftpfad (Wirkungspfad Boden – Luft durch Stäube, Ausdünstungen) und in das Grundwasser (Wirkungspfad Boden – Wasser durch Auswaschungen aus bislang versiegelten Flächen) getroffen werden.

Da Bomben-Blindgänger aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden können, sind Bauvorhaben im Einzelnen mit dem Kampfmittelräumdienst abzustimmen.

4.2.5. Schutzgut Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt

Bestandsbeschreibung

Der Grünbestand beschränkt sich auf einen sehr geringen Anteil von etwa 10% der Gesamtgrundstücksflächen (entsprechend etwa 2 ha) auf eher artenarme und zumeist intensiv gepflegte Sekundär-Biototypen (Abstands-Grünflächen,

gärtnerische Anpflanzungen, Rasenflächen, punktuell Gehölzaufwuchs- und Ruderalflächen).

Der im Verhältnis zur Gesamtfläche geringe Gehölzbestand ist vereinzelt im Plangebiet verteilt, häufig in Form von Baumreihen an den Grundstücksgrenzen. Lediglich an der Bahnböschung im Nordwesten existiert ein zusammenhängender Gehölzaufwuchs (temporäre Industriebrache). Auffällig ist der hohe Anteil heimischer Laubbaumarten wie Ahorn, Birke, Eiche, Pappel, Säulen-Pappel oder Buche. Ziergehölze (Kastanie, Kirsche) und Nadelbäume (Fichte, Kiefer, Thuja) kommen nur in geringem Maße vor. Raumprägende Großbaumbestände finden sich im Bereich Schimmelmanstraße Nr. 103 (Eichen-Reihe), Bereich Holstenhofweg Nr. 43 (Ahorn, Birke, Eiche), im Bereich Jenfelder Straße Flurstück 2556 (Platane, Ahorn), an der Grenze Flurstück 2646 sowie im westlichen Abschnitt Schimmelmanstraße (größere Straßenbäume). Es existieren nur sehr wenig Stellplatzbäume.

Der hohe Versiegelungsgrad und die intensive Nutzung schließen höherwertige Biotope, Biotop-Verbundfunktionen oder wertvollere Pflanzen- und Tierartenvorkommen aus. Nach § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes geschützte Biotope, Biotopverbundfunktionen oder besonders geschützte Tier- und Pflanzenartenvorkommen sind nicht gegeben.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Da aufgrund der geltenden Obergrenze der Baunutzungsverordnung rechnerisch keine Zunahme der Grundstücksausnutzung gegenüber bisher gültigem Planrecht zulässig ist, sind keine weitergehenden negativen Auswirkungen auf den sehr geringen und bereits intensiv genutzten und eher artenarmen Biotopbestand sowie auf Vorkommen allgemein verbreiteter Arten (Ubiquisten) zu erwarten.

Auch Lebensraumveränderungen durch Eingriffe in den Gehölzbestand mit seinen hier ökologisch eher eingeschränkten Funktionen sind als voraussichtlich nicht erheblich einzustufen.

Beeinträchtigungen des Gehölzbestandes durch Absenkung des vegetationsverfügbaren Bodenwassers sind allenfalls im westlichen Plangebiet und dort aufgrund bereits bestehender Überbauung und Flächenversiegelung auch nur in nicht erheblichem Umfang zu erwarten.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Gemäß § 2 Nummern 6 und 7 wird ein Mindestanteil von 15% zu begrünender Grundstücksflächen festgesetzt sowie durch Anpflanzungsgebote für standortgerechte Laubbäume innerhalb der zu begrünenden Grundstücksflächen der Anteil an Gehölzen erhöht.

Mit diesen Festsetzungen wird der Anteil an ökologisch positiv wirksamen Vegetations- und Gehölzstrukturen im Bereich der verdichteten Industrie- und Gewerbeflächen gefördert und langfristig eine Verbesserung des Schutzgutes Tiere und Pflanzen einschließlich der biologischen Vielfalt in Übereinstimmung mit den

Zielsetzungen des Landschaftsprogramms und des Planverfahrens zur Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet erreicht.

Der Baumbestand unterliegt unabhängig von geltendem Planrecht der Baumschutzverordnung. Bei Beeinträchtigung oder Fällung geschützter Bäume wird im Genehmigungswege für angemessenen Ersatz gesorgt.

4.2.6. Schutzgut Landschaft / Stadtbild

Bestandsbeschreibung

Aufgrund der intensiven baulichen Überformung sind keinerlei Reste der ursprünglichen Natur- oder Kulturlandschaft mehr vorhanden. Das Landschaftsbild ist in hohem Maße in ein industriell-gewerblich geprägtes Stadtbild mit sehr geringem Grünanteil von etwa 10% verändert. Das Stadtbild wird geprägt von einer Gewerbe- und Industriearchitektur, die den betrieblichen Erfordernissen angepasst und somit einem stetigen Wechsel unterworfen war. Somit konnte sich keine einheitliche das Plangebiet prägende Formensprache entwickeln. Dies schließt nicht aus, dass durchaus einzelne Baukörper auch hohen architektonischen Ansprüchen genügen. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist geprägt von meist ein- bis zweigeschossigen Gewerbebauten. Wesentlich höhere Gebäude sind das viergeschossige Bürogebäude am Holstenhofweg 47b und die Hallengebäude der Filmstudios an der Schimmelmanstraße 125. Im Eckbereich Holstenhofweg / Schimmelmanstraße befindet sich eine Tankstelle, die im Straßenbild des Plangebiets besonders in den Abendstunden durch ihre Leuchtreklame und die flächenhafte Ausleuchtung der Tankanlage auffällt. Teilweise befinden sich im Plangebiet auch offene Lagerflächen, auf denen vor allem Baumaterialien aber auch Schrott gelagert wird, sowie Stellflächen für den Fuhrpark der ansässigen Speditionen. Das Erscheinungsbild des Plangebiets wird weiter von zwei 110 KV Freileitungen geprägt, die das Plangebiet im Süden parallel zur Schimmelmanstraße überspannen.

Gemäß Fachkarte des Landschaftsprogramms ist das Plangebiet als „Pflegebereich des Landschaftsbildes / Anreichern und Gestalten des Landschaftsbildes“ dargestellt. Es handelt sich um einen Landschaftsbildraum mit vergleichsweise erheblichen Mängeln in dem Erscheinungsbild, die durch kontinuierliche Landschaftspflege und -gestaltung zu beheben sind.

Das Plangebiet besitzt keinerlei Funktionen für die Erholung oder im Freiraum- und straßenunabhängigen Wegeverbundsystem und liegt außerhalb von Landschaftsachsen und außerhalb des 2. Grünen Ringes.

Der raumprägende Gehölzbestand beschränkt sich auf etwa 20 Bäume im Randbereich der Grundstücke Schimmelmanstraße 103, Holstenhofweg 43 sowie Jenfelder Straße Flurstück 2556, Flurstück 2646 zu Flurstück 2594 sowie größere Straßenbäume im westlichen Abschnitt der Schimmelmanstraße.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Das Stadtbild unterliegt bereits jetzt und unabhängig von dem geltenden Planrecht ständigen Veränderungen infolge Neubaus, Abbruchs oder sonstigem be-

trieblichen Nutzungswandel mit unterschiedlichen Auswirkungen auf das Stadtbild (positiv – neutral – negativ).

Aus der im Wesentlichen an dem baulichen Bestand orientierten Zielsetzung der Planänderung sowie aufgrund der geltenden Obergrenze der Baunutzungsverordnung, die rechnerisch keine Zunahme der Grundstücksausnutzung gegenüber bisher gültigem Planrecht ermöglicht, lässt sich keine Verschlechterung der Situation von Landschaft und Stadtbild ableiten.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Gemäß § 2 Nummern 6 und 7 wird ein Mindestanteil von 15% zu begrünender Grundstücksflächen festgesetzt sowie durch Anpflanzungsgebote für standortgerechte Laubbäume innerhalb der zu begrünenden Grundstücksflächen der Anteil an Gehölzen erhöht.

Mit diesen Festsetzungen wird der Anteil für das Ortsbild positiver Vegetations- und Gehölzstrukturen im Bereich der verdichteten Industrie- und Gewerbeflächen gefördert und langfristig eine Verbesserung des Schutzgutes Landschaft und Stadtbild in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms und des Planverfahrens zur Verbesserung der Umweltsituation im Plangebiet erreicht.

Der ortsbildwirksame Baumbestand unterliegt unabhängig von geltendem Planrecht der Baumschutzverordnung. Bei Beeinträchtigung oder Fällung geschützter Bäume wird im Genehmigungswege für angemessenen Ersatz gesorgt.

4.2.7. Schutzgut Kultur- und sonstige Sachgüter

Bestandsbeschreibung

Kulturgüter sind im Plangebiet nicht gegeben, Bodendenkmale oder archäologische Fundstätten sind aufgrund der erheblichen Bodenveränderungen nicht mehr zu erwarten.

Der laut Stellungnahme der Kulturbehörde denkmalwerte jüdische Friedhof und eine ebenfalls denkmalwerte ehemalige Kartoffellagerhalle liegen östlich der Jenfelder Straße außerhalb des Plangebiets und sind daher durch die Planung auch indirekt nicht betroffen.

Es bestehen in erheblichem Umfang Sachgüter in Form von industriell, gewerblich und sonstig genutzten Gebäuden, Hallen, Betriebs- und Lagerflächen sowie zwei betrieblichen Wohnnutzungen.

Beschreibung der Umweltauswirkungen der Planung

Die vorhandenen Sachgüter im Plangebiet genießen Bestandsschutz, sodass mit der Planänderung keine Beeinträchtigungen von Sachgütern einhergehen bzw. dass Veränderungen der baulichen Substanz oder Nutzungen ggf. durch die Eigentümer selbst ausgelöst werden und damit gewollt sind.

Sachgüter außerhalb des Plangebiets (wie Wohngebäude, Gärten, Bahnanlage, Umspannwerk) sind vom Planverfahren weder direkt noch durch indirekte Auswirkungen von Baumaßnahmen wie Erschütterungen oder Grundwasserabsenkungen betroffen.

Beschreibung der Vermeidungs-, Minderungs- und Ausgleichsmaßnahmen, Festsetzungen

Sachgüter werden nicht beeinträchtigt (Bestandsschutz).

4.2.8 Schutzgut Mensch einschließlich der menschlichen Gesundheit

Im städtisch verdichteten Plangebiet und dessen Umfeld bestehen die eng verflochtenen Nutzungen Industrie, Gewerbe, Handel, Verkehrsflächen, Wohnen und Infrastruktur. Hieraus resultieren aufgrund der Wechselwirkungen der vorangehend aufgeführten Schutzgüter Vorbelastungen für den Menschen und die menschliche Gesundheit.

Flächen mit Bedeutung für Erholungs- und Wegeverbundfunktionen sind nicht vorhanden.

Mit dem Plan wird insbesondere für die Wohn- und Arbeitsbedingungen der Menschen eine Verbesserung der lokalen Umweltsituation angestrebt. Aus diesem Grund werden positiv wirksame umweltrelevante Festsetzungen für die Bereiche Lärm- und Immissionsschutz, Harmonisierung angrenzender unterschiedlicher Nutzungen (Industrie - Gewerbe - Wohnen) sowie Verbesserungen der Grünsituation getroffen. Diese Maßnahmen werden sich langfristig auf das Image des Quartiers insgesamt positiv auswirken.

4.3. Monitoring

Die Einhaltung der umweltrelevanten allgemeingültigen Gesetze und Verordnungen sowie der standortbezogenen umweltrelevanten Festsetzungen des Bebauungsplanes wird über die Baugenehmigung sichergestellt.

Die Umweltüberwachung nach § 4c BauGB ist durch die bestehenden Umweltinformationssysteme der Fachbehörden auf gesetzlicher Grundlage gewährleistet.

Ein besonderer Überwachungsbedarf für erhebliche, möglicherweise von der Prognose abweichende oder nicht sicher vorhersehbare, umweltrelevante Auswirkungen besteht für keines der untersuchten Schutzgüter bzw. allenfalls für mögliche bestehende Bodenverunreinigungen, die spätestens zu Beginn baulicher Maßnahmen oder Erdarbeiten im Eigeninteresse der Eigentümer abzuklären sind.

4.4. Zusammenfassung Umweltbericht

4.4.1. Zusammenfassung der Schutzgüter einschließlich ihrer Wechselwirkungen

Der Änderungsbereich von etwa 20,83 ha umfasst das im Stadtteil Jenfeld bestehende Industrie- und Gewerbegebiet zwischen der Jenfelder Straße im Nord-

osten, der Schimmelmannstraße im Südosten, dem Holstenhofweg im Südwesten und der Bahnstrecke Hamburg – Lübeck im Nordwesten.

Das Plangebiet ist durch bereits vorhandene Industrie-, Gewerbe-, Handels- und sonstige Betriebsnutzungen sowie betriebliche Wohnnutzungen und umfangreiche Stellplatz-, Lager- und Betriebsflächen geprägt. Der Baumbestand und Durchgrünungsanteil von etwa 10% ist hierbei sehr gering.

Die Schutzgüter Klima/Luft, Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenarten/Biotop und Landschaft sind nur noch wenig natürlich ausgeprägt bzw. mehr oder minder stark beeinträchtigt. Das Landschaftsbild ist in ein bereichsweise negativ geprägtes Ortsbild verändert, Funktionen für die Erholung oder für den Freiraum- und Wegeverbund bestehen nicht.

Im Rahmen der Umweltprüfung konnte dementsprechend für alle Schutzgüter eine geringe bis sehr geringe Funktionsfähigkeit bei z.T. erheblicher Vorbelastung festgestellt werden.

Da mittels des Bebauungsplans eine städtebaulich geordnete Entwicklung und Harmonisierung der bestehenden und künftigen Nutzungsarten bei in etwa gleichbleibender baulicher Dichte sowie eine stärkere Durchgrünung erreicht werden soll, sind aufgrund der Wechselwirkungen der getroffenen Maßnahmen und Festsetzungen in Bezug auf annähernd alle Schutzgüter langfristig eher positive umweltrelevante Auswirkungen zu prognostizieren.

Dies betrifft insbesondere die Schutzgüter Luft/Lärm, Klima, Boden, Ortsbild, Sachgüter sowie Mensch und menschliche Gesundheit. Hierbei wurden vertiefende Umwelt-Untersuchungen hinsichtlich der heutigen Lärmsituation vorgenommen, um auf dieser Grundlage die Lärmbelastungen aufgrund des engen Nebeneinanders von Wohnen und Arbeiten künftig zu begrenzen.

Zur Erreichung und Sicherung der Umwelt-Qualitätsziele trifft der Bebauungsplan ergänzende textliche Festsetzungen u.a. in den Bereichen Begrenzung der baulichen Dichte, Nutzungsbeschränkungen, Gebote für Anpflanzungen und Durchgrünung.

Mit Umsetzung der planrechtlichen Inhalte und unter Berücksichtigung der in nachgeordneten Bauantragsverfahren greifenden Umweltgesetzgebung sind durch den Bebauungsplan somit keinerlei Auswirkungen zu erwarten, die im Sinne der Umweltprüfung als erheblich negativ zu bewerten sind.

Eine besondere Überwachung schwer voraussehbarer Auswirkungen oder gegenüber der Prognose abweichender wesentlicher Fehlentwicklungen (Monitoring) ist nicht erforderlich.

4.4.2. Naturschutzfachliche Abwägung und Eingriffsregelung

Für das Plangebiet ist die Eingriffsregelung nach § 1 a Absatz 3 BauGB i. V. m. § 1 Absatz 6 Nummer 7. a) nicht anzuwenden, da keine über das planrechtlich zulässige Maß des damals geltenden Baustufenplans hinausgehenden Beeinträchtigungen zu erwarten sind (siehe Ziffer 4.1.3 2. Absatz).

Auch bei einer Änderung der Lage von Gebäuden und Versiegelungen auf bislang nicht überbauten und nicht versiegelten Freiflächen sind keine höherwertigen Biotop betroffen. Der Ersatz hierbei ggf. betroffener höherwertiger Gehölzbestände wird über die Baumschutzverordnung geregelt.

Mit den grünordnerischen Festsetzungen § 2 Nummern 6 und 7 wird ein Mindestanteil begrünter Freiflächen und Gehölzanpflanzungen mit positiven Auswirkungen auf die Bodenfunktionen, den Wasserhaushalt, die lokalklimatische Situation sowie das Ortsbild sichergestellt.

Zusammenfassend wird festgestellt, dass hinsichtlich der Schutzgüter von Natur und Landschaft (Boden, Wasser, Luft/Klima, Arten und Biotop, Landschaftsbild, Erholung) keine als erheblich und nachhaltig zu bewertenden Beeinträchtigungen hervorgerufen werden. Der Eingriffs-Tatbestand ist nicht gegeben, Ausgleichsmaßnahmen sind nicht erforderlich. Bei genehmigungsrechtlicher Einhaltung der Festsetzungen hinsichtlich Überbaubarkeit und Versiegelung der Flächen, Lärmschutz, Gebäudeabstand und Durchgrünung der Bauflächen wird langfristig und in Übereinstimmung mit den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms eine Verbesserung der Situation von Natur und Landschaft gegenüber dem Bestand erreicht.

5. Planinhalte und Abwägung

5.1. Industriegebiet

Das Bebauungsplangebiet ist eines von insgesamt vier bestehenden Industriegebieten im Bezirk Wandsbek. Bereits 1952 wurde mit dem unter Ziffer 3.2.1 genannten Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld für die Flächen im Plangebiet „Industriegebiet“ ausgewiesen.

Durch die entsprechende Festsetzung als „Industriegebiet“ nach Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), sollen im Kernbereich des Plangebiets weiterhin industrielle und gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Die Ansiedlung selbstständiger Büronutzungen und eine damit einhergehende Verdrängung von Gewerbebetrieben mit hohem Störungsgrad ist hier gemäß § 9 BauNVO 1990 nicht zulässig.

Trotz der rückläufigen Tendenz insbesondere bei Betrieben im produzierenden Gewerbe ist weiterhin eine breite Palette an geeigneten Flächen für Arbeitsstätten vorzuhalten, um Ansiedlungs- und Erweiterungswünschen von Unternehmen entsprechen zu können. Darüber hinaus führen die Umstrukturierungsprozesse im produzierenden Bereich oftmals zu erhöhten Flächenbedarfen. Das produzierende Gewerbe wird auch zukünftig die Basis für eine ausgewogene Wirtschaftsstruktur bilden und ist für die Weiterentwicklung des Dienstleistungssektors unabdingbar. Die Sicherung ausreichender Flächen für den produzierenden Sektor und insbesondere für störende Betriebe ist daher von zentraler Bedeutung.

Die Abgrenzung des Industriegebiets zum umgebenden Gewerbegebiet ergibt sich im Wesentlichen aus der Berücksichtigung der Interessen der an das Plangebiet angrenzenden Wohngebiete auf Minderung der Lärmimmissionen.

5.2. Gewerbegebiet

Um den als „Industriegebiet“ festgesetzten Kern des Plangebiets wird eine Ausweisung als „Gewerbegebiet“ vorgenommen. Diese erfolgt unter Berücksichtigung von § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 18. Dezember 2006 (BGBl. I S. 3180, 3184), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, dass schädliche Umwelteinwirkungen auf ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienende Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete soweit wie möglich vermieden werden. Dieser Grundsatz tritt zu den Planungsgrundsätzen des § 1 Absatz 5 BauGB und diese gleichzeitig konkretisierend hinzu. Danach ist es ein elementarer Grundsatz, dass Wohn- und Industriegebiete möglichst nicht nebeneinander liegen sollten. Durch eine entsprechende Gliederung der Baugebiete im Bebauungsplan sollen deshalb mögliche gegenseitige Beeinträchtigungen gemindert werden. Demzufolge wird in Abstufung zu den außerhalb des Plangebiets angrenzenden Wohngebieten und der nordwestlich angrenzenden Kleingartenanlage „Gewerbegebiet“ festgesetzt.

Die im Flächennutzungsplan westlich des Plangebiets dargestellte Wohnnutzung ist obsolet, da diese Fläche von insgesamt fünf 110 KV Freileitungen überspannt wird. Da sich aus diesem Grund hier Wohnnutzungen ausschließen, wurden hier gewerbliche Nutzungen genehmigt. Ansonsten grenzt das Plangebiet im Westen an das Umspannwerk der Vattenfall Europe Hamburg AG und an gewerbliche Nutzungen auf Grund der Geschäftsgebietausweisung nach Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21302-n) des Bebauungsplans Wandsbek 13/Marienthal 2, im Nordosten und Osten an gewerbliche Nutzungen auf Grund der Gewerbegebietsausweisung nach § 8 BauNVO der Bebauungspläne Tonndorf 26 und Tonndorf 17/Jenfeld 15. Insofern wurde hier keine Abstufung von Industriegebiet über Gewerbegebiet vorgenommen. Mit der Festsetzung „Gewerbegebiet“ wird zugleich berücksichtigt, dass die im Nahbereich schutzwürdiger Wohngebiete bestehenden gewerblichen Nutzungen erhalten bleiben und den Betrieben Entwicklungsmöglichkeiten gesichert werden. Dies gilt auch für Büronutzungen. Die Ausweisung als „Gewerbegebiet“ ist so abgegrenzt, dass die vorhandenen mehrgeschossigen, selbstständigen Büronutzungen auf einer Teilfläche des Flurstücks 1399 (Holstenhofweg 47b) darin einbezogen sind. Würden diese Bereiche als „Industriegebiet“ festgesetzt, wären die oben genannten Nutzungen zukünftig - auch ausnahmsweise - nicht mehr zulässig.

5.3. Maß der baulichen Nutzung

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Industrie- und Gewerbegebiet über eine Flächenausweisung mittels Baugrenzen, der mit 0,8 als Höchstmaß festgesetzt-

ten Grundflächenzahl und durch unterschiedlich festgesetzte Gebäudehöhen bestimmt. Auf die Festsetzung einer Geschossflächenzahl oder einer Baumassenzahl wurde verzichtet, da das Maß der baulichen Nutzung mit der Grundflächenzahl in Verbindung mit einer maximalen Gebäudehöhe ausreichend bestimmt ist.

5.3.1 Überbaubare Grundstücksfläche

Durch Baugrenzen wird eine die Gewerbegebiete und das Industriegebiet umfassende Baufläche festgesetzt. Die Baugrenzen haben zu den festgesetzten Straßenverkehrsflächen einen Abstand von etwa 5 m, wodurch die im Bestand vorhandenen gärtnerisch gestalteten Flächen erhalten, beziehungsweise im Bereich der neuen Trassenführung der Jenfelder Straße, die im östlich angrenzenden Bebauungsplan Tonndorf 17/Jenfeld 15 festgesetzt ist, neu geschaffen werden. Zur Bahnfläche an der Nordwestgrenze des Plangebiets weist die Baugrenze einen Abstand von 5 bis 10 m auf. Diese Freiflächen sind weniger gärtnerisch gestaltet; sie bilden aber eine wichtige Ergänzung zu dem Gehölzbestand entlang der Bahnfläche. Bis auf einen geringen Eckbereich des Gebäudes auf dem Flurstück 2955 liegen alle bestehenden baulichen Anlagen innerhalb der festgesetzten Baugrenzen. Die Flächenausweisung ermöglicht eine den Bestand berücksichtigende Entwicklung des Plangebiets.

Die überbaubare Grundfläche wird im Gewerbe- und Industriegebiet weiter bestimmt durch die mit 0,8 festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ). Dies schöpft den in § 17 Absatz 1 BauNVO 1990 genannten Wert für Gewerbe- und Industriegebiete voll aus, bleibt jedoch gegenüber dem aufgehobenen Planrecht des Baustufenplans Tonndorf-Jenfeld, der eine völlige Überbauung der Grundstücke ermöglichte, zurück. Diese Beschränkung gegenüber dem damaligen Planrecht ist möglich, da es in keinem Bereich des Plangebiets bereits zu einer völligen Überbauung der Gesamtgrundstücksfläche gekommen ist, und notwendig um eine ausreichende Durchgrünung des Plangebiets festsetzen zu können. Diese Durchgrünung des Plangebiets, deren Maß über § 2 Nummer 6 festgesetzt ist (siehe Punkt 5.9.2), wurde aus dem Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm entwickelt, das für das Plangebiet die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ darstellt.

5.3.2 Gebäudehöhe

Die Festsetzung der Gebäudehöhen orientiert sich im Wesentlichen am Bestand im Plangebiet. Dabei wurden drei unterschiedliche Bereiche von Osten nach Westen betrachtet. Dies sind der Bereich im Verlauf der Schimmelmannstraße, der Bereich der nördlichen Hochspannungstrasse und der rückwärtige Bereich des Plangebiets nördlich der Hochspannungstrasse.

Im Bereich der Schimmelmannstraße waren in der Fassung der ersten öffentlichen Auslegung von Osten nach Westen Bereiche mit maximalen Gebäudehöhen von 30 m über Normalnull (NN) über 32 m über NN bis zu 33 m über NN als Höchstmaß festgesetzt. Diese Festsetzung hätte im Straßenverlauf unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet eine maximal etwa 13 m hohe Bebauung ermöglicht. Diese Höhe orientierte sich am höchsten Gebäude in diesem Bereich, dem Verwaltungsgebäude Schimmelmannstraße 103 (Flurstück 366, siehe auch Ziffer 3.4). Im Rahmen der ersten öffentlichen

Auslegung des Bebauungsplans wurde durch die dort ansässige Firma dargelegt, dass kurz- bis mittelfristig eine Erweiterung der Bürokapazität an diesem Standort beabsichtigt ist. Deshalb sei das Verwaltungsgebäude Schimmelmannstraße 103 statisch so ausgelegt, dass es um zwei Geschosse auf fünf Geschosse aufgestockt werden könne. Ein Verzicht auf die Büroerweiterung würde die Entwicklung der Firma auf diesem Standort erschweren. Eine Verlagerung der Büroerweiterung auf eine andere Fläche des Grundstücks ist aufgrund der bereits ausgeschöpften Platzreserven nicht möglich und auch aus Sicht der Optimierung von Betriebsabläufen nicht sinnvoll.

Eine derartige etwa fünfgeschossige Bebauung verdeutlicht im Stadtbild zwar wesentlich deutlicher die Zäsur zur gegenüberliegenden eingeschossigen Wohnbebauung, jedoch ist dies aufgrund des etwa 28 m breiten mit Bäumen bestandenen Straßenraums im Hinblick auf die verbesserte Entwicklungsmöglichkeit des Gewerbegebiets vertretbar. Der Gebäudeabstand zwischen Gewerbegebiet und Wohngebiet beträgt mindestens 38 m, dies entspricht mindestens der doppelten Höhe der Gewerbebauten, die nördlich der Wohnbebauung liegen; somit kann auch weiterhin eine Beeinträchtigung der Wohnbebauung, zum Beispiel durch Verschattung, ausgeschlossen werden. Um eine Gleichbehandlung der Betriebe und eine Verbesserung der Ausnutzbarkeit der Gewerbeflächen allgemein zu gewährleisten, soll diese Anpassung allen Gewerbegrundstücken an der Schimmelmannstraße zugute kommen.

Im Bereich der Schimmelmannstraße werden daher von Osten nach Westen Bereiche mit maximalen Gebäudehöhen von 36 m über NN über 38 m über NN bis zu 39 m über NN festgesetzt. Diese Festsetzung ermöglicht im Straßenverlauf unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet eine maximal etwa 19 m hohe Bebauung und entspricht einer Erhöhung der maximal zulässigen Gebäudehöhen gegenüber der Fassung der ersten öffentlichen Auslegung um 6 m.

Im Bereich der nördlichen Hochspannungstrasse werden unterschiedliche maximale Gebäudehöhen im Bereich der einzelnen Leitungsfelder zwischen den Hochspannungsmasten festgesetzt. Die maximal zulässigen Gebäudehöhen werden im Bereich des östlichen Leitungsfeldes mit 26 m über NN, im mittleren Leitungsfeld mit 33 m über NN und im Bereich des westlichen Leitungsfeldes mit 28 m über NN festgesetzt. Diese Höhenfestsetzungen erfolgten aufgrund der fachlichen Vorgabe des Leitungsträgers zu der Höhe von Gebäuden mit flachgeneigten Dächern unter dieser Hochspannungsleitung. Die festgesetzte Breite von 30 m entspricht dem Abstand des Sicherheitsbereichs von 15 m zur Mitte der Hochspannungsleitung. Im Rahmen der ersten öffentlichen Auslegung wurde dargelegt, dass im Fall einer geneigten Dachfläche eine 2 m höhere maximale Gebäudehöhe möglich ist. Dies liegt in der Annahme begründet, dass sich auf einem geneigten Dach im Regelfall keine Personen aufhalten. Daher wird die festgesetzte Gebäudehöhe im Planbild durch die textliche Festsetzung „Auf den mit (2) bezeichneten Flächen kann die höchstzulässige Gebäudehöhe um 2 m überschritten werden, wenn die Dachneigung mindestens 15 Grad beträgt“ ergänzt (§ 2 Nummer 8).

Der 30 m breite Sicherheitsbereich der südlich gelegenen Hochspannungsleitung liegt in allen Leitungsfeldern zwischen den zwei Hochspannungsmasten, höher als die im Bebauungsplan für diese Bereiche festgesetzten Gebäudehöhen von maximal 39 m, 38 m und 36 m über NN. Unbeschadet dieser Festsetzungen im Bebauungsplan sind die Auflagen des Leitungsträgers zum Bauen unter Hochspannungsleitungen zu beachten.

Im rückwärtigen Bereich der nördlichen Hochspannungstrasse werden von Osten nach Westen Bereiche mit maximalen Gebäudehöhen von 37 m über NN über 40 m über NN bis zu 41 m über NN festgesetzt. Unter Berücksichtigung der topografischen Gegebenheiten im Plangebiet ist aufgrund dieser Festsetzung eine etwa 20 m hohe Bebauung möglich. Auch diese Festsetzung orientiert sich an dem höchsten Gebäude im Bestand, dem Bürogebäude Holstenhofweg 47b (Flurstück 1399). Diese höhere Bebauung im rückwärtigen nordöstlichen Bereich des Plangebiets gegenüber der Festsetzung an der Schimmelmannstraße ist gerechtfertigt, da in diesem Bereich an der Jenfelder Straße und am Holstenhofweg Gewerbegebiet mit weniger schützenswerten Nutzungen angrenzt. Der Abstand zur Wohnbebauung an der Straße Am Wasserturm im Nordwesten (außerhalb des Plangebiets) beträgt bei der Bebauung mit einem maximal zulässig hohen Gebäude mehr als 40 m, also mehr als zweimal die Gebäudehöhe. Es wird auch hier zu keiner relevanten Beeinträchtigung der Wohnbebauung durch das Gewerbegebiet kommen. Höhere Baukörper werden mit der Festsetzung ausgeschlossen, weil sonst Baumassen erreicht werden könnten, die weit über das Richtmaß von 10,0 nach § 17 Absatz 1 Spalte 4 BauNVO 1990 für Gewerbe- und Industriegebiete hinausgehen würden.

5.4 Gliederung der Baugebiete

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

Die städtebauliche Verteilung so genannter „Zentraler Standorte“ ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans „Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels“ und seiner Fortschreibung. Das dem Flächennutzungsplan zugrundeliegende Ordnungselement verfolgt das Ziel, vorrangig an Orten mit besonderer Lagegunst zum öffentlichen Personennahverkehr ein differenziertes Angebot auf den Gebieten des Handels, der Verwaltung, der Bildung und Unterhaltung sowie insbesondere des Einzelhandels zu sichern und zu entwickeln, um eine ausgewogene Versorgung der Bevölkerung zu ermöglichen.

Durch die nachfolgenden Festsetzungen wird sichergestellt, dass das Plangebiet vor allem Gewerbebetrieben mit hohem Störungsgrad vorbehalten bleibt und die wirtschaftspolitische Zielsetzung, in zentral gelegenen Bereichen Gewerbeflächen vorzuhalten, unterstützt wird. Damit werden die planerischen Rahmenbedingungen geschaffen für die Wahrung einer ausgewogenen Wirtschaftsstruktur, für die insbesondere der produzierende Sektor, trotz großer Einbußen in der Vergangenheit, unverzichtbar bleiben wird. Gleichzeitig sollen die bestehenden

bzw. weiter zu entwickelnden Zentren in der Umgebung des Plangebiets (Bezirkszentrum Wandsbek-Markt, Bezirksentlastungszentren Farmsen und Rahlstedt, Nahversorgungszentren Ahrensburger Straße, Tonndorf, Hohenhorst, Jenfeld, Rodigallee und Jüthornstraße) in ihrer Funktion gestärkt werden. Eine uneingeschränkte Ansiedlung von Einzelhandel und Vergnügungstätten würde sich auf die Zentrenentwicklung negativ auswirken.

5.4.1 Regelungen zum Einzelhandel

In den Gewerbegebieten und im Industriegebiet sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör handeln, sind ausnahmsweise zulässig. Auf den im Bebauungsplan mit (1) bezeichneten Flächen sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern (vgl. § 2 Nummer 1). Im gesamten Plangebiet ist Einzelhandel grundsätzlich unzulässig. Mit dieser Festsetzung soll verhindert werden, dass durch die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe mit zentrengefährdenden Warensortimenten bzw. durch weitere Anhäufung zentrenrelevanter Randsortimente, die in ihrer Summe zentrengefährdend wirken, eine unerwünschte Konzentration von Einzelhandelsbetrieben entsteht. Diese würde der städtebaulichen Zielsetzung einer Stärkung der vorhandenen Zentren zuwiderlaufen. Ausnahmsweise können jedoch Einzelhandelsbetriebe des Kraftfahrzeuggewerbes zugelassen werden, da sich am Holstenhofweg und an der Schimmelmanstraße sowie angrenzend an das Plangebiet an der Kuehnstraße (Bebauungsplan Tonndorf 17 / Jenfeld 15) Autohandel etabliert hat. Eine allgemeine Zulässigkeit von Betrieben, die mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör handeln, wird jedoch nicht festgesetzt, um eine forcierte Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen und vor allem derer, die als Industrieflächen ausgewiesen sind, zu vermeiden. Weiterhin soll eine unkontrollierte Häufung der auch im Autohandel zunehmenden Randsortimente, die in ihrer Summe zentrengefährdend wirken, unterbleiben.

Die im Plangebiet bereits vorhandenen, zentrenrelevanten Einzelhandelsbetriebe mit (teilweise) nicht flächenbeanspruchenden Warensortimenten haben Bestandsschutz.

Auf den mit (1) bezeichneten Industrie- und Gewerbegebietsflächen, die bereits für den Einzelhandel mit sonstigen überwiegend flächenbeanspruchenden Waren genutzt werden, ist auch weiterhin Einzelhandel mit besonders flächenbeanspruchenden Waren wie Baustoffen, Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf ausnahmsweise zulässig, da er nicht in die bestehenden Zentren zu integrieren ist. In diesem Zusammenhang ist § 11 Absatz 3 BauNVO 1990 beachtlich mit der Folge, dass ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der sich nicht nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt, hier unzulässig wäre.

5.4.2 Regelungen zu Büro- und Verwaltungsgebäuden

In den Gewerbegebieten sind Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 2 Nummer 2 Satz 1). Büronutzungen in Verbindung mit produ-

zierendem Gewerbe sind hiervon nicht betroffen. Für eigenständige Büronutzungen ist jedoch eine Regelung erforderlich, da in der Vergangenheit in einigen Teilbereichen des Plangebiets reine Bürogebäude errichtet wurden. Diese Entwicklung soll mit oben genannter Festsetzung zukünftig besser reguliert werden. Die mit reinen Büronutzungen verbundenen Renditeerwartungen sowie die Immissionsschutzproblematik beinhalten die Gefahr einer konkreten Destabilisierung und Schwächung von Gewerbebetrieben mit höherem Störungsgrad. Im Baugenehmigungsverfahren sollen daher Büro- und Verwaltungsgebäude in den Gewerbegebieten nur unter Formulierung bestimmter Auflagen, so z.B. hinsichtlich der Duldung von Emissionen, ausnahmsweise zugelassen werden können. Darüber hinaus soll darauf hingewirkt werden, dass reine Büronutzungen und auch solche in Verbindung mit produzierendem Gewerbe aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nur straßenbegleitend realisiert werden. Die rückwärtigen Bereiche der Gewerbegebiete sind möglichst für produzierendes Gewerbe bzw. Betriebe mit hohem Störungsgrad vorzuhalten.

5.4.3 Ausschluss von Vergnügungsstätten und gewerblichen Freizeiteinrichtungen

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

Im Industriegebiet ist eine Regelung von Vergnügungsstätten nicht erforderlich, da sie hier ohnehin unzulässig sind.

In den Gewerbegebieten und im Industriegebiet sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Mit dieser Festsetzung wird einer in den letzten Jahren beobachteten Entwicklung begegnet, nach der versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme erheblicher Flächen in solchen Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung insbesondere Gewerbebetrieben mit hohem Störungsgrad vorbehalten bleiben sollen.

5.5 Straßenverkehrsflächen

Das Plangebiet wird über die vorhandenen Straßen Holstenhofweg im Westen, Jenfelder Straße im Nordosten und Schimmelmannstraße im Südosten erschlossen.

5.5.1 Holstenhofweg

Der Holstenhofweg ist vierspurig als Hauptverkehrsstraße ausgebaut. Im Bereich des Plangebiets sind Parkplätze auf seiner Westseite (außerhalb des Plangebiets) angeordnet. Es bestehen geringfügige bauliche Defizite im Bereich der Fuß- und Radwege.

Während der behördeninternen Abstimmung des Bebauungsplans wurde die Frage eines weiteren Ausbaus insbesondere durch einen Park- und Baumstreifen auf der Ostseite des Holstenhofweges (innerhalb des Plangebiets) eingehend erörtert. Unter sachgerechter Abwägung der vorgebrachten Belange wurde auf die Ausweisung weiterer Straßenverkehrsflächen für den Ausbau mit einem Park- und Baumstreifen verzichtet, da der Eingriff in die Eigentums- und Nutzungsrechte der angrenzenden privaten Grundstückseigentümer höher gewichtet wurde als der verkehrliche Nutzen, der aus einer solchen Ausbaumaßnahme erwachsen würde. Sollte sich jedoch in der Zukunft durch Umstrukturierungen innerhalb des Plangebiets, die durch den Bebauungsplan weder gewollt noch geplant werden, eine andere Gewichtung der abwägungsrelevanten Belange für einen weitergehenden Straßenausbau ergeben, ist dieser aufgrund der Festsetzung „Für die Erschließung der Gewerbegebiete und des Industriegebiets können weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt“ (§ 2 Nummer 4) möglich. Diese zusätzlichen Straßenverkehrsflächen können dann nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt werden (siehe Punkt 5.5.4).

Für den Ausbau des Rad- und Fußweges werden Teilflächen der Flurstücke (von Norden nach Süden) 2953, 2690, 1399, 363, 367 und 368 in einer Tiefe von 0,7 m bis 1 m als Straßenverkehrsflächen ausgewiesen. Die Ausweisung ist gerechtfertigt, da mit einem sehr geringen Eingriff in die privaten Freiflächen der bedarfsgerechte Ausbau des Rad- und Fußweges ermöglicht wird.

5.5.2 Schimmelmanstraße

Die Schimmelmanstraße ist mit einer durchschnittlichen Breite von etwa 27 m so bemessen, dass ein verkehrsgerechter Ausbau auf der vorhandenen Verkehrsfläche möglich ist. Im Eckbereich Schimmelmanstraße / Holstenhofweg wird eine Teilfläche der bestehenden Straßenverkehrsfläche, die für einen bedarfsgerechten Ausbau nicht notwendig ist, als Gewerbefläche ausgewiesen. Ansonsten wird die Schimmelmanstraße an den bestehenden Flurstücksgrenzen als Straßenverkehrsfläche festgesetzt.

5.5.3 Jenfelder Straße

In der Jenfelder Straße bestehen bauliche Defizite im Bereich der Fuß- und Radwege und durch den schienengleichen beschränkten Bahnübergang.

Im Abschnitt zwischen der Straße Rahlau und der Schimmelmanstraße ist die Jenfelder Straße mit einer verbreiterten Straßenverkehrsfläche, die den Ausbaubedarf auch im Bereich der Nebenflächen berücksichtigt, in einer verbesserten Trassenführung in dem Bebauungsplan Tonndorf 17 / Jenfeld 15 bereits rechtsverbindlich festgesetzt. Die bedarfsgerechte Erschließung der Grundstücke im

Plangebiet (Flurstücke 355, 1684, 2804, 2803 und 2995, sowie die Teilflächen der Flurstücke 2558 und 353) ist damit planungsrechtlich gesichert.

Die Planung zur Aufhebung des schienengleichen Bahnübergangs der Jenfelder Straße wird zurzeit auf Grund einer Rahmenvereinbarung zwischen der Bundesrepublik Deutschland, der Deutschen Bahn AG und der Freien und Hansestadt Hamburg betrieben. Die Planung sieht eine Unterführung der Jenfelder Straße unter der Bahn vor. Angrenzend an das Gebiet des Bebauungsplans Jenfeld 24 reicht diese Planung von der Einmündung der Straße Rahlau bis zum vorhandenen Bahnübergang. Die Erschließung der im Plangebiet liegenden Grundstücke (Flurstück 2871 und Teilfläche des Flurstücks 2556) bleibt durch die vorgesehene Straßenplanung gesichert. Die Verkehrsplanung wird auf Grundlage des Eisenbahnkreuzungsgesetzes im Rahmen eines Planfeststellungsverfahrens durch das Eisenbahnbundesamt festgesetzt. Da diese Verkehrsplanung nicht auf Grundlage eines Bebauungsplans umgesetzt werden kann, wurde auf eine Überplanung des Gebiets durch den Bebauungsplan Jenfeld 24 verzichtet.

Durch die verkehrstechnische Planung zur Aufhebung des schienengleichen Bahnübergangs und durch die im Bebauungsplan Tonndorf 17 / Jenfeld 15 festgesetzten Straßenverkehrsflächen ist ein bedarfsgerechter Ausbau der Jenfelder Straße gesichert.

5.5.4 Weitere öffentliche Verkehrsflächen

Für die Erschließung der Gewerbegebiete und des Industriegebiets können weitere öffentliche Verkehrsflächen erforderlich werden. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden nach § 125 Absatz 2 Baugesetzbuch hergestellt (vgl. § 2 Nummer 4). Zurzeit sind keine Gründe ersichtlich, die zusätzliche öffentliche Erschließungsstraßen notwendig machen. Somit zielt diese Festsetzung nicht auf einen konkreten erkennbaren Missstand hin, der eine Neuordnung des Gebiets erforderlich macht. Bei der Größe des Plangebiets kann es jedoch in der Zukunft, aus Gründen die zurzeit noch nicht ersichtlich sind, zu einer Neuordnung des Gebiets kommen, die weitere öffentliche Erschließungsstraßen und/oder einen Teilausbau der bestehenden Straßen erfordert. Um in einem solchen Fall die verkehrliche Infrastruktur des Plangebiets den neuen Gegebenheiten anpassen zu können, ermöglicht die Festsetzung § 2 Nummer 4 die Herstellung weiterer öffentlicher Verkehrsflächen nach § 125 Absatz 2 BauGB.

5.6 Altlastenverdächtige Flächen

Im Plangebiet befanden sich zwei Altlastenverdachtsflächen und 11 Betriebs-tankstellen. Die Altlastenbelastung durch die Betriebs-tankstellen kann als geringfügig angesehen werden. Daher wird auf eine Kennzeichnung der Flächen im Bebauungsplan verzichtet.

Für die zwei Altlastenverdachtsflächen wurden durch die Abteilung Bodenschutz/Altlasten des Amtes für Umweltschutz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt bodenschutzhistorische Untersuchungen durchgeführt, durch die der Verdacht auf Altlasten für die Fläche Schimmelmannstraße 123 ausgeräumt werden konnte.

Auf der Fläche 7238-015/00, Schimmelmanstraße 103–115 wurden aufgrund der Verdachtsmomente, die sich aus der historischen Recherche ergeben hatten, am 22. und 23. Februar 2006 sieben Bodenaufschlüsse mittels Kleinrammbohrung gemäß DIN 4021 durchgeführt. Dabei konnte für die Fläche Schimmelmanstraße 115 keine Belastung festgestellt werden.

In allen anderen Bodenluftproben wurden BTEX-Aromaten nachgewiesen, wobei die Xylole den Hauptanteil stellen. Mit max. 1.947 mg/m^3 Summe BTEX-Aromaten sind die Bodenluftproben aus dem Bereich des ehemaligen Tanklagers am höchsten belastet. Der Anteil der Xylole liegt mit 1.156 mg/m^3 bei knapp 60%. Mit Ausnahme einer Bodenluftprobe sind in allen anderen neben den BTEX-Aromaten auch LCKW nachgewiesen worden. Die höchste Konzentration liegt bei $9,2 \text{ mg/m}^3$ Summe LCKW ebenfalls im Bereich des ehemaligen Tanklagers. Dort zeigen die Analysenergebnisse der Stauwasserschöpfproben auch die höchste Konzentration an BTEX-Aromaten mit 50.670 µg/l sowie an Summe LHKW mit max. 372 µg/l . Die Geringfügigkeitsschwellen der LAWA (2004) sind für BTEX um den Faktor 2.000, für LCKW um den Faktor 15 überschritten.

Die Fläche wird von der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt im Altlasthinweiskataster als Altlast eingestuft und im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, gekennzeichnet. Die festgestellten Verunreinigungen stehen den im Bebauungsplan vorgesehenen Industrie- und Gewerbegebietsausweisungen aufgrund der vergleichsweise unempfindlichen Nutzung und des hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrades nicht entgegen.

Es wird darauf hingewiesen, dass die festgestellten Schadstoffe bei Umnutzungen oder Baumaßnahmen mit Eingriffen in den Boden hinsichtlich Wiederverwertung/Entsorgung des Aushubs von Bedeutung sein können und ggf. zusätzliche Kosten verursachen. Die „Anforderungen an die stoffliche Verwertung von mineralischen Reststoffen/Abfällen – Technische Regeln“ der Länderarbeitsgemeinschaft Abfall (LAGA) sind in der jeweils gültigen Fassung zu beachten. Es wird empfohlen, Eingriffe in den Boden von einem Sachverständigen für Altlasten begleiten zu lassen. In diesem Rahmen können auf die jeweilige Maßnahme bezogene weitere Bodenuntersuchungen erforderlich werden. Sollten bei Aushubarbeiten Auffälligkeiten wie Bodenverfärbungen, Geruch oder austretende Flüssigkeiten festgestellt werden, sind unverzüglich die Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt oder das Gesundheitsamt des Bezirksamtes Wandsbek zu benachrichtigen und das weitere Vorgehen abzustimmen. Augenscheinlich schadstoffhaltige Auffüllungen (z.B. Schlacke) wären zu separieren und gemäß LAGA (s.o.) zu untersuchen und zu verwerten/entsorgen.

5.7 Lärmschutz

Im Plangebiet soll weiterhin insbesondere das produzierende Gewerbe gesichert werden. Im Kernbereich wird daher bestandsorientiert nach geltender Baunutzungsverordnung Industriegebiet festgesetzt. Um die angrenzenden Wohngebiete langfristig vor schädlichen Umwelteinwirkungen zu schützen, wurden die innerhalb des ursprünglichen Industriegebiets liegenden Randflächen überplant und

als Gewerbegebiet ausgewiesen.

Grundlage hierzu war eine schalltechnische Berechnung der Abteilung Lärm-
schutz der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt (BSU/IB 42). Die Berech-
nung erfolgte nach der DIN 18005 in einem 5 x 5 m Raster in einer Höhe von 4 m
und ohne Reflektion. Diese schalltechnische Berechnung sieht einen immissi-
onswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel von $L_{WA} = 60 \text{ dB(A)/m}^2$
für die Flächen der Gewerbegebiete sowie $L_{WA} = 65 \text{ dB(A)/m}^2$ für die Flächen
des Industriegebiets vor.

Da die Wohngebiete südlich der Schimmelmannstraße und südlich der Bahnstrecke
an das gewerblich genutzte Gebiet angrenzen, können die für die zum Wohnen
dienenden Gebiete geltenden Immissionsrichtwerte auf einen geeigneten
Zwischenwert der für die aneinandergrenzenden Gebietskategorien geltenden
Werte erhöht werden, soweit dies nach der gegenseitigen Pflicht zur Rücksicht-
nahme erforderlich ist (Gemengelage). Die Immissionsrichtwerte für Kern-,
Misch- und Dorfgebiete (tags 60 dB(A), nachts 45 dB(A)) sollen dabei nicht über-
schritten werden. Der Stand der Lärminderungstechnik ist einzuhalten (Nr. 6.7
der Sechsten Allgemeinen Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutz-
gesetz (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm – TA Lärm) vom 26. Au-
gust 1998).

Trotz der Ausweisung Gewerbegebiet als Abgrenzung des Industriegebiets zu
den angrenzenden bestehenden Wohngebieten kann der Richtwert von 45 dB(A)
in der Nachtzeit (von 22:00 bis 6:00 Uhr) ohne zusätzliche Maßnahmen zur
Lärminderung nicht eingehalten werden. Um den angegebenen Grenzwert zu
unterschreiten, wird folgende Festsetzung getroffen:

Nachts dürfen die immissionswirksamen flächenbezogenen Schalleistungspegel
in den Gewerbegebieten 45 dB(A)/m^2 und im Industriegebiet 60 dB(A)/m^2 nicht
überschreiten (vgl. § 2 Nummer 5). Die Einhaltung des immissionswirksamen flä-
chenbezogenen Schalleistungspegels kann über technische und bauliche Maß-
nahmen zur Lärmreduzierung, deren Wirksamkeit im Genehmigungsverfahren
von den Betrieben durch Gutachten (Lärmtechnische Untersuchungen) nachzu-
weisen ist, erreicht werden. Weitere Mittel zur Lärminderung können zum Bei-
spiel die Beschränkung der Betriebszeiten lärmintensiver Anlagen und Tätigkei-
ten sowie die Reglementierung von Fahrzeugbewegungen sein.

5.8 Entwässerung, Ver- und Entsorgung

Das Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Gewässers Rahlau und des Rückhal-
tebeckens Jenfelder Moor. Das anfallende Niederschlagswasser im Plangebiet
wird über vorhandene Regensiele zum überwiegenden Teil in diese Gewäs-
ser, die außerhalb des Plangebiets liegen, abgeleitet. Die betroffenen Ge-
wässer sind in ihrer Leistungsfähigkeit bereits erheblich eingeschränkt und
somit nicht in der Lage größere Wassermengen aufzunehmen. Das innerhalb
des Plangebiets bereits bestehende, stark versiegelte Industrie- und Gewer-
begebiet verursacht einen hohen Oberflächenwasserabfluss, der zurzeit un-
gedrosselt über die Regensiele in die Gewässer abgeführt wird. Die hohen
Einleitmengen von bereits stark versiegelten Flächen tragen wesentlich zu

den hydraulischen und qualitativen Problemen in den Gewässern bei und sind somit im Rahmen neuer Bauvorhaben erheblich zu reduzieren. Vor diesem Hintergrund sind bei neuen Bauvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens ausreichend große Regenrückhalteräume nachzuweisen, um eine bessere Zwischenspeicherung des anfallenden Niederschlagswassers erreichen zu können.

Um den Anforderungen des Hochwasserschutzes an Binnengewässer gerecht zu werden, müssen die vorzusehenden Regenrückhalteräume in der Lage sein, das anfallende Oberflächenwasser für ein 30-jährliches Regenereignis aufzufangen und verzögert an die Vorfluter abzugeben. Andernfalls sind Maßnahmen zur verzögerten Abgabe des Regenwassers vorzusehen. Neben der Rückhaltung und der gedrosselten Ableitung können auch die Versickerung und die Regenwassernutzung geeignete Maßnahmen zur Regenwasserbewirtschaftung bei neuen Bauvorhaben sein.

Es wird darauf hingewiesen, dass mit Einführung der EG-Wasserrahmenrichtlinie und der Festsetzung ihrer Forderungen in § 25 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 10. Mai 2007 (BGBl. I S. 666, 670), sowie in § 27 des Hamburgischen Wassergesetzes (HWaG) in der Fassung vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380), sich auch die Anforderungen an die Regenwassereinleitung in Gewässer erhöht haben, um den guten Zustand aller Gewässer (Oberflächengewässer und Grundwasser) bis 2015 zu erreichen.

Die vorhandenen Leitungen für die örtliche Stromversorgung im Plangebiet können einem ggf. erhöhten Bedarf angepasst werden.

Fernwärme ist im Plangebiet nicht vorhanden.

5.9 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

5.9.1 Baumschutzverordnung

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (HmbGVBl. S. 167).

5.9.2 Begrünungsmaßnahmen

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) ist zu beachten. Im Landschaftsprogramm ist für das Plangebiet das Milieu „Gewerbe/ Industrie und Hafen“ mit der milieuübergreifenden Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ darstellt.

Hieraus ergeben sich folgende Festsetzungen:

In den Gewerbegebieten und im Industriegebiet muss der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 15 vom Hundert betragen. Für je angefangene 150 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche ist mindestens ein

5.9.3 Gewässer- und Bodenschutz

Als Mindestanforderung zur Erhaltung offener Bodenflächen mit Wirksamkeit auch für die Versickerung (Bodenwasserhaushalt) und die Grundwasseranreicherung wird in § 2 Nummer 6 festgesetzt, dass im Industrie- und Gewerbegebiet der Durchgrünungsanteil auf den jeweiligen Grundstücken mindestens 15 vom Hundert betragen muss. Rechnerisch ergibt sich daraus bei einer Gesamtfläche von etwa 182.000 m² Baufläche ein unversiegelter Flächenanteil von zusammen mindestens 27.300 m². Darüber hinaus ist die zulässige Überbaubarkeit der Grundstücke durch § 17 Absatz 1 BauNVO 1990 auf die dort zulässige Obergrenze einer Grundflächenzahl von 0,8 beschränkt.

Zum Schutz des Bodens und des Grundwassers sind im Rahmen des Bauantragsverfahrens und vor Beginn von Bodenarbeiten auf Grundlage der orientierenden Erkundung ggf. konkrete Untersuchungen auf Schadstoffbelastungen vorzunehmen. Auf dieser Grundlage werden im Rahmen des Bauantrags bodenschutzrechtliche Auflagen definiert, die den ordnungsgemäßen Umgang mit den Böden regeln. Im Gefahrenfall müssen frühzeitig Vorkehrungen vor einer Mobilisierung bislang lokal im Boden ggf. festgelegter Schadstoffe und deren Deposition in den Luftpfad (Stäube, Ausdünstungen) und in das Grundwasser (Auswaschungen aus bislang versiegelten Flächen) getroffen werden.

6. Beeinträchtigung von Natur und Landschaft

Bedingt durch die seit langer Zeit bestehenden intensiven gewerblichen und industriellen Nutzungen im Plangebiet sind in der Vergangenheit Naturhaushalt und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt bzw. nahezu vollständig zerstört worden. Der Versiegelungsanteil beträgt annähernd 90%. Durch die mit dem Bebauungsplan verfolgte Neuordnung von Nutzungen im Plangebiet wird keine weitere nachhaltige und erhebliche Beeinträchtigung planerisch vorbereitet. Daher ist die Eingriffsregelung nach § 1a BauGB in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz hier nicht anzuwenden.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne, Hinweis auf Fachplanungen

Für das Plangebiet wird insbesondere der Baustufenplan Jenfeld–Tonndorf in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger S. 61) aufgehoben.

Ausbau und Flächenbedarf wasserwirtschaftlicher Maßnahmen werden in einem wasserrechtlichen Verfahren nach § 31 Absatz 2 WHG in Verbindung mit § 48 HWaG verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann

kleinkroniger Baum oder für je angefangene 300 m² der zu begrünenden Grundstücksfläche mindestens ein großkroniger Baum zu pflanzen (vgl. § 2 Nummer 6). Der Mindest-Begrünungsanteil ist auf die im Bebauungsplan festgesetzte Grundflächenzahl von 0,8 abgestimmt. Die Festsetzung zur Begrünung dient der Gliederung des Ortsbildes sowie der Bereicherung der Biotopstruktur innerhalb des verdichteten Industrie- und Gewerbegebiets. Gleichzeitig wird ein Mindestanteil sickerfähiger und filterwirksamer Bodenflächen zur Grundwasseranreicherung bereitgestellt. Die Festsetzung zur Begrünung von mindestens 15% der Grundstücksflächen ist angemessen, da dieser Begrünungsanteil lediglich den nach der Baunutzungsverordnung ohnehin nicht überbaubaren Grundstücksanteil von 20% füllt und für eventuelle Ausnahmeregelungen im Rahmen von Bauanträgen eine Flächenreserve von 5% für eine begründete Mehrversiegelung belässt.

Das Anpflanzungsgebot für Bäume auf den zu begrünenden Grundstücksflächen sichert in dem verdichteten Industrie- und Gewerbegebiet einen Mindestanteil gestalterisch und kleinklimatisch wirksamer Bepflanzung, die Lebens- und Nahrungsräume insbesondere für Insekten und Vögel bietet. Die Festlegung der Baumgrößen bleibt dem Baugenehmigungsverfahren in Abhängigkeit von den jeweiligen Grundstücksverhältnissen und dem Freiflächenanteil vorbehalten. Als kleinkronig gelten hierbei Bäume, die in ausgewachsenem Zustand einen Kronendurchmesser von etwa 6 m erreichen, großkronige Bäume erreichen über 12 m bis etwa 20 m Kronendurchmesser. Für festgesetzte Baumanpflanzungen und für Ersatzanpflanzungen gilt: Es sind standortgerechte Laubbäume zu verwenden und zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Unter dem Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 7). Die Verwendung von standortgerechten Laubgehölzen wird vorgeschrieben, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten. Das Gebot zur Erhaltung gepflanzter Bäume stellt sicher, dass auch bei Abgang ein neuer Baum diese Funktionen langfristig wieder übernimmt. Von einer Einschränkung der Gehölzauswahl auf ausschließlich einheimische Baumarten wird abgesehen, um die standortbedingt begrenzte Auswahl und die freiraumgestalterischen Möglichkeiten im baulich verdichteten Industrie- und Gewerbegebiet nicht zu stark einzuengen. Als Nadelbaumart ist erweiternd lediglich die Eibe (*Taxus baccata spec.*) zulässig. Die vorgegebenen Mindest-Pflanzgrößen stellen sicher, dass visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen schon in absehbarer Zeit entstehen. Die Bemessung der von Versiegelungen freizuhaltenden und zu begrünenden Baumscheibe mit 12 m² dient der Sicherung der Standortbedingungen, der Entwicklung und der langfristigen Erhaltung der Bäume. Sofern Baumanpflanzungen auf unterbauten Flächen vorgenommen werden, wie z.B. auf Tiefgaragen-Decken, sollte die Substrat-Andeckstärke auf 12 m² mindestens 100 cm – entsprechend also mindestens 12 m³ je Baum – betragen. Dies kann z.B. bei einer lediglich punktuellen Begrünung auch durch entsprechend dimensionierte Pflanztröge oder durch Aufkantungungen erreicht werden.

nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9. **Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 197.000 m² groß. Hiervon entfallen auf Straßenverkehrsflächen etwa 15.000 m², davon neu etwa 250 m².

Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg Kosten für den bedarfsgerechten Ausbau der Straßen.

