

# Begründung zum Vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wandsbek 78

## Inhaltsverzeichnis

<b>1</b>	<b>Grundlage und Verfahrensablauf</b> .....	<b>2</b>
<b>2</b>	<b>Anlass der Planung</b> .....	<b>2</b>
<b>3</b>	<b>Planerische Rahmenbedingungen</b> .....	<b>3</b>
3.1	Rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.1.1	Flächennutzungsplan .....	3
3.1.2	Landschaftsprogramm.....	3
3.2	Andere rechtlich beachtliche Tatbestände .....	3
3.2.1	Bestehende Bebauungspläne .....	3
3.2.2	Altlastenverdächtige Flächen .....	3
3.2.3	Kampfmittelverdacht.....	4
3.2.4	Baumschutz.....	4
3.2.5	Besonders geschützte Biotope .....	4
3.2.6	Umweltprüfung, Eingriffsregelung .....	4
3.3	Andere planerisch beachtliche Tatbestände .....	4
3.3.1	Fachtechnische Untersuchungen.....	4
3.3.2	Gutachterverfahren .....	5
3.4	Angaben zum Bestand .....	5
<b>4</b>	<b>Planinhalt und Abwägung</b> .....	<b>6</b>
4.1	Vorhabengebiet „Konzernzentrale“ .....	7
4.1.1	Art der baulichen Nutzung.....	7
4.1.2	Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche .....	9
4.2	Stellplätze und Tiefgarafe .....	11
4.3	Straßenverkehrsflächen.....	12
4.4	Immissionsschutz .....	12
4.4.1	Lärm .....	12
4.4.2	Luftschadstoffe .....	13
4.5	Störfallbetriebe .....	15
4.6	Vorgesehene Oberflächenentwässerung.....	15
4.7	Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege .....	15
4.7.1	Begrünungsmaßnahmen.....	16
<b>5</b>	<b>Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung</b> .....	<b>17</b>
<b>6</b>	<b>Maßnahmen zur Verwirklichung</b> .....	<b>19</b>
<b>7</b>	<b>Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen</b> .....	<b>19</b>
<b>8</b>	<b>Flächen- und Kostenangaben</b> .....	<b>19</b>

## 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 22. Juli 2011 (BGBl. I S. 1509).

Das Bebauungsplanverfahren Wandsbek 78 wurde auf Grundlage von § 13a des Baugesetzbuchs im beschleunigten Verfahren durchgeführt. Die Voraussetzungen für das beschleunigte Verfahren liegen vor, weil der Bebauungsplan der Innenentwicklung dient, durch das Vorhaben Arbeitsplätze erhalten sowie geschaffen werden und weniger als 20.000 qm Grundfläche festgesetzt werden. Anhaltspunkte für Beeinträchtigungen der in § 1 Absatz 6 Nummer 7 Buchstabe b des BauGB genannten Schutzgüter bestehen nicht. Des Weiteren liegen weder Vorhaben nach Bundes-Immissionsschutzgesetz vor, noch begründet der Bebauungsplan die Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss Wa 02/12 vom 8. August 1012 (Amtl. Anz. Nr. 63 S. 1608) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung durch die öffentliche Auslegung des Plans hat nach der Bekanntmachung vom 8. August 1012 (Amtl. Anz. Nr. 63, S. 1609) vom 22. August 2012 bis 24. September 2012 stattgefunden.

## 2 Anlass der Planung

Das 1953 gegründete Unternehmen Jungheinrich AG hat seit über 50 Jahren seinen Stammsitz in Hamburg-Wandsbek. Das traditionsreiche Unternehmen hat sich zu einem international führenden Anbieter in den Bereichen Flurförderzeug-, Lager- und Materialflusstechnik entwickelt. Rund 10.130 Mitarbeiter beschäftigt das Unternehmen in 31 Ländern. Somit fungiert die Jungheinrich AG über das wirtschaftliche Potenzial hinaus auch als wichtiger Arbeitgeber über Wandsbek hinaus.

Die Ende der 1950er Jahre erbauten Verwaltungsgebäude am Friedrich-Ebert-Damm genügten nicht mehr den aktuellen Anforderungen in Qualität und Quantität. Nach dem bereits erfolgten Abriss der stark sanierungsbedürftigen Gebäude hat sich das Unternehmen entschlossen hier neue funktionale und moderne Bürogebäude für eine Konzernzentrale zu errichten. Ziel ist eine weitergehende Konzentration unterschiedlicher Unternehmensbereiche am Standort Wandsbek. Bei der Entscheidung, mit dem Hauptsitz des Unternehmens weiterhin am Standort Wandsbek zu verbleiben, sind auch zeitnahe bauliche Erweiterungen auf dem Grundstück berücksichtigt worden.

Im Interesse der Freien und Hansestadt Hamburg ist es, Wirtschaftsunternehmen in Hamburg zu binden. Der Entwurf des räumlichen Leitbildes vom Februar 2007 formuliert das Ziel – trotz der begrenzten Flächenressourcen des Stadtstaates – zugunsten des angestrebten Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums interessierten Betrieben ein Maximum an Angebotsqualität in stadtverträglicher Lage und Größenordnung zu bieten. Dabei sollen nicht nur neue potentielle Gewerbeflächen mobilisiert werden, sondern auch bereits gewerblich genutzte Flächen stadtwirtschaftlich effizient ausgenutzt werden.

Der Neubau einer Konzernzentrale in dem größten und traditionsreichsten Industrie- und Gewerbegebiet von Wandsbek stärkt daher nicht nur Wandsbek als Wirtschaftsstandort, sondern ist auch stadtstrukturell sinnvoll. Das Gebiet ist entsprechend des

Nutzungszwecks bereits gut verkehrlich erschlossen und bietet baulich eine Umgebung, die durch größere Bauvolumen gewerblicher Art geprägt ist.

Die geplante Bebauung mit Bürogebäuden ist auf dem Grundstück nach geltendem Planungsrecht nicht zulässig. Der Bebauungsplan Wandsbek 69 / Tonndorf 29, festgestellt am 11. August 1999, geändert am 11. Januar 2010, setzt an dieser Stelle ein Industriegebiet (GI) fest. Eigenständige Büro- und Verwaltungsgebäude sind hier nicht zulässig. Daher ist die Aufstellung eines Bebauungsplans erforderlich. Der Bebauungsplan wird als vorhabenbezogener Bebauungsplan nach § 12 BauGB im beschleunigten Verfahren nach § 13a BauGB aufgestellt.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan Wandsbek 78 ist als Bebauungsplan der Innenentwicklung im Sinne des Gesetzes einzustufen: Ziel der Planung ist die Entwicklung einer inzwischen brachliegenden Industriefläche für eine Konzernzentrale. Damit verbunden sind der Erhalt sowie die Schaffung von Arbeitsplätzen an diesem in zentraler Lage im Stadtgebiet gelegenen Standort.

Mit Hilfe eines Gutachterverfahrens wurde 2010 nach qualitätsvollen Lösungen gesucht. Es wurde ein Entwurf prämiert, der sämtliche städtebaulichen und hochbaulichen Anforderungen in optimaler Weise erfüllt. Die Umsetzung dieses Entwurfs wird mit diesem vorhabenbezogenen Bebauungsplan planungsrechtlich ermöglicht.

### **3 Planerische Rahmenbedingungen**

#### **3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.1.1 Flächennutzungsplan**

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung seiner Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für das Plangebiet gewerbliche Baufläche dar. Der Bereich des Friedrich-Ebert-Damms ist als Sonstige Hauptverkehrsstraße dargestellt.

##### **3.1.2 Landschaftsprogramm**

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt das Plangebiet als „Milieu Gewerbe/ Industrie und Hafen“ dar. Das Milieu ist als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ ausgewiesen.

In der Fachkarte Arten- und Biotopschutz liegt das Flurstück 1791 innerhalb der Darstellung „Industrie-, Gewerbe- und Hafentflächen“.

#### **3.2 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände**

##### **3.2.1 Bestehende Bebauungspläne**

Für das Plangebiet gilt der Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29 vom 11. August 1999, geändert am 11. Januar 2010. Er setzt für das Plangebiet ein Industriegebiet (GI) fest. Ein Maß der baulichen Nutzung sowie eine überbaubare Grundstücksfläche sind nicht festgesetzt.

##### **3.2.2 Altlastenverdächtige Flächen**

Im Jahre 2008 wurde im Rahmen der Baufeldfreimachung neben dem Abriss der Bestandsgebäude auch die Oberflächenbelege und kontaminierte Böden sowie Tragschichten entfernt. Dennoch können Bodenbelastungen oder schädliche Bodenveränderungen im Plangebiet nicht ausgeschlossen werden.

### 3.2.3 Kampfmittelverdacht

Nach heutigem Kenntnisstand kann im Geltungsbereich des Bebauungsplans das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Baumaßnahmen sind im Einzelnen beim Kampfmittelräumdienst abzufragen.

### 3.2.4 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 359, 369).

### 3.2.5 Besonders geschützte Biotope

Im Plangebiet befinden sich keine gesetzlich geschützten Biotope nach § 30 Bundesnaturschutzgesetzes (BNatSchG) vom 29. Juli 2009 (BGBl. I S. 2542), zuletzt geändert am 6. Februar 2012 (BGBl. I S. 148, 181) in Verbindung mit § 14 Hamburgisches Gesetz zur Ausführung des Bundesnaturschutzgesetzes (HmbBNatSchAG) vom 11. Mai 2010 (HmbGVBl. S. 350, 402), geändert am 23. Dezember 2011 (HmbGVBl. 2012 S. 3).

### 3.2.6 Umweltprüfung, Eingriffsregelung

Der Bebauungsplan wird als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt. Eine Umweltprüfung ist somit nicht erforderlich.

Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung dieses Bebauungsplans zu erwarten sind, gelten im Sinne des § 1 a Absatz 3 Satz 5 BauGB als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

## 3.3 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

### 3.3.1 Fachtechnische Untersuchungen

#### Baugrunduntersuchung

Im Juni 2010 wurde für das geplante Vorhaben auf dem Flurstück 1791 eine Baugrundbeurteilung erstellt. Es wurden der Baugrundaufbau, Wasserstände und die Tragfähigkeit untersucht.

#### Verkehrstechnische Untersuchung

Im November 2009 wurde eine Verkehrstechnische Untersuchung für das Vorhaben durchgeführt. Es wurde das zu erwartende Verkehrsaufkommen ermittelt und untersucht, ob eine leistungsgerechte Abwicklung der Neuverkehre im angrenzenden Straßennetz möglich ist.

#### Lärmtechnische Untersuchung

Im November 2009 wurde zum einen die Verkehrslärmeinwirkungen und zum anderen die Lärmeinwirkungen durch das gewerblich-industrielle Umfeld auf das Plangebiet untersucht und gemäß Hamburger Leitfaden „Lärm in der Bauleitplanung“ beurteilt

#### Lufthygienische Untersuchung

Im November 2009 wurde eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt. Es wurden hierbei die Luftschadstoffauswirkungen durch den Straßenverkehr und durch das gewerblich-industrielle Umfeld auf das Plangebiet untersucht.

### 3.3.2 Gutachterverfahren

Mitte 2010 wurden im Vorwege des Bebauungsplanverfahrens ein Gutachterverfahren durchgeführt. Es wurden sechs Architekturbüros eingeladen, einen Vorentwurf für ein maximal sechsgeschossiges Bürogebäude mit etwa 13.000 m<sup>2</sup> Bruttogeschossfläche zu erarbeiten. Um auf zukünftige Unternehmens- und Mitarbeiterentwicklungen reagieren zu können, wurden auch Vorschläge für eine bauliche Erweiterungsmöglichkeit im nördlichen Grundstücksbereich entwickelt. Der dem Bebauungsplan-Entwurf zugrunde liegende Siegerentwurf wurde auf einer Jurysitzung am 11. Januar 2010 prämiert.

### 3.4 Angaben zum Bestand

Das Plangebiet liegt nördlich der Straße Friedrich-Ebert-Damm im Ortsteil Wandsbek und umfasst das Flurstück 1791 (Gemarkung Hinschenfelde, Ortsteil 509) sowie bis Straßenmitte einen Teil des Friedrich-Ebert-Damms. Das Plangebiet hat eine Größe von insgesamt etwa 1,55 ha. Davon sind etwa 0,13 ha Verkehrsflächen des Friedrich-Ebert-Damms.

Die Jungheinrich AG ist ein Flurförderzeughersteller, der neben der Produktion auch Dienstleistungen in der Intralogistik anbietet. Im Jahre 1953 gegründet, wurde 1958 in Wandsbek das erste Werk eröffnet. Neben den Produktionshallen befand sich auf dem Grundstück bis 2008 auch die Hauptverwaltung des Konzerns. Diese ist temporär in einem Bürogebäude in unmittelbarer Nachbarschaft untergebracht. Die Fläche wurde vollständig von baulichen Anlagen geräumt und liegt derzeit brach. Ver- und Entsorgungsleitungen, Oberflächenbelege und kontaminierte Böden sowie Tragschichten wurden entfernt. Zuvor war das Plangebiet nahezu vollständig versiegelt und die Oberflächenentwässerung wurde über ein unterirdisches Rückhaltebecken geregelt. Die Höhenlage des Geländes liegt nach der vollständigen Räumung im Mittel bei etwa 17,8 m über Normal-Null (NN). Die Schmutzwasserableitung erfolgt über das vorhandene Sied DN 250 im Friedrich-Ebert-Damm.

Das ehemals mit einer flächigen Hallenbebauung bebaute Gelände weist nur an den Randbereichen des Grundstücks Vegetationsflächen auf. Zusammenhängende Grünstrukturen sind lediglich an der südlichen Grundstücksgrenze vorhanden. Auf einem etwa 3 m breiten Grünstreifen befinden sich mehrere Hainbuchen, die mit den straßenbegleitenden Bäumen den Gehweg säumen. Die östliche Grundstücksgrenze ist auf einer Breite von etwa 2 m mit kleineren Gehölzstrukturen bewachsen.

Das Plangebiet befindet sich in einem Industriegebiet. Der Friedrich-Ebert-Damm teilt das Industriegebiet in einen südlichen und nördlichen Teil. Beide Bereiche sind von gewerblich und industriell genutzten Solitärbauten geprägt. Die Bebauungsstruktur ist stark heterogen. Es sind insbesondere nördlich des Friedrich-Ebert-Damms kaum einheitliche Baufluchten zu erkennen, auch die Bauvolumen variieren und folgen eher funktionalen Kriterien. Die Geschossigkeiten der unmittelbar angrenzenden und gegenüberliegenden Gebäude reichen von zwei Geschossen bei flächigen Bauten und sieben Geschossen bei scheibenartigen Gebäuden. Zudem unterscheiden sich jeweils auch die einzelnen Geschosshöhen und damit die Gebäudehöhen je nach Nutzungsart. Westlich des Plangebiets ist ein Autohaus geplant, östlich angrenzend ein Bürogebäude mit einem Parkdeck vorhanden. Ein weiteres Autohaus sowie ein Multiplexkino stehen dem Plangebiet südlich gegenüber. Westlich hiervon schließt ein Verbrauchermarkt an. Neben gewerblichen und industriellen Nutzungen sind im weiteren auch Gastronomie- und kleinere Dienstleistungsbetriebe vorhanden, die sich insbesondere zum Straßenraum des Friedrich-Ebert-Damms orientieren. Weitere infrastrukturelle Angebote befinden sich außerhalb des Industriegebietes. In einem Umkreis von etwa

1,5 km sind mehrere Kindertagesstätten, Schulen und Krankenhäuser bzw. Ärztehäuser zu erreichen.

Das etwa 1,42 ha große Baugrundstück wird über eine vorhandene Gehwegüberfahrt am Friedrich-Ebert-Damm erschlossen. Für Linksabbieger zum Grundstück existiert eine Linksabbiegerspur auf dem Friedrich-Ebert-Damm. Über diese Spur wird auch das benachbarte Grundstück östlich des Plangebiets erschlossen. Entlang der südlichen Grundstücksgrenze verläuft ein Fußgängerweg mit einer separaten Fahrradspur. Die Bushaltestellen „Am Stadtrand“ und „Helbingtwiete“ liegen weniger als 200 m entfernt. Von hier aus gelangt man mit den Buslinien 171 oder 271 in weniger als 10 Minuten zu den U-Bahnstationen „Straßburger Straße“ mit der U-Bahnlinie U1 sowie „Wandsbek-Gartenstadt“ mit den U-Bahnlinien U1 und U3. Der überwiegend vierspurig ausgebaute Friedrich-Ebert-Damm verbindet Wandsbek mit Farmsen-Berne und Volksdorf im Nordosten sowie mit Dulsberg im Westen. Vom Plangebiet gelangt man über die Straße Am Stadtrand nach etwa 1 km auf die Bundesstraße B75 südlich des Friedrich-Ebert-Damms, die weitere Bundesstraßen und Autobahnen wie die B5 und A1 im Stadtgebiet kreuzt.

#### **4 Planinhalt und Abwägung**

Ziel des Bebauungsplans ist die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Umsetzung eines Gebäudekomplexes für die Konzernzentrale der Jungheinrich AG innerhalb des Industriegebiets in Wandsbek-Hinschenfelde.

Geplant sind zwei Gebäude, die in Nord-Süd-Richtung hintereinander in einer Flucht stehen. Sie sind beide etwa 46 m breit und sollen durch eine ähnliche Kubatur und Formensprache eine architektonische Einheit bilden. Charakteristisch für das Bauungskonzept sind die kammförmigen Baukörper mit sich nach Westen öffnende Innenhöfe ab dem ersten Obergeschoss. Die Kammstruktur ermöglicht hochbauliche Vorteile bezüglich der Belichtung und Organisation der Büroräume.

Im Süden des Gebäudes, zum Friedrich-Ebert-Damm orientiert, wird sich der Haupteingangsbereich mit Zugang zum Mitarbeiterrestaurant und den Tagungsräumen im Erdgeschoss befinden. Das Erdgeschoss liegt als flächiger Sockel unter der aufgehenden Kammstruktur. Die begrünten Höfe im ersten Obergeschoss werden durch eine Glasfassade vor Gewerbe- und Verkehrsimmissionen geschützt, so dass auch eine entsprechende Aufenthaltsqualität für die hier arbeitenden Personen entsteht. In den folgenden Geschossen werden Büroflächen und multifunktionale Flächen untergebracht.

Das am Friedrich-Ebert-Damm entstehende Gebäude ist als sechsgeschossiges Gebäude geplant, lediglich der mittlere Kamm wird ein Geschoss niedriger sein. Hierdurch entsteht eine räumlich vielfältigere Gebäudekubatur, die die nach Westen geöffneten Höfe umschließt. Das rückwärtige Gebäude wiederholt das architektonische Konzept und erreicht ebenfalls maximal sechs Geschosse. Verbunden werden die beiden Baukörper ab dem ersten Obergeschoss durch ein fünfgeschossiges Verbindungsbauwerk. Die optimale Lage der Baukörper wurde entsprechend der Ergebnisse der lärmtechnischen Untersuchung bereits für das konkurrierende Gutachterverfahren definiert. Die Untersuchung hat ergeben, dass in einem bis zu 30 m breiten Streifen an der südlichen Grundstücksgrenze zum Friedrich-Ebert-Damm erhöhte Anforderungen an den Schallschutz erforderlich sind. Das gilt auch für einen etwa 10 bis 20 m breiten Streifen an der westlichen Grundstücksgrenze.

Durch das Abrücken des Gebäudes vom Straßenraum im Süden entsteht zudem ein städtebaulich wirksamer Vorplatz, der als großzügiger Eingangsbereich gestaltet wird.

Vorplätze, auf denen insbesondere Besucherparkplätze untergebracht werden, sind in der näheren Umgebung häufig vorzufinden und prägen das städtebauliche Bild.

Weitere Stellplätze werden entlang der Grundstücksgrenzen im Osten und Westen angeordnet sowie in einer Tiefgarage untergebracht.

Durch Pflanzstreifen und Laubbaumanpflanzungen soll für die durch Erschließungswege und Stellplätze geprägten Freiflächen eine dem Standort angemessene Freiraumqualität erreicht werden.

Das Grundstück wird über den Friedrich-Ebert-Damm erschlossen. Vorgesehen ist die Linksabbiegerspur bzw. die vorhandene Gehwegüberfahrt an der südöstlichen Grundstücksgrenze weiterhin zu nutzen und die Grundstückszufahrt an dieser Stelle anzuordnen. Im südwestlichen Grundstücksbereich wird sich die Grundstücksausfahrt befinden. Eine Zufahrt ist hier nicht vorgesehen. Die Herstellung einer neuen Gehwegüberfahrt ist notwendig.

Die Mitarbeiter und Besucher können somit auf dem Grundstück von Osten nach Westen die Gebäude umfahren. Dies hat insbesondere Vorteile für Lieferverkehre, da hierdurch keine Wendemanöver nötig sind.

Neben der markanten Kubatur der Baukörper soll die Fassadengestaltung entsprechend repräsentative Wirkung entfalten. Geplant ist eine anthrazitfarbene Metallfassade, die sich ähnlich einer Schale über die Ostseite, Westseite und Dachflächen der fünf- bzw. sechsgeschossigen Gebäudeteile legt. Im Kontrast hierzu stehen die nach Norden und Süden orientierten transparenten Fassaden, mit Fensterbändern über geschlossenen Brüstungen oder auch deckenhoch spannende Glasflächen.

Die beschriebene angestrebte architektonische Qualität dient der städtebaulichen Präsenz des Standortes, kann aber nicht hinreichend zielgenau im Bebauungsplan gesichert werden. Die hochwertige Gestaltung wird daher über die textlichen und zeichnerischen Festsetzungen hinaus im Durchführungsvertrag geregelt. Die Anlagen zum Durchführungsvertrag, die aus einem Funktionsplan, Grundrissen, Schnitten und Ansichten bestehen, treffen differenziertere Aussagen zur Gebäudekubatur, Gebäudehöhe und der Fassade.

#### **4.1 Vorhabengebiet „Konzernzentrale“**

##### **4.1.1 Art der baulichen Nutzung**

Die geplante Konzernzentrale der Jungheinrich AG wird durch die Festsetzung eines Vorhabengebiets „Konzernzentrale“ planungsrechtlich ermöglicht. Ziel ist es, eine Büro- und Verwaltungsnutzung innerhalb eines festgesetzten Industriegebiets beschränkt für das Grundstück des Unternehmens Jungheinrich am Friedrich-Ebert-Damm zu ermöglichen. Das Unternehmen hatte seit über 50 Jahren das Industriegebiet mit seinen Produktionshallen geprägt. Zwar weicht die geplante Büronutzung vom Gebietscharakter ab, steht aber hier im engen Kontext zu einem produzierenden Unternehmen, das mit diesem Standort seit 1958 historisch verbunden ist und das Grundstück bereits bis 2008 als Firmensitz genutzt hatte. Das umliegende Industriegebiet soll seinen Gebietscharakter bewahren, indem sich dort weiterhin Betriebe ansiedeln können, die auf die Baugebietskategorie Industriegebiets angewiesen sind.

Für das Vorhaben wurde über das Gutachterverfahren hinaus ein differenziertes Nutzungskonzept ausgearbeitet. Geplant sind zwei Bürogebäude, die für bis zu etwa 1.200 Arbeitsplätze ausgestattet werden können. Es sollen überwiegend Büro- und Verwaltungsräume in den Geschossen untergebracht werden. Neben Büroräume in unterschiedlichen Organisationseinheiten zählen hierzu auch Funktionsräume wie zum Beispiel Archiv- und Besprechungsräume. Im Erdgeschoss des südlichen Baukörpers sind

zum einen abteilungsübergreifende Serviceflächen und zum anderen öffentlich zugängliche Repräsentationsflächen geplant. Dies sind zum Beispiel Tagungsräume für die Schulung von Mitarbeitern und Interessierten im Sinne einer Akademie oder das Betriebsrestaurant und Ausstellungsräume. Um das planerisch gewünschte Nutzungskonzept verbindlich zu sichern, ist das zu bebauende Gebiet auf Grundlage von § 12 Absatz 3 BauGB anstatt als Baugebiet nach Baunutzungsverordnung (BauNVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479) als Vorhabengebiet „Konzernzentrale Jungheinrich AG“ mit genauer Definition der zulässigen Art der baulichen Nutzung festgesetzt. Damit können unerwünschte Nachfolgenutzungen im Falle einer Nutzungsaufgabe vermieden werden. Eine derartige zielgerichtete Regelung wäre z.B. bei einer Festsetzung als Kerngebiet entsprechend § 7 BauNVO nicht möglich.

*„In dem Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Konzernzentrale Jungheinrich AG“ sind nur Gebäude mit Büro- und Verwaltungsräume, Tagungs- und Schulungsräume, Räume für eine Mitarbeiterkantine, Ausstellungsflächen, sonstige zur Konzernzentrale gehörige Nebenräume sowie Stellplätze und Garagen zulässig.“ (§ 2 Nummer 2 der Verordnung)*

Die Festsetzung der zulässigen Nutzungen in Form einer abschließenden Positivliste ist nur deshalb möglich, da für die Vorhabenfläche nicht auf eines der in §§ 2 bis 11 BauNVO aufgeführten Baugebiete zurückgegriffen, sondern auf Grundlage von § 12 Absatz 3 BauGB ein Vorhabengebiet mit einem spezifischen Nutzungsspektrum definiert wurde.

*„Im Vorhabengebiet „Konzernzentrale Jungheinrich AG“ sind Nebenanlagen gemäß § 14 Baunutzungsverordnung zulässig.“ (§ 2 Nummer 3 der Verordnung)*

Die Festsetzung wird getroffen, um auch im Vorhabengebiet entsprechend der in § 14 BauNVO für die Baugebiete eingeräumten Möglichkeit der Unterbringungen ggf. erforderlicher Nebenanlagen zu ermöglichen.

*„Im Vorhabengebiet mit der Bezeichnung „Konzernzentrale Jungheinrich AG“ sind nur solche Vorhaben zulässig, zu deren Durchführung sich der Vorhabenträger im Durchführungsvertrag verpflichtet.“ (§ 2 Nummer 1 der Verordnung)*

Diese Festsetzung regelt, dass Nutzungsarten, die vom vorhabenbezogenen Bebauungsplan, nicht aber zugleich vom Durchführungsvertrag erfasst werden, unzulässig sind. Sie können aber nach § 12 Absatz 3a Satz 2 BauGB durch eine Änderung des Durchführungsvertrags zulässig werden, ohne dass es hierfür einer Änderung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans bedarf, sofern diese nicht den Regelungen des Bebauungsplans widersprechen.

Folglich wird die zulässige Art der Nutzung zum einen im Bebauungsplan und zum anderen im Durchführungsvertrag geregelt. Die Regelungen im Durchführungsvertrag spiegeln die vom Vorhabenträger konkret vorgelegte städtebauliche Planung wider, die innerhalb eines überschaubaren Zeitraums umgesetzt werden. Die Festsetzungen im Bebauungsplan orientieren sich hingegen an dem allgemein städtebaulich sinnvollen und verträglichen Nutzungsspektrum. Gründe für eine weitergehende Einschränkung des im Vorhabengebiet zulässigen Nutzungsspektrums bzw. Nutzungsverteilung bestehen dabei nicht. Ein vorrangiges öffentliches Interesse, das auf die unabsehbare Geltungsdauer eine genauere Festschreibung der Nutzungszusammensetzung innerhalb der Gebäude erforderlich macht, ist nicht erkennbar.

#### 4.1.2 Maß der baulichen Nutzung und überbaubare Grundstücksfläche

Das Maß der baulichen Nutzung wird im Vorhabengebiet durch eine festgesetzte Grundflächenzahl (GRZ) und maximal zulässige Geschossigkeiten definiert. Die GRZ ist im Vorhabengebiet mit 0,6 festgesetzt. Diese GRZ ermöglicht die Umsetzung des vorgesehenen Baukonzepts innerhalb des durch Baugrenzen festgesetzten Bereichs.

Der verbleibende Freiflächenanteil auf dem Grundstück von 40% wird trotz der Errichtung einer Tiefgarage überwiegend zur Unterbringung der erforderlichen Stellplätze und den hierzu notwendigen Erschließungsflächen benötigt. Es ergibt sich daher eine Überschreitung der zulässigen GRZ von 0,6 auf 0,9. Durch folgende Festsetzung soll sichergestellt werden, dass die Überschreitung der GRZ um 0,3 nur durch Flächen für Stellplätze mit ihren Zufahrten erfolgt und nicht durch andere bauliche Anlagen:

*„Im Vorhabengebiet „Konzernzentrale Jungheinrich AG“ darf die festgesetzte Grundflächenzahl von 0,6 für Stellplätze und ihre Zufahrten bis zu einer Grundflächenzahl von 0,9 überschritten werden.“ (§ 2 Nummer 4 der Verordnung)*

Die Festsetzung sichert auch, dass mindestens 10 % des Grundstücks unversiegelt bleibt. Da das Grundstück noch vor dem Abbruch der Bestandsbebauung auch tatsächlich vollständig versiegelt war, wird durch diese Festsetzung der Anteil unversiegelter Flächen erhöht.

Über die Reduzierung des Versiegelungsgrades hinaus, wird durch ein vertraglich gesichertes Freiflächenkonzept die Freiraumqualität erhöht. Es ist eine dem Standort angemessene urbane Gestaltung der Freiflächen durch Laubbaumpflanzungen und offene Vegetationsflächen zwischen Stellplätzen sowie entlang der Grundstücksgrenzen vorgesehen (siehe Kapitel 4.4 und 4.10.1).

Im Einzelnen erfolgt eine Verbesserung der Freiraumqualität durch:

- die Begrenzung der überbaubaren Grundstücksflächen und der Regelung der Geschossigkeiten einzelner Gebäudeteile, wodurch für die Mitarbeiter hofähnliche und nutzbare Außenflächen zwischen den „Kämmen“ entstehen
- die Unterbringung des ruhenden Verkehrs teilweise in Tiefgaragen im Rahmen der Realisierung des zweiten Bauabschnitts.
- die Festsetzung von Begrünungsmaßnahmen für die Stellplatz- und Dachflächen.

Diese Maßnahmen gewährleisten auch, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt, nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden und die Bedürfnisse des Verkehrs befriedigt werden. Sonstige öffentliche Belange stehen der Planung nicht entgegen.

Entsprechend des Baukonzepts sind Geschossigkeiten von I, V und VI für einzelne Gebäudeteile festgesetzt. Somit sind innerhalb des Plangebiets maximal sechs Geschosse zulässig, das für den prägendsten Teil der Gebäudekubatur gilt. Im Rahmen des Gutachterverfahrens wurde zunächst unter hochbaulichen und nutzungsbezogenen Gesichtspunkten eine erforderliche Geschossigkeit ermittelt. Dabei wurden insbesondere Aspekte bezüglich der Organisation des Raumprogramms berücksichtigt. Die Geschossigkeit wurde im nächsten Schritt auch städtebaulich überprüft. Der gebaute Bestand im Industrie- und Gewerbegebiet gibt eine sehr heterogene Bauungsstruktur vor. Durch eine Bandbreite an diversen Gebäudekubaturen und Geschossigkeiten zwischen II und VII ist der Rahmen für die städtebauliche Prägung nur sehr weit zu fassen. Ein sechsgeschossiges Gebäude fügt sich somit in die nähere Umgebung ein.

Die überbaubaren Flächen für beide Gebäude werden in Form von Baukörperfestsetzungen geregelt. Dies sichert im Zusammenspiel mit der festgesetzten Geschossigkeit die Umsetzung des verfolgten städtebaulichen Konzepts. Der Bebauungsplan vollzieht damit den städtebaulichen Entwurf nach. Um insbesondere die für das Vorhaben charakteristischen Kammstruktur planungsrechtlich zu sichern, werden auch die unterschiedlich hohen Gebäudeteile durch Baugrenzen differenziert. Die maximal zulässigen Geschossigkeiten für die einzelnen Bauteile orientieren sich an dem Entwurf. So ist im Bereich der geplanten Höfe nur maximal ein Geschoss zulässig. Für den mittleren Gebäudeteil des Kammes sind für beide Gebäude höchstens fünf Geschosse zulässig.

Nach Möglichkeit wurden bei den Baugrenzenfestsetzungen geringfügige, aber städtebaulich vertretbare Spielräume für die Detailplanung berücksichtigt. So werden insbesondere die abgerundeten Ecken der Kämme zu den Innenhöfen nicht planungsrechtlich übersetzt. Die genauen Radien ergeben sich erst im Rahmen der baukonstruktiven Fassadenplanung. Die restriktive Festsetzung dieser Abrundungen ist zumal städtebaulich nicht zwingend erforderlich, da diese als weniger charakteristisch für das Bauungskonzept bewertet werden können, als die Kammstruktur. Insgesamt würde die Ausnutzung dieser Spielräume die städtebauliche Situation nicht negativ beeinflussen, da im wesentlichen die gewünschten Raumkanten umgesetzt sind sowie die Abstandsflächen zu nachbarlichen Grundstücksgrenzen eingehalten werden.

Um den brandschutztechnischen Anforderungen nach Bauordnungsrecht zu erfüllen, sind Fluchtbrücken als Rettungsweg zwischen den Kämmen notwendig. Die nicht überdachten Brückenkonstruktionen sollen jeweils vom zweiten bis zum vierten Obergeschoss die Terrassenflächen des ersten Geschosses überspannen. Folgende Festsetzung soll die Zulässigkeit dieser baulichen Anlagen in den in der Planzeichnung mit „(A)“ gekennzeichneten Hofbereichen sicherstellen:

*„Innerhalb der mit „(A)“ gekennzeichneten überbaubaren Grundstücksflächen sind Fluchtbrücken zulässig.“ (§ 2 Nummer 5 der Verordnung)*

Die Lage der beiden Baufelder für die Bürogebäude entspricht den Empfehlungen der lärmtechnischen Untersuchung. Sie liegen innerhalb eines Bereichs, indem geringere Lärmeinwirkungen vom Verkehr und den umliegenden Gewerbebetrieben zu erwarten sind.

Ein Verbindungsbauwerk zwischen beiden Gebäuden wird planungsrechtlich durch ein Baufeld, einer maximalen Geschossigkeit von fünf und einer lichten Höhe von mindestens 4,5 m über Gelände gesichert. Diese Höhe gewährleistet, dass Lastkraft- und Rettungsfahrzeuge unter dem Bauwerk durchfahren können. Die Festsetzung von maximal zulässigen sechs Geschossen berücksichtigt, dass es sich bei dem ersten Geschoss um ein Luftgeschoss handelt.

Aus der Planung ergeben sich Unterschreitungen der Abstandsflächen gemäß Hamburgische Bauordnung (HBauO) vom 14. Dezember 2005 (HmbGVBl. S. 525, 563) zuletzt geändert am 20. Dezember 2011 (HmbGVBl. S. 554), die jedoch durch vorrangige Festsetzungen des Bebauungsplans ermöglicht werden. Konkret käme es bei der Realisierung der beiden sechsgeschossigen Gebäude zu Unterschreitungen der eigentlich nach § 6 Absatz 5 HBauO notwendigen Abstandsflächen zwischen beiden Baukörpern. Diese Unterschreitung der gemäß § 6 Absatz 5 HBauO notwendigen Abstandsflächen ist jedoch auf Grundlage von § 6 Absatz 8 HBauO legitimiert, da demnach detaillierte planungsrechtliche Regelungen wie Baukörperfestsetzungen den Regelungen der HBauO zu Abstandsflächen vorgehen.

Die Abstandsflächenunterschreitung ist erforderlich, um das geplante Baukonzept umzusetzen. Der in einem Gutachterverfahren prämierte Entwurf sieht eine durch die Kammstruktur rhythmisierte Bebauung mit zwei hintereinander folgenden, nahezu identischen Baukörpern vor. Sie stehen somit in einem engen räumlichen Kontext, der durch einen relativ geringen Abstand von höchstens 16 m betont werden soll und sich an den Hofbreiten orientiert. Die Unterschreitung der erforderlichen Abstandsfläche ist somit mit etwa 2 bis 3 m verhältnismäßig gering. Nachbarschutzrechtliche Belange werden nicht berührt, da beide Gebäude von einem einzigen Vorhabenträger realisiert, anschließend genutzt werden und dieser zugleich alleiniger Grundeigentümer der zu bebauenden Flächen ist. Da durch diese Bebauung auch weiterhin ausreichend Tageslicht von Osten und Westen auf die betroffenen Nord- bzw. Südfassaden einfallen kann und das Baukonzept großzügig verglaste Fassaden zu den Höfen nach Westen vorsieht, ist trotz der Unterschreitung der Abstandsflächen von gesunden Arbeitsverhältnissen innerhalb der Bürogebäude auszugehen.

#### **4.2 Stellplätze und Tiefgarage**

Für die Konzernzentrale sind entsprechend der Globalrichtlinie „Notwendige Stellplätze und notwendige Fahrradplätze“ etwa 290 Pkw-Stellplätze erforderlich. Es handelt sich hierbei um den Stellplatzbedarf der sich nach der Realisierung des gesamten Vorhabens bzw. beider Baukörper ergibt. Nach der Realisierung des ersten Gebäudes werden die hierfür erforderlichen Stellplätze zum großen Teil in einer Tiefgarage untergebracht. Die übrigen erforderlichen Stellplätze werden in den Randbereichen des Grundstücks hergestellt. Die Tiefgarage erstreckt sich über die gesamte überbaubare Fläche des südlichen Baukörpers bis etwa zur Mitte des rückwärtigen Gebäudes. Somit befindet sich ein Teil der Tiefgarage außerhalb der Baugrenzen. Um die Realisierung einer zusammenhängenden Tiefgarage, die teilweise auch Lagerräume aufnimmt, auch außerhalb der überbaubaren Flächen planungsrechtlich zu sichern, wird die Fläche zwischen beiden Baukörpern als „Fläche für Tiefgarage und Kellergeschoss“ festgesetzt. Durch diese Festsetzung werden die positiven Effekte der Unterbringung des ruhenden Verkehrs in Tiefgaragen gefördert: So kann z.B. der Grad der Versiegelung reduziert werden und verbleibende Freiflächen begrünt werden (siehe hierzu Kapitel 4.10.1). Erstrebenswert ist dies insbesondere innerhalb einer Umgebung, die durch nahezu vollflächig versiegelten Freiraumflächen mit einer hohen Anzahl von Stellplätzen geprägt ist.

Entsprechend der Globalrichtlinie wurde ein Bedarf von insgesamt etwa 80 Fahrradstellplätzen ermittelt. Ein Teil der Fahrradstellplätze wird ebenerdig innerhalb der Stellplatzanlage zu erreichen sein, die übrigen erforderlichen Fahrradstellplätze in der geplanten Tiefgarage hergestellt. Sie sind für alle Mitarbeiter frei zugänglich. Fahrradstellplätze für Besucher werden ebenerdig innerhalb des Vorplatzes im Eingangsbereich angeboten.

Um die Zulässigkeit von Stellplätzen und Garagen innerhalb des Vorhabengebiets zu sichern, wurden diese Nutzungen in die sogenannte Positivliste (siehe Kapitel 4.1.1) der Festsetzung in § 2 Nummer 2 der Verordnung aufgenommen.

Die lärmtechnische Untersuchung hat zwar ergeben, dass die Unterbringung der ebenerdigen Stellplätze frei auf dem Gelände erfolgen kann und schalltechnisch als unkritisch zu beurteilen ist, doch werden diese teilweise in dem bereits lärmexponierten Bereichen liegen. Die Stellplätze werden gestalterisch in das Freiflächenkonzept eingebunden. Das Freiflächenkonzept ist Teil des Durchführungsvertrags. Lage, Anzahl und begleitende Begrünung werden somit vertraglich gesichert. Eine weitergehende Regelung auf der Ebene des Bebauungsplans ist städtebaulich nicht erforderlich.

### 4.3 Straßenverkehrsflächen

Im November 2009 wurde eine verkehrstechnische Untersuchung durchgeführt, um unter anderem eine sinnvolle und funktionale Anbindung des Grundstücks zu untersuchen.

Das Flurstück 1791 verfügt im Bestand an der östlichen Grundstücksgrenze über eine Gehwegüberfahrt am Friedrich-Ebert-Damm. Hier sind die Fahrbeziehungen rechts rein, links rein und rechts raus zugelassen. Für Linksabbieger zum Grundstück existiert eine Linksabbiegerspur, über die neben dem Grundstück des Vorhabenträgers auch die Stellplätze des benachbarten Bürohauses im Osten mit erschlossen werden.

Das Erschließungskonzept sieht vor, die vorhandene Gehwegüberfahrt an der südöstlichen Grundstücksgrenze weiterhin zu nutzen und hier eine Einfahrt anzuordnen. Die Fahrbeziehungen sollen auf rechts rein und links rein beschränkt werden. Die Ausfahrt wird sich etwa 70 m östlich vom Knotenpunkt Friedrich-Ebert-Damm/Helbingtwiete befinden, so dass eine neue Gehwegüberfahrt hergestellt werden muss. Hier ist lediglich die Fahrbeziehung rechts raus vorgesehen. Die verkehrstechnische Trennung der Zu- und Abfahrt soll eine möglichst geringfügige Störung des Verkehrsflusses am Friedrich-Ebert-Damm gewährleisten.

Die verkehrstechnische Untersuchung hat auch das zu erwartende Verkehrsaufkommen prognostiziert und die Abwickelbarkeit der Verkehre im angrenzenden Straßennetz überprüft. Für die künftig zu erwartenden Verkehrsmengen wurden Leistungsfähigkeitsnachweise für den geplanten Anbindungspunkt durchgeführt. Die Leistungsnachweise belegen, dass die künftig zu erwartenden Verkehre leistungsgerecht abgewickelt werden können. Die Verkehrsbelastungen im angrenzenden Straßennetz werden sich nur gering erhöhen. Daher ist auch an den benachbarten signalisierten Knotenpunkten von einer leistungsgerechten Abwickelbarkeit der künftig zu erwartenden Verkehrsmengen auszugehen.

Es wurden auch keine Defizite in Bezug auf die Dimensionierung der Straßenfläche festgestellt, so dass die im Plangebiet liegende Straßenverkehrsfläche des Friedrich-Ebert-Damms bis zur Straßenmitte bestandskonform planungsrechtlich gesichert werden kann.

### 4.4 Immissionsschutz

#### 4.4.1 Lärm

Im November 2009 wurde eine lärmtechnische Untersuchung durchgeführt. Auf das Gebiet wirken als Lärmquellen neben dem Straßenverkehr des Friedrich-Ebert-Damms insbesondere die angrenzenden Industriegebiete ein.

##### Verkehrslärm

Für die Beurteilung der Lärmeinwirkung durch den Straßenverkehr wurde auch der prognostizierte Neuverkehr, ausgelöst durch das Vorhaben, berücksichtigt. Die Beurteilung der Geräuscheinwirkungen durch Verkehrslärm erfolgte gemäß den Vorgaben des Entwurfes des Hamburger Leitfadens „Lärm in der Bauleitplanung“ in Anlehnung an die Sechzehnte Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes Verkehrslärmschutzverordnung (16. BImSchV) vom 12. Juni 1990 (BGBl. I S. 1036), geändert am 19. September 2006 (BGBl. I S. 2146). Das Plangebiet wurde hierzu analog als „Gewerbegebiet“ eingestuft.

Der durch Verkehrslärm maßgeblich belastete Bereich befindet sich in einem etwa 30 m breiten Streifen entlang der südlichen Grundstücksgrenze am Friedrich-Ebert-Damm. Hier sind Beeinträchtigungen im Tagzeitraum (6 bis 22 Uhr) zu erwarten. Der

Zielwert von 65 dB(A) für einen ausreichenden Schallschutz von Büronutzungen bei gekipptem Fenster wird in diesem Bereich überschritten. Hier wären somit erhöhte Anforderungen an den Schallschutz erforderlich. Entsprechend dieser Ergebnisse konzentrieren sich daher die zulässigen Nutzungen nach § 2 Nummer 2 der Verordnung außerhalb des belärmten Bereichs in den beiden hierfür vorgesehenen Baufeldern im Osten des Plangebiets.

#### Gewerbelärm

Für die gewerblich bzw. industriell genutzten Flächen im Umfeld wurden entsprechend den rechtlichen Vorgaben abweichend von der derzeitigen Nutzung, welche größtenteils durch Autohäuser in der Nachbarschaft des Plangebiets geprägt ist, pauschale flächenbezogene Ansätze für die planungsrechtlich zulässigen Schallemissionen gewählt. Als flächenbezogene Schalleistungspegel wurden 65 dB(A) für Industrie- und 60 dB(A) für Gewerbegebiete zugrundegelegt. Die Ausbreitungsberechnungen der Geräuscheinwirkungen durch den Gewerbelärm wurden auf Grundlage der TA-Lärm („Sechsten allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“ (Technische Anleitung zum Schutz gegen Lärm) vom 26. August 1998 (GMBI 1998) Nummer 26, S. 503-515) durchgeführt.

Im gesamten Plangebiet werden selbst unter Zugrundelegung der maximal ausgeschöpften bauplanungsrechtlich zulässigen Emissionen der benachbarten Industrie- und Gewerbeflächen Beurteilungspegel unter 70 dB(A), zumeist auch unter 65 dB(A) erreicht. Der Immissionsrichtwert der TA Lärm für Industriegebiete wird somit sicher eingehalten. Jedoch wird der Richtwert der TA Lärm für Gewerbegebiete und somit auch der Zielwert für einen ausreichenden Schallschutz von Büronutzungen bei gekipptem Fenster an den unmittelbaren Plangebietsgrenzen nach Westen und Norden zu den angrenzenden Industriegebieten hin überschritten. Der Bereich der Überschreitungen bildet sich streifenförmig entlang der nördlichen und westlichen Grundstücksgrenze in einem Streifen von ca. 10 bis 20 m Breite ab.

Auch die Schalleinwirkung durch die geplanten ebenerdigen Stellplätze auf Flächen im Plangebiet und außerhalb des Geltungsbereichs wurde untersucht. Es wurden jedoch keine relevanten zusätzlichen Schalleinwirkungen errechnet. Zwar können die Stellplätze somit frei auf dem Grundstück angeordnet werden, doch hat es schalltechnische Vorteile, wenn sie vor allem außerhalb des oben beschriebenen Bereichs angeordnet werden.

#### Maßnahmen im Sinne des Immissionsschutzes

Die Lage des geplanten Bürogebäudes wurde so gewählt, dass entsprechend der Untersuchungsergebnisse keine erhöhten Anforderungen an den Schallschutz notwendig sind. Die Lage der Gebäude außerhalb des Bereichs mit Zielwertüberschreitungen wird durch die Festsetzung von Baugrenzen fixiert. Es sind somit keine Regelungen zum passiven Schallschutz auf Ebene des Bebauungsplans erforderlich.

#### **4.4.2 Luftschadstoffe**

Auf das Gebiet wirken neben dem Straßenverkehr insbesondere des Friedrich-Ebert-Damms die umliegenden Industrie- und Gewerbegebiete ein. Im November 2009 wurde eine lufthygienische Untersuchung durchgeführt. Es wurden die Luftschadstoffauswirkungen durch Straßenverkehr und durch das gewerblich-industrielle Umfeld auf das Plangebiet untersucht.

### Luftschadstoffe durch Straßenverkehr

Geprüft wurde, wie sich die lufthygienische Situation insbesondere hinsichtlich der Komponenten Stickstoffdioxid (NO<sub>2</sub>) und Feinstaub (PM<sub>10</sub>) am Friedrich-Ebert-Damm darstellt und inwiefern sie sich aufgrund der geplanten Nutzung und dem damit verbundenen Neuverkehr verändert. Zur Beurteilung der Immissionsbelastungen wurden die Grenzwerte der 22. Verordnung zur Durchführung des Bundes-Immissionsschutzgesetzes-Verordnung über Immissionswerte für Schadstoffe in der Luft (22. BImSchV) vom September 2002 (BGBl. I S. 3626) herangezogen.

Den Hauptteil an der Gesamtbelastungssituation stellt die bereits gegebene Hintergrundbelastung dar. Die zusätzliche Belastung mit Luftschadstoffen durch den Verkehr auf dem Friedrich-Ebert-Damm macht im Plangebiet den geringeren Teil aus. Somit erhöhen sich die Luftschadstoffimmissionen durch den vorhabenbedingten zusätzlichen Verkehr am Friedrich-Ebert-Damm gegenüber der Bestandssituation nicht relevant.

### Luftschadstoffe durch Industrie und Gewerbe

In direkter Nachbarschaft westlich und östlich sind derzeit Autohäuser ansässig bzw. geplant. Nördlich grenzt ein Recyclingbetrieb für Kartonagen an. Zudem befinden sich in weiterer Entfernung zum Plangebiet einige mit nach § 4 BImSchG (Bundes-Immissionsschutzgesetz in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 21. Juli 2011 (BGBl. I S. 1475, 1498), zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 11. August 2009 (BGBl. I S. 2723) genehmigungsbedürftige Anlagen. Sämtliche dieser Betriebe befinden sich jedoch in mehr als 200 m Entfernung vom Plangebiet. Somit ist davon auszugehen, dass für das Plangebiet keine schädlichen Einwirkungen durch Luftschadstoffe vorliegen. Dies gilt auch für Stäube, Geruchseinwirkungen und das Gefahropotenzial durch Störfälle.

Für die übrigen Betriebe liegen keine detaillierten Angaben zum Emissionspotenzial vor. Ausgehend von der Branchenart sind jedoch auch hier keine schädlichen Einwirkungen durch Luftschadstoffe, Stäube und Gerüche zu erwarten.

Die Gewerbe- und Industriebetriebe unterliegen den Anforderungen der TA Luft („Erste Allgemeine Verwaltungsvorschrift zum Bundes-Immissionsschutzgesetz“, Technische Anleitung zur Reinhaltung der Luft vom 24. Juli 2002) sowohl im Bestand als auch für die Genehmigung. In der TA Luft sind sowohl gebietsunabhängige Immissionswerte zum Schutz der menschlichen Gesundheit festgesetzt als auch allgemeine Anforderungen zur Emissionsbegrenzung gegeben. Auch dies lässt darauf schließen, dass für den geplanten Neubau der Konzernzentrale der Jungheinrich AG keine schädlichen Einwirkungen durch Luftschadstoffe, Stäube und Gerüche zu erwarten sind.

### Maßnahmen im Sinne des Immissionsschutzes

Die Belastung für den geplanten Neubau der Konzernzentrale der Jungheinrich AG am Friedrich-Ebert-Damm 129 durch verkehrsbedingte Luftschadstoffe liegt schon an der Grundstücksgrenze deutlich unterhalb der Grenzwerten der 22. BImSchV.

Die auf das Plangebiet einwirkende Industrie- und Gewerbebetriebe unterliegen sowohl im Bestand als auch für die Genehmigung den Regelungen der TA Luft zum Schutz der menschlichen Gesundheit in Form von gebietsunabhängigen Immissionswerten und Anforderungen zur Emissionsbegrenzung. Dies sowie die Art und Entfernung der bestehenden Betriebe in der Umgebung lassen darauf schließen, dass für das Planvorhaben keine schädlichen Einwirkungen durch Luftschadstoffe, Stäube und Gerüche zu erwarten sind.

Somit sind keine Maßnahmen im Sinne des Immissionsschutzes erforderlich.

#### **4.5 Störfallbetriebe**

Bei der Recherche zur Verträglichkeit des Bebauungsplans mit benachbarten Betriebsbereichen unter dem Gesichtspunkt des § 50 BImSchG bzw. der Seveso-II-Richtlinie wurde festgestellt, dass sich ein Störfallbetrieb in der Umgebung zum Plangebiet an der Helbingstraße befindet.

Aus den beschriebenen Szenarien im Sicherheitsbericht des betreffenden Störfallbetriebs hat die zuständige Behörde eine Abstandsempfehlung von 200 m genannt. In diesem Bereich sollten schützenswerte Nutzungen wie Wohnen oder öffentliche Einrichtungen nicht neu festgesetzt werden. Die Abstandsempfehlung richtet sich nach dem Leitfaden der Störfall-Kommission und des Technischen Ausschusses für Anlagensicherheit („Empfehlungen für Abstände zwischen Betriebsbereichen nach Störfall-Verordnung und schutzbedürftigen Gebieten im Rahmen der Bauleitplanung“).

Die geplante Konzernzentrale befindet sich mindestens 300 m Luftlinie von dem Betrieb entfernt. Somit hält der Neubau die Abstandsempfehlung der zuständigen Behörde zu dem einzigen relevanten Störfallbetrieb ein.

#### **4.6 Vorgesehene Oberflächenentwässerung**

Das Plangebiet war vor der vollständigen Räumung vollflächig versiegelt. Die Planung sieht nun eine Versiegelung der Grundstücksfläche von maximal 90 % vor (vgl. 4.1.2). Das Plangebiet liegt im Bereich eines Trennsielsystems. Die beiden Regensiele DN 300 und DN 500 enden in den Gewässern Wandse und Osterbek. Da die Einleitkapazitäten der Siele begrenzt sind, ist es erforderlich bei besonderen Starkregenereignissen durch geeignete technische Maßnahmen das restliche Oberflächenwasser direkt auf dem Grundstück zu versickern oder zurückzuhalten. Durch die gedrosselte bzw. verzögerte Einleitung in die Regensiele soll auch der hydraulische Stress in den genannten Gewässern reduziert werden. Daher kann das auf dem Grundstück anfallende Niederschlagswasser nur gedrosselt mit einer maximalen Abflussmenge von 50l/s in das öffentliche Entwässerungssystem (Siel) abgegeben werden. Dieser Wert basiert auf ein mit der Hamburger Stadtentwässerung und der zuständigen Dienststellen der Behörde für Stadtentwicklung und Umwelt zuvor abgestimmtes Entwässerungskonzept. Verbindlich festgelegt werden jedoch die erforderlichen Rückhaltekapazitäten im Plangebiet und die zulässigen Einleitmengen in das Siel erst im Rahmen eines nachfolgenden Genehmigungsverfahrens (Einleitungsgenehmigung) mit Beteiligung der Hamburger Stadtentwässerung und den zuständigen Dienststellen der BSU (U1 und IB). Eine entsprechende Regelung auf Ebene des Bebauungsplans ist mangels einer Rechtsgrundlage nicht möglich und auch nicht erforderlich.

#### **4.7 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege**

Das Plangebiet liegt in einem Bereich, für den das Landschaftsprogramm die milieuübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ darstellt. Das Entwicklungsziel für diesen Bereich ist die Wiederherstellung von Mindestqualitäten zur Belastungsreduzierung und die Wiederherstellung der Leistungsfähigkeit der natürlichen Medien. Bestehende Defizite in der Ausprägung des Naturhaushaltes sollen auf diese Weise gemindert werden. Zur Wiederherstellung von Mindestqualitäten für Boden, Wasser sowie Klima/Luft, zur Stützung und Entwicklung noch erhaltender Bodenfunktionen sowie zur Erhöhung des Grünvolumens trifft der Bebauungsplan daher Festsetzungen zu Begrünungsmaßnahmen sowie Maßnahmen für den Boden- und Wasserhalt.

#### 4.7.1 Begrünungsmaßnahmen

*„Auf ebenerdigen Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Für die Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Arten zu verwenden. Die Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen. Im Kronenbereich dieser Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Die Pflanzungen sind dauerhaft zu erhalten und bei Abgang zu ersetzen“ (§ 2 Nummer 7 der Verordnung).*

Diese Festsetzung wird aus gestalterischen, ökologischen und kleinklimatisch-lufthygienischen Gründen getroffen. Die Baumpflanzungen dienen der Gliederung und optischen Einbindung von Anlagen des ruhenden Verkehrs. Gehölze wirken insbesondere bei hohem Versiegelungsgrad ausgleichend auf die kleinklimatisch extreme Situation versiegelter Flächen und filtern Staub- und Schadstoffe aus der Luft.

Die vorgegebenen Mindest-Pflanzgrößen für Bäume stellen sicher, dass nach der Anwuchszeit möglichst rasch klimatisch und visuell wirksame Gehölzstrukturen mit Lebensraumfunktionen entstehen. Zudem treten bei Bäumen mit größeren Stammumfängen geringere Beschädigungen durch Zerstörung auf. Als großkronig gelten Bäume mit einem Kronendurchmesser ab 12 m bis über 20 m in ausgewachsenem Zustand.

Die Verwendung von standortgerechten, einheimischen Laubbäumen wird vorgeschrieben, damit sich die Anpflanzungen optimal entwickeln können und Nahrungsgrundlage sowie Lebensraum für die heimische Tierwelt bieten. Ferner dient die Verwendung von Laubgehölzen der Ergänzung und langfristigen Sicherung des Charakters vorhandener Vegetation im Plangebiet und im Umfeld. Einheimische Laubgehölze benötigen lediglich einen geringen Pflegeaufwand. Sie sind an das Klima angepasst und brauchen demnach keinen Winterschutz, zudem sind sie robuster gegenüber Schädlingsbefall und es gibt kaum Ausfall bei neugesetzten Pflanzen.

Durch die festgesetzte Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> pro Baum wird sichergestellt, dass den Bäumen auch nach einer Anwuchsphase ausreichender Entwicklungsraum innerhalb der befestigten Flächen zur Verfügung steht. Die Nachpflanzverpflichtung dient der Sicherung der ökologischen und gestalterischen Funktionen des Baumbestandes.

*„Im Vorhabengebiet „Konzernzentrale Jungheinrich AG“ sind die Dachflächen fünf- und sechsgeschossiger Gebäudeteile mit einem mindestens 12 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen. Ausgenommen hiervon sind Dachflächen von Brückenbauwerken. Von einer Begrünung kann auch in den Bereichen abgesehen werden, die der Belichtung, Be- und Entlüftung, der Gewinnung von Sonnenenergie, der Aufnahme von technischen Anlagen oder der Errichtung von Dachterrassen dienen.“ (§ 2 Nummer 6 der Verordnung)*

Aufgrund der hohen baulichen Ausnutzung des Vorhabengebiets und des geringen Grün- und Freiflächenanteils bieten die Dachflächen ein großes Flächenpotenzial zur Herrichtung organisch belebter Flächen. Dachbegrünungen tragen zudem durch eine Wasserrückhaltung zur Entlastung der Vorflut und zu einer geringen Dimensionierung der Oberflächenentwässerung bei. Sie wirken stabilisierend auf das Kleinklima, da sie sich durch die Begrünung weniger aufheizen. Außerdem binden sie Staub und fördern die Wasserverdunstung. Dachbegrünungen tragen mit entsprechender Vegetationsbedeckung zur Bereicherung der Biotopqualitäten insbesondere für Insekten und Vögel bei.

Die Festsetzung einer Mindestabdeckung für den Substrataufbau ist erforderlich, um Sträuchern geeignete Wuchsbedingungen für eine langfristige Entwicklung bereitzustellen, indem ausreichend Wurzelraum geschaffen wird, die Rückhaltung pflanzenver-

fügbaren Wassers ermöglicht und damit Vegetationsschäden in Trockenperioden vermieden werden. Die Stärke des Substrataufbaus orientiert sich an den Erfordernissen von Sträuchern, Gräsern und Stauden.

Eine Ausnahme wird geregelt für die Dachfläche des geplanten Brückenbauwerks zwischen beiden Baukörpern, da diese Fläche sehr klein ist. Ausgenommen von der Regelung sind auch solche Dachflächen, die zur Errichtung von Dachaufbauten zur Aufnahme technischer Anlagen notwendig sind, sowie Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie. Energieeinsparung und Klimaschutz haben in diesem Zusammenhang ein besonderes gesellschaftliches und politisches Gewicht.

Auf eine Begrünung der eingeschossigen Gebäudeteile wird verzichtet, da für die Höfe eine Terrassennutzung für die Mitarbeiter vorgesehen ist. Die Terrassen werden mit Pflanztrögen gestaltet und tragen zur Verbesserung der freiräumlichen Aufenthaltsqualität bei.

Auf den fünfgeschossigen Gebäudeteilen ist im Rahmen des Vorhabens ebenfalls jeweils eine Dachterrasse mit etwa 200 m<sup>2</sup> geplant, um den Mitarbeitern einen weiteren Freiflächenzugang zu ermöglichen. Um diesen für das Arbeitsklima positiven Aspekt nicht indirekt durch Dachbegrünungen zu verhindern, werden Dachterrassen von der Pflicht zur Dachbegrünung ausgenommen. Die genaue Lage und der Umfang der Dachterrassen sind im Funktionsplan zum Durchführungsvertrag so fixiert, dass ausreichend begrünte Dachflächen weiterhin realisiert werden.

## 5 Naturschutzfachliche Gesamtbeurteilung

Da der Bebauungsplan als Bebauungsplan der Innenentwicklung gemäß § 13a BauGB aufgestellt wird und die durch den Bebauungsplan ermöglichte Grundfläche weniger als 20.000 m<sup>2</sup> beträgt, gelten Eingriffe, die auf Grund der Aufstellung des Bebauungsplans zu erwarten sind, als im Sinne des § 1a Absatz 3 Satz 5 BauGB vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig.

Das Plangebiet war bereits im Bestand überwiegend versiegelt; der zuvor geltende Bebauungsplan Wandsbek 69 / Tonndorf 29 ermöglichte zudem eine stärkere Versiegelung, als durch den vorhabenbezogenen Bebauungsplan Wandsbek 78 ermöglicht wird. Ein Eingriff in Natur und Landschaft ergibt sich sowohl gegenüber der bestehenden Situation als auch gegenüber dem bisherigen Planungsrecht folglich nicht. Vielmehr kann es aufgrund der festgesetzten Stellplatz- und Dachbegrünung zu einer Verbesserung für die Schutzgüter Klima, Pflanzen und Tieren kommen. Belange des Artenschutzes sind nicht betroffen. Im Einzelnen ergeben sich für die Belange von Natur und Landschaft folgende Planfolgen:

### Bodenfunktion

Das Gelände war im Bestand nahezu vollflächig versiegelt. Im Jahre 2008 wurde der Bestand abgerissen, alle Fundamente, Ver- und Entsorgungsleitungen sowie Oberflächenbelege und Tragschichten entfernt. Der Baugrundaufbau besteht aus Auffüllungen aus reinen, schluffigen und schwach humosen Sanden und darunter folgenden Sande bzw. Geschiebelehm sowie Beckenschluff und Geschiebemergel. Die Einlagerungen bestehen aus Sand und Beckenschluff. Für eine sachgemäße Gründung ist unter Umständen ein Bodenaustausch von gering tragfähigen Auffüllungen, organischen Böden (humoser Sand, Torf) sowie weichem Geschiebelehm vorzunehmen. Die ermittelten Schichten sind jedoch als regionaltypische, häufige und unempfindliche Böden einzuordnen und haben für den Bodenschutz keine besondere Bedeutung. Mit den im Bebauungsplan vorgesehenen Bebauungsmöglichkeiten kommt es unter quantitativen

und qualitativen Gesichtspunkten daher nicht zu erheblichen oder erstmaligen Eingriffen in den Bodenhaushalt.

#### Wasser-/Grundwasserhaushalt

Gewässer sind im Plangebiet nicht vorhanden.

Die Grundwasserstände liegen bei etwa 12,5 m NN. In den Neuaufschlüssen aus dem Jahre 2010 sind nicht ausgespiegelte Wasserstände zwischen 10,7 m NN und 11,2 m NN angetroffen worden. Stauwasser tritt oberhalb von bindigen Schichten (Geschiebelehm und Beckenschluff) auf. Mit Stauwasserständen zwischen 15,0 m NN und 17,0 m NN ist oberhalb von Geschiebelehm und Beckenschluff zu rechnen.

Durch die starke Versiegelung war bisher nur eine eingeschränkte Grundwasserneubildung möglich. Aufgrund der vorgesehenen Freiraumplanung und der Reduzierung des Versiegelungsgrades kann mit einer positiven Beeinflussung des Grundwasserhaushalts gerechnet werden. Grundwasserabsenkungen sind im Rahmen der Errichtung des Neubaus nicht vorgesehen.

#### Klima/Lufthygiene

Durch die starke Versiegelung im Bestand und durch die vorhandenen Gewerbe- und Industrienutzungen ist von einer erheblichen Vorbelastung beim Schutzgut Klima/Luft auszugehen. Das Kleinklima wird durch den möglichen Neubau gegenüber dem Bestand nicht negativ beeinflusst.

#### Tier- und Pflanzenwelt

Das Gelände war im Bestand nahezu vollständig durch eine flächige Hallenbebauung bedeckt, so dass nur in den Randbereichen des Grundstücks zusammenhängende Grünstrukturen vorzufinden sind. Zusätzlich befinden sich Einzelbäume straßenbegleitend am Friedrich-Ebert-Damm. Eine Verbesserung der Freiraumstruktur als Lebensraum für Tiere und Pflanzen ist aufgrund der Festsetzung zur Stellplatzbegrünung gegenüber der Bestandssituation zu erwarten.

Für die im Plangebiet vorhandenen Bäume gilt die Baumschutzverordnung. Die in Folge der Planung zu fällenden Bäume unterliegen gegebenenfalls dem Baumschutz. Sie werden durch heimische Baumarten im Plangebiet ersetzt.

#### Artenschutz

Nach der vollständigen Räumung des Geländes im Jahre 2009 lag das Grundstück brach. Die entsiegelten Flächen wurden nicht bepflanzt oder in anderer Art und Weise bearbeitet. Das Fehlen von Vegetationsflächen und zusammenhängenden Grünstrukturen lässt darauf schließen, dass die Voraussetzungen für die Entwicklung von Habitaten nicht gegeben sind. Ferner stellt die Fachkarte „Arten- und Biotopschutz“ der Stadt Hamburg für das Plangebiet und die nähere Umgebung keine Einzel- oder Verbindungsbiotope dar. Auch sind keine sogenannten „spontanen Biotoptypen“ gekennzeichnet, die auf Hafen-, Industrie- und Gewerbeflächen entstehen können. Es kann also davon ausgegangen werden, dass gefährdete oder nach Anhang 1 der EU-Vogelschutzrichtlinie besonders geschützte Brutvogelarten bzw. als „streng geschützt“ gemäß Bundesartenschutz-Verordnung bzw. EU-Artenschutzverordnung geltende Arten im Gebiet nicht vorkommen.

Wenn überhaupt, eignen sich die in den Randbereichen vorhandenen Gehölzstrukturen höchstens für allgemein verbreitete und hinsichtlich ihrer Habitatwahl wenig spezialisierte Brutvogelarten. Daher kann im Rahmen der Umsetzung des Bebauungsplans pauschal davon ausgegangen werden, dass es ggf. zu Umverteilungen, aber

nicht zum Verlust von Fortpflanzungs- oder Ruhestätten von Brutvögeln kommen kann. Im Umkreis von 0,5 km liegen angrenzend an das Industriegebiet im Norden, Westen und Osten Kleingartenanlagen mit vielfältiger Vegetation. Insbesondere die östlich der Straße „Am Stadtrand“ gelegene Kleingartenanlage weist mit den drei Teichen („Pohlmann-Teiche“) ein vergleichsweise höheres Lebensraumpotential für Tiere und Pflanzen auf.

## **6 Maßnahmen zur Verwirklichung**

Der Vorhabenträger verpflichtet sich, innerhalb der Fristen gemäß Durchführungsvertrag die im vorhabenbezogenen Bebauungsplan vorgesehenen Maßnahmen durchzuführen und die Planungskosten sowie die im öffentlichen Grund durch das Vorhaben entstehenden Kosten zu tragen.

Wesentliche Regelungsinhalte des Durchführungsvertrages sind:

- Umsetzung des Bebauungs- und Gestaltungskonzepts
- Umsetzung des Freiraumkonzepts
- Umsetzung des Entwässerungskonzepts
- Pflanzung, Erhaltung und Ersatz von Bäumen

## **7 Aufhebung bestehender Pläne, Hinweise auf Fachplanungen**

Für das Plangebiet werden die bestehenden Bebauungspläne, insbesondere der Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29 vom 11. August 1999, geändert am 11. Januar 2010, aufgehoben.

## **8 Flächen- und Kostenangaben**

Das Plangebiet ist etwa 1,55 ha groß. Davon werden etwa 1,42 ha als Vorhabengebiet und etwa 0,13 ha als Straßenverkehrsflächen festgesetzt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans entstehen der Freien und Hansestadt keine Kosten.