2/B 1841

Begründung

zum Bebauungsplan Wandsbek 69 / Tonndorf 29

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 27. August 1997 (Bundesgesetzblatt 1997 I Seite 2142, 1998 I Seite 137). Da das Planverfahren bereits vor dem Inkrafttreten dieser Fassung des Baugesetzbuchs, d.h. vor dem 1. Januar 1998, förmlich eingeleitet worden war, wird es gemäß § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen.
Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss W 5/95 vom 18. Juli 1995 (Amtlicher Anzeiger Seite 1697) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 9. August 1995 und 14. November 1997 (Amtlicher Anzeiger 1995 Seite 1921, 1997 Seite 2777) stattgefunden.

Mit dem Bebauungsplan werden ausschließlich textliche Regelungen getroffen, deren Bezug zur Gebietsabgrenzung aus der Anlage zur Verordnung über den Bebauungsplan Wandsbek 69/Tonndorf 29 hervorgeht.

2. Anlass der Planung

Für den Bereich des bestehenden Industrie- und Gewerbegebiets am Friedrich-Ebert-Damm (zwischen Tilsiter Straße im Norden und Helbingstraße im Süden und unter Einbeziehung von Flächen östlich der Straße Am Stadtrand) sollen die bestehenden Baustufenpläne Wandsbek-Marienthal und Tonndorf-Jenfeld geändert werden. Auf der Grundlage dieser Pläne waren bisher in dem obengenannten Bereich großflächige Einzelhandelsbetriebe zulässig. Deshalb haben sich hier vor allem seit Anfang der siebziger Jahre neben einer Vielzahl von Autohändlern auch sonstige großflächige Einzelhandelsbetriebe 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.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Baufläche dar. Der Friedrich-Ebert-Damm ist als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Artenschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 363) stellt den Bereich des Plangebiets als „Milieu Gewerbe/Industrie und Hafen" sowie als „Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dar.

3.1.3 Andere rechtliche Tatbestände

Baustufenpläne

- Baustufenplan Wandsbek-Marienthal in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61),
- Baustufenplan Tonndorf-Jenfeld in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61).

Die Baustufenpläne weisen für die Fläche des Bebauungsplans Industriegebiet aus.

Baumschutz

Im Plangebiet gilt die Baumschutzverordnung vom 17. Sepember 1948 (Sammlung des bereinigten Hamburgischen Landesrechts I-791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

Programmplan-Entwurf Wandsbek (Stand 1974)

Es wird Gewerbegebiet mit einer Geschoßflächenzahl (GFZ) von 2,0 dargestellt, südlich der Helbingstraße Industriegebiet.

Programmplan-Entwurf Jenfeld/Tonndorf (Stand 1971)

Es wird Gewerbegebiet mit einer GFZ von 1,5 (nördlich Friedrich-Ebert-Damm) bzw. 2,0 (südlich Friedrich-Ebert-Damm) dargestellt.
An Fehmarnstraße und Walddörferstraße wird teilweise Allgemeines Wohngebiet mit einer GFZ von 0,8 dargestellt.

3.3 Angaben zum Bestand

Fast das gesamte Plangebiet ist durch intensive industrielle und gewerbliche Nutzungen geprägt worden. Das städtebauliche Erscheinungsbild ist sehr heterogen.

Der Friedrich-Ebert-Damm und die Straße Am Stadtrand sind stark belastete Hauptverkehrsstraßen, die den überwiegenden Teil des Gewerbe- und Industriegebiets erschließen. Hier dominieren kraftfahrzeugorientierte Dienstleistungen wie Kfz-Handel und -werkstätten, Tankstellen, Autowaschanlage, Autovermietung und Schnellrestaurant mit Auto-Schalter. Am Friedrich-Ebert-Damm befindet sich auch die Mehrzahl sonstiger Einzelhandelsbetriebe im Plangebiet wie z.B. Fachmärkte für Computer und Hifi u.a. mit Verkaufsflächen von 1.200 m² und 4.000 m² sowie für Möbel und Haushaltsgeräte.

Darüber hinaus sind ein Baumarkt (Verkaufsfläche etwa 7.000 m²), ein SB-Warenhaus sowie ein Heim- und Freizeitmarkt (Verkaufsfläche jeweils etwa 3.000 m²) mit einem größeren Anteil zentrenrelevanter Artikel vorhanden.
Weiterhin befinden sich hier u.a. eine Bankfiliale, ein Hotel/Restaurant sowie ein Rehabilitationszentrum für Unfall- und Sportverletzte.

Entlang der Straße Am Stadtrand befindet sich der größte Teil der Büronutzungen im Plangebiet. Die Bürogebäude sind fünf- bis siebengeschossig.

Der Bereich nördlich des Friedrich-Ebert-Damms ist geprägt durch großflächige Betriebe des produzierenden Gewerbes. Hier ist vor allem der Maschinenbau (z.B. Pumpen, Mühlenbau, Förderbänder, graphische Maschinen) vertreten.

Im Bereich der Straße Helbingtwiete und der Helbingstraße südlich des Friedrich-Ebert-Damms befinden sich mehrere Betriebe des Metall- und Maschinen-

baus sowie zur Produktion chemischer Erzeugnisse. Weiterhin sind hier verschiedene TV-Produktionsgesellschaften angesiedelt.

Im Bereich beiderseits der Usedomstraße haben sich hauptsächlich kleingewerbliche Betriebe aller Art niedergelassen. Die Palette der Nutzungen umfaßt u.a. verschiedene Auslieferungslager, Betriebe des Fachgroßhandels, Agenturen, einen Bauhof, eine Klempnerei, eine Bauschlosserei, kleine Kfz-Werkstätten, eine Station für Rettungswagen und ein Betonmischwerk.

Östlich der Fehmarnstraße befinden sich mehrere Wohngebäude und weitere kleingewerbliche Betriebe.

Über das Plangebiet verteilt befinden sich diverse Netzstationen der HEW. Außerdem verläuft ein unterirdisches 110 kV-Kabel durch das Plangebiet.

Auf den Flurstücken 8 und 2101 der Gemarkung Tonndorf befindet sich ein landschaftsökologisch schützenswerter Teich, der im Biotopverbund mit den außerhalb des Plangebiets liegenden Pohlmannteichen steht. Die Zielsetzungen des Landschaftsprogramms und des Artenschutzprogramms, alle naturnahen Biotopelemente im Gewerbe- bzw. Industriegebiet zu erhalten, zu pflegen und zu entwickeln, sind besonders zu beachten.

Im Plangebiet befinden sich 38 Altlastverdachtsflächen. Für diese Flächen wurden Aktenrecherchen, Luftbild- und Kartenauswertungen und teilweise auch Bodenanalysen durchgeführt (s.a. Pkt. 4.5). Die im Plangebiet vorgesehenen Industrie-, Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen stehen aufgrund der vergleichsweise unempfindlichen Nutzung und des hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrades nicht infrage. Sofortmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers oder der Menschen sind nach bisherigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

4. Planinhalt und Abwägung

Das Plangebiet liegt im Geltungsbereich der Baustufenpläne Wandsbek-Marienthal und Tonndorf-Jenfeld. Für diese Baustufenpläne werden Umstellungen aus Nutzungskategorien älteren Planungsrechts auf Baugebiete neueren Planungsrechts notwendig, da für sie noch Regelungen der Baupolizeiverordnung vom 8. Juni 1938 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 21 302-n) maßgebend sind und deshalb die Zulässigkeit von Nutzungen im Plangebiet aus den unter Pkt. 2. genannten Gründen neu zu regeln ist. Diese Bereiche sind in der Anlage jeweils mit einer schwarz gestrichelten Linie abgegrenzt und mit „GI", „GE" und „MI" bezeichnet worden.

4.1 Industriegebiet

Für den in der Anlage mit „GI" bezeichneten Bereich gilt in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Baustufenplans Wandsbek-Marienthal in der Fassung seiner erneuten Feststellung vom 14. Januar 1955 (Amtlicher Anzeiger Seite 61) die Festsetzung „Industriegebiet" als Festsetzung „Industriegebiet" nach § 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22.April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466,479); (vgl. § 2 Nummer 1).

Das Bebauungsplangebiet ist Teil eines der größten und traditionsreichsten Industriegebiete von Wandsbek, in dem noch heute eine größere Anzahl von Industriebetrieben ansässig ist. Im Jahre 1928 hat die damalige Stadt Wandsbek eine industriell-gewerbliche Nutzung genehmigt, nachdem bereits die ersten Betriebe ihre Produktion aufgenommen hatten. 1952 wurde mit den unter Pkt. 3.1.3 genannten Baustufenplänen für die Flächen im Plangebiet Industriegebiet ausgewiesen.

Durch die entsprechende Festsetzung als „Industriegebiet" nach Baunutzungsverordnung sollen im Kernbereich des Plangebiets weiterhin industrielle und gewerbliche Nutzungen ermöglicht werden. Die Ansiedlung selbständiger Büronutzungen und eine damit einhergehende Verdrängung von Gewerbebetrieben mit hohem Störungsgrad ist hier gemäß Baunutzungsverordnung 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 insbesondere für störende Betriebe ist daher von zentraler Bedeutung.

Die Abgrenzung des Industriegebiets zum umgebenden Gewerbegebiet ergibt sich im wesentlichen aus dem Bestand der vorhandenen bzw. nach Bundes-Immissionsschutzgesetz genehmigungspflichtigen Betriebe.

4.2 Gewerbegebiet

Für den in der Anlage mit „GE" bezeichneten Bereich gilt in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Baustufenplans Wandsbek-Marienthal und des niedergelegten Baustufenplans Tonndorf-Jenfeld die Festsetzung „Industriegebiet" als Festsetzung „Gewerbegebiet" nach § 8 der Baunutzungsverordnung (vgl. § 2 Nummer 2).

Um den als „Industriegebiet" festgesetzten Kern des Plangebiets wird eine Ausweisung als „Gewerbegebiet" vorgenommen. Diese erfolgt unter Berücksichtigung von § 50 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes in der Fassung vom 14. Mai 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 881), zuletzt geändert am 19. Oktober 1998 (Bundesgesetzblatt I Seite 3178), wonach die für eine bestimmte Nutzung vorgesehenen Flächen einander so zuzuordnen sind, daß schädliche Umwelteinwirkungen auf die 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 des Baugesetzbuchs 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 angrenzenden Kleingarten- und Wohngebieten „Gewerbegebiet" festgesetzt. Nur im Südosten des Plangebiets sind Wohnnutzungen unmittelbar benachbart. Im Süden schließen Sportplätze und gewerblich-industrielle Nutzungen an.

Westlich, nördlich und östlich grenzen Kleingartenanlagen an das Plangebiet an, die eine Pufferzone zu den anschließenden Wohnnutzungen bilden. Deren Erholungsfunktion wird durch das im Plangebiet ausgewiesene „Gewerbegebiet" nicht erheblich beeinträchtigt. 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 alle Grundstücke mit vorhandenen mehrgeschossigen, selbständigen Büronutzungen darin einbezogen sind. Würde man diese Bereiche als „Industriegebiet" festsetzen, wären die obengenannten Nutzungen zukünftig - auch ausnahmsweise - nicht mehr zulässig.

4.3 Mischgebiet

Für die in der Anlage mit „MI" bezeichneten Bereiche gilt in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Baustufenplans Tonndorf-Jenfeld die Festsetzung „Industriegebiet" als Festsetzung „Mischgebiet" nach § 6 der Baunutzungsverordnung (vgl. § 2 Nummer 3).

Die Ausweisung von „Mischgebiet" im Eckbereich Walddörferstraße/Am Stadtrand sowie zwischen Fehmarnstraße und Sylter Weg wird entsprechend der dort vorhandenen Mischung von Gewerbe- und Wohnnutzungen vorgenommen. Damit wird auch ein Übergang zwischen den rein gewerblich genutzten Bereichen und den außerhalb des Plangebiets direkt angrenzenden reinen Wohnnutzungen geschaffen. Eine weitergehende Ausweisung von Mischgebiet entlang der Plangebietsgrenze parallel zur Walddörferstraße erfolgt nicht, da

langfristig keine Verdrängung der dort bestehenden rein gewerblichen Nutzungen durch Wohnnutzungen ermöglicht werden soll. Außerdem befinden sich entlang der Walddörferstraße (außerhalb des Plangebiets) zwischen den Flurstücken 1798 und 2292 bereits verschiedene gewerblichen Nutzungen bzw. Zufahrten zu Gewerbebetrieben im Plangebiet, so daß auf eine weitere Abstufung zwischen Gewerbe- und Wohngebiet verzichtet werden kann.

4.4 Gliederung der Baugebiete

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

Die städtebauliche Verteilung sogen. „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 unterstützt wird, im Bezirk Wandsbek und hier insbesondere in zentral gelegenen Bereichen Gewerbeflächen vorzuhalten. Damit sollen die planerischen Rahmenbedingungen geschaffen werden 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, Ortsteilzentren Farmsen und Bramfeld, Nahversorgungszentren Wandsbek-Gartenstadt, Tonndorf und Jenfeld) in ihrer Funktion gestärkt werden. Eine uneingeschränkte Ansiedlung von Einzelhandel und Vergnügungsstätten würde sich auf die Zentrenentwicklung negativ auswirken.

Einzelhandelsbetriebe sind unzulässig. Einzelhandelsbetriebe, die mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör handeln sowie Läden, die der täglichen Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Menschen dienen, sind ausnahmsweise zulässig. Auf den in der Anlage schraffiert dargestellten Flächen mit vorhandenem Einzelhandel sind Einzelhandelsbetriebe ausnahmsweise zulässig, wenn sie mit Kraftfahrzeugen, Booten, Möbeln, Teppichen und sonstigen flächenbeanspruchenden Artikeln einschließlich Zubehör oder mit Baustoffen,

Werkzeugen, Gartengeräten und sonstigem Bau- und Gartenbedarf handeln, diese Artikel ausstellen oder lagern (vgl. § 2 Nummer 4).

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, die den städtebaulichen Zielsetzungen einer Stärkung der vorhandenen Zentren zuwiderläuft. Ausnahmsweise können jedoch Einzelhandelsbetriebe des Kraftfahrzeuggewerbes zugelassen werden, da sich im Bereich des Friedrich-Ebert-Damms über die Jahrzehnte hinweg der Autohandel etabliert hat. Diese sogenannte „Automeile" als prägendes Element des Industrie- und Gewerbegebiets soll in ihrem Bestand gesichert und weiterentwickelt werden. So ist beabsichtigt, neben Ausstellung und Verkauf von Kraftfahrzeugen auch Service-, Recycling- und Lackierwerkstätten an diesem Standort zu konzentrieren. Damit eröffnet sich die Chance, am Friedrich-Ebert-Damm umfassende Möglichkeiten für Handwerk und Dienstleistungen im Zusammenhang mit dem Kfz-Gewerbe zu schaffen, um somit zu einer Erhöhung der Attraktivität der „Automeile" beizutragen.
Eine allgemeine Zulässigkeit von Betrieben, die mit Kraftfahrzeugen einschließlich Zubehör handeln, wird jedoch nicht festgesetzt, um eine forcierte Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen vor allem in den rückwärtigen Bereichen des Friedrich-Ebert-Damms 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 nur Bestandsschutz.

Auf den schraffierten Industrie-, Gewerbe- und Mischgebietsflächen, die bereits für den Einzelhandel mit sonstigen überwiegend flächenbeanspruchenden Waren genutzt werden, ist auch weiterhin der Einzelhandel mit besonders flächenbeanspruchenden Waren wie etwa Kraftfahrzeuge, Boote, Möbel, Teppiche oder Baustoffe ausnahmsweise zulässig, da er nicht in die bestehenden Zentren zu integrieren ist. In diesem Zusammenhang ist § 11 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung beachtlich mit der Folge, daß ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb, der sich nicht nur unwesentlich auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt, hier unzulässig wäre.

Läden, die der täglichen Versorgung der im Plangebiet arbeitenden Menschen dienen, können ausnahmsweise zugelassen werden. Damit können Standort und Lage eines beantragten Vorhabens im Hinblick auf seine Verträglichkeit mit den umgebenden Nutzungen im gesamten Plangebiet gesteuert werden. Somit ist gewährleistet, daß eine Unterordnung unter den jeweiligen Gebietscharakter erfolgt.

Im Gewerbegebiet sind Büro- und Verwaltungsgebäude nur ausnahmsweise zulässig (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 1). Büronutzungen in Verbindung mit produzierendem Gewerbe sind hiervon nicht betroffen. Für eigenständige Büronutzungen ist jedoch eine Regelung erforderlich, da in der Vergangenheit in einigen Teilbereichen des Plangebiets reine Bürogebäude errichtet wurden. Diese Entwicklung soll mit o.g. Festsetzung zukünftig besser reguliert werden. Die mit reinen Büronutzungen verbundenen Renditeerwartungen sowie die Immissionsschutzproblematik beinhalten die Gefahr einer konkreten, in Ansätzen bereits beobachteten Destabilisierung und Schwächung von Gewerbebetrieben mit höherem Störungsgrad am Standort Friedrich-Ebert-Damm. Im Baugenehmigungsverfahren sollen daher Büro- und Verwaltungsgebäude im Gewerbegebiet nur unter Formulierung bestimmter Auflagen, so z.B. hinsichtlich der Duldung von Emissionen, ausnahmsweise zugelassen werden können. Darüber hinaus soll darauf hingewirkt werden, daß reine Büronutzungen und auch solche in Verbindung mit produzierendem Gewerbe aus städtebaulichen und stadtgestalterischen Gründen nur straßenbegleitend realisiert werden. Die rückwärtigen Bereiche des Gewerbegebiets sind möglichst für produzierendes Gewerbe bzw. Betriebe mit hohem Störungsgrad vorzuhalten.

Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen. (vgl. § 2 Nummer 5 Satz 2). Damit soll in Verbindung mit den differenzierten Regelungen zur beschränkten Zulässigkeit von Einzelhandel und gewerblichen Freizeiteinrichtungen die planerische Zielsetzung verfolgt werden, die im Bereich des Friedrich-Ebert-Damms vorhandene „Automeile" 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.

Im Industrie- und Gewerbegebiet sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen) unzulässig. Im Zusammenhang mit kraftfahrzeugbezogenen Nutzungen können sie ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 6). Mit dieser Festsetzung wird einer in den letzten Jahren beobachteten Entwicklung begegnet, nach der versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme erheblicher Flächen in solchen Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung insbesondere Gewerbebetrieben mit hohem Störungsgrad vorbehalten bleiben sollen. Zum anderen wird damit jedoch auch dem Auftreten neuartiger Vertriebs- und Präsentationsformen im Zusammenhang mit dem Autohandel Rechnung getragen. Diese werden dadurch gekennzeichnet, daß kraftfahrzeugbezogene Angebote mit Unterhaltungs- und Veranstaltungsangeboten im Sinne eines erlebnisorientierten Autoverkaufs verknüpft werden. Bei-

spielhaft ist das „Entertainment-Center" am Friedrich-Ebert-Damm zu erwähnen, das mit seinem vielfältigen Angebot zu einer Belebung der „Automeile" beitragen soll. Eine Gefährdung der benachbarten Zentren wird nicht erwartet. Darüber hinaus ist jeglicher, über das kfz-bezogene Angebot hinausgehender Einzelhandel unzulässig.

Im Mischgebiet sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Diese Einrichtungen führen auch im Mischgebiet zu einer städtebaulich unerwünschten Fehlentwicklung im Sinne einer Zweckentfremdung gewerblicher Bauflächen. Darüber hinaus können sie eine nachteilige Strukturveränderung hinsichtlich der im Süden und Osten des Plangebiets teilweise angesiedelten und dort benachbarten Wohnnutzungen bewirken.

Hinsichtlich der Zulässigkeit von Vergnügungsstätten im Mischgebiet sind die differenzierten Regelungen des § 6 der Baunutzungsverordnung ausreichend. Im Mischgebiet Am Stadtrand/Ecke Walddörferstraße sowie im östlichen Teil des Mischgebiets zwischen Fehmarnstraße und Sylter Weg ist aufgrund der dort überwiegend gewerblich geprägten Nutzung und der geringen Ausdehnung der Flächen die Ansiedlung von Vergnügungsstätten zulässig und unschädlich.
In dem überwiegend durch die Wohnnutzung geprägten westlichen Teil des Mischgebiets an der Fehmarnstraße können Vergnügungsstätten nach § 6 Absatz 3 der Baunutzungsverordnung nur ausnahmsweise zugelassen werden.

4.5 Bodenverunreinigungen

Im Plangebiet befinden sich 38 Altlastverdachtsflächen. Für diese Flächen wurden Aktenrecherchen, Luftbild- und Kartenauswertungen und teilweise auch Bodenanalysen durchgeführt. Die im Plangebiet vorgesehenen Industrie-, Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen stehen aufgrund der vergleichsweise unempfindlichen Nutzung und des hohen Versiegelungs- und Überbauungsgrades nicht infrage. Sofortmaßnahmen zum Schutz des Grundwassers oder der Menschen sind nach bisherigen Erkenntnissen nicht erforderlich.

Auf den Flächen Am Stadtrand 31-33 (Flurstück (Flst.) 1693), Am Stadtrand 55-59 (Flst. 389), Angerburger Straße 20 (Flst. 1067), Friedrich-Ebert-Damm 101-103 (Flst. 401), Friedrich-Ebert-Damm 115/Tilsiter Straße 140 (Flst. 1486 (südlicher Teil), 1487, 1320, 393), Friedrich-Ebert-Damm 128 (Flst. 1243), Helbingstraße 47-49 (Flst. 446, 447), Helbingtwiete 1/Helbingstraße 63 (Flst. 1268 und 1502), Helbingtwiete 8 (Flst. 429), Tilsiter Straße 88 (Flst. 1066), Tilsiter Straße 90 (Flst. 1069) und Walddörferstraße 376 (Flst. 2587 (außerhalb des Plangebiets), 2586, 2055) sind gemäß Aktenrecherche keine weiteren Untersuchungen und auch keine Kennzeichnung erforderlich. Der Verdacht auf Bodenverunreinigungen hat sich nicht erhärtet, die vorgesehenen Ausweisungen sind realisierbar.

Auf den nachfolgend genannten Flächen wurden Boden- und teilweise auch Bodenluftuntersuchungen durchgeführt. Es handelt sich dabei um die Flächen Am Stadtrand 22 (Flst. 1789), Am Stadtrand 27-29 (Flst. 418, 419, 1042), Am Stadtrand 35-37 (Flst. 415), Am Stadtrand 39/Friedrich-Ebert-Damm 130 (Flst. 1298, 414), Am Stadtrand 43-45/Friedrich-Ebert-Damm 143-145 (Flst. 413), Am Stadtrand 63-65 (Flst. 386, 387), Angerburger Straße 18 (Flst. 1071), Angerburger Straße 24 (Flst. 1053), Friedrich-Ebert-Damm 105 (Flst. 403), Friedrich-Ebert-Damm 126/Helbingtwiete 10 (Flst. 430), Friedrich-Ebert-Damm 129 (Flst. 410), Helbingstraße 64-66 (Flst. 422), Helbingtwiete 5 (Flst. 1310), Helbingtwiete 7-9 (Flst. 432 und 433), Tilsiter Straße 142 (Flst. 394), Tilsiter Straße 162/Am Stadtrand 61 (Flst. 1555) und Usedomstraße 10 (Flst. 39). Die Ergebnisse sind größtenteils unauffällig. Auf einigen Flächen wurden erhöhte Gehalte an Schwermetallen oder auch für einige organische Schadstoffparameter festgestellt, die jedoch in einer Größenordnung liegen, die eine Kennzeichnung im Bebauungsplan nicht rechtfertigt. Die vorgesehenen Industrie- und Gewerbeausweisungen stehen nicht infrage.

Insgesamt wurden 10 Flächen bzw. Teilflächen im Bebauungsplan als Fläche, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind, nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs gekennzeichnet. Es handelt sich um die Flächen Am Stadtrand 8 (Flst. 1796; Belastung mit Mineralöl, polycyclischen aromatischen Kohlenwasserstoffen (PAK), Blei), Friedrich-Ebert-Damm Deponie (Ablagerung von Hausmüll, Industriemüll, Bodenaushub und Bauschutt), Friedrich-Ebert-Damm 110/112/114 (Flst. 448, 444, 1276; Belastung mit Mineralöl und leicht flüchtigen chlorierten Kohlenwasserstoffen (CKW)), Friedrich-Ebert-Damm 115/Tilsiter Straße 140 (nördlicher Teil des Flurstückes 1486; Mineralöl, leicht flüchtige CKW in der Bodenluft), Friedrich-Ebert-Damm 118/120 (Flst. 1522, 1523; Schwermetalle (insbesondere Zink)), Helbingstraße 51-55 (Flst. 1424; einkernige Aromaten in der Bodenluft, Schwermetalle (insbes. Blei) und Mineralöl im Boden), Helbingstraße 60-62 (Flst. 436, 1524; leicht flüchtige CKW in der Bodenluft und im Boden), Helbingtwiete 2-4/Helbingstraße 71 (Flst. 1537, 1538; Schwermetalle (insbes. Blei und Zink)), Helbingtwiete 6 (Flst. 428; Schwermetalle (insbes. Blei, Zink, Cadmium)) und Tilsiter Straße 144 (Flst. 391, 392, 1554; PAK). Die Bodenverunreinigungen stehen den vorgesehenen Industrie-, Gewerbe- und Mischgebietsausweisungen nicht entgegen. Die Kennzeichnung hat Hinweischarakter für nachfolgende Verfahren, in denen Bodenverunreinigungen berücksichtigt werden müssen.

Allgemein gilt, dass das zuständige Fachamt der Umweltbehörde - Gewässer- und Bodenschutz bzw. Abfallwirtschaft - bei Baumaßnahmen und Bauanträgen auf allen genannten Flächen und im Falle der Deponie Friedrich-Ebert-Damm zusätzlich im Umkreis von 100 m zu beteiligen ist. Treten darüber hinaus im Plangebiet im Rahmen von Baumaßnahmen Auffälligkeiten auf wie bodenuntypische Verfärbungen oder Beimengungen oder bodenuntypischer Geruch, so ist das Umwelt- und Gesundheitsdezernat des Bezirks einzuschalten.

5. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Bedingt durch die bestehenden gewerblichen und industriellen Nutzungen im Plangebiet sind in der Vergangenheit Naturhaushalt und Landschaftsbild nachhaltig beeinträchtigt bzw. nahezu vollständig zerstört worden. 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 des Baugesetzbuchs in Verbindung mit dem Bundesnaturschutzgesetz hier nicht anzuwenden.

6. Hinweis auf Fachplanungen

Der Ausbau von Gewässern (Beseitigung, Herstellung oder wesentliche Umgestaltung) bedarf der Durchführung eines wasserrechtlichen Verfahrens nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 12. November 1996 (Bundesgesetzblatt I Seite 1696), zuletzt geändert am 25. August 1998 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2455, 2457), in Verbindung mit §§ 48 und 49 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335) zuletzt geändert am 20. Januar 1997 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 9). Der Gewässerausbau kann auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes), wenn das Vorhaben von geringer Bedeutung ist oder keine erheblichen nachteiligen Auswirkungen auf eines der in § 2 Absatz 1 Satz 2 des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung vom 12. Februar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 205), zuletzt geändert am 18. August 1997 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2081, 2111), genannten Schutzgüter haben kann.

7. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 670.000 m² groß. Hiervon entfallen auf die vorhandenen Straßen etwa 80.000 m². Bei der Verwirklichung des Plans entstehen der Freien und Hansestadt Hamburg keine Kosten.