

Begründung

zum Bebauungsplan Allermöhe 27

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. Juni 2005 (BGBl. I S.1818, 1824). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 2/03 vom 22. Juli 2003 (Amtl. Anz. S. 3233) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans haben nach den Bekanntmachungen vom 7. April 2004 (Amtl. Anz. S. 867) und vom 3. Juni 2005 (Amtl. Anz. S. 1077) stattgefunden.

Eine Planzeichnung erübrigt sich, da ausschließlich textliche Festsetzungen getroffen werden, deren räumlicher Bezug aus der "Anlage zur Verordnung über den Bebauungsplan Allermöhe 27 " hervorgeht.

2. Anlass der Planung

Zum Zeitpunkt des In-Kraft-Tretens der bestehenden Bebauungspläne Allermöhe 16 / Moorfleet 7 / Billwerder 14 und Billwerder 11 / Allermöhe 11 regelten sich die Höhenbeschränkungen über die Zahl der Vollgeschosse in Verbindung mit der damals geltenden Hamburgischen Bauordnung (HBauO) vom 10. Dezember 1969. Gemäß § 8 Absatz 2 HBauO a. F. waren für das erste Vollgeschoss 6 m und jedes weitere Geschoss 4 m zulässig. Die für das Plangebiet resultierenden maximalen Bauhöhen betrugen somit 10 m bzw. 18 m. In der HBauO vom 1. Juli 1986 (HmbGVBl. S. 183) in der geltenden Fassung ist die Geschosshöhe nicht mehr beschränkt. Die geltenden Bebauungspläne begrenzen zwar die Zahl der Vollgeschosse auf zwei bzw. vier, regeln jedoch nicht die tatsächlichen Höhen der baulichen Anlagen. Die einzige Beschränkung der Höhe baulicher Anlagen ist im Bereich einer 110-KV-Hochspannungsfreileitung entlang der Südwestgrenze des Geltungsbereichs mit maximal 8 m festgesetzt.

Durch den Bebauungsplan Allermöhe 27 sollen für das bereits durch die Bebauungspläne Allermöhe 16/Moorfleet 7/Billwerder 14 und Billwerder 11/Allermöhe 11 gesicherte Gewerbegebiet Allermöhe die Höhen baulicher Anlagen festgesetzt werden, um weitere erhebliche Beeinträchtigungen des Orts- und Landschaftsbildes zu begrenzen. Zudem soll in Teilbereichen Industriegebiet festgesetzt werden, um entfallende Industrieflächen am Curslacker Deich für die geplante Ansiedlung eines Möbelmarktes zu kompensieren.

Außerdem werden die bestehenden Bebauungspläne um Festsetzungen zur planungsrechtlichen Sicherung von Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege ergänzt.

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 überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Nordöstlich und südwestlich des Rungedamms sind zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit dem Symbol "Einrichtung für den Post- und Fernmeldedienst" dargestellt. Als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben sind die Hans-Duncker-Straße und Teilbereiche des Rungedamms.

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 für den Geltungsbereich des Bebauungsplans im Landschaftsprogramm überwiegend das Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ dar. Nordöstlich und südwestlich des Rungedamms sind zwei Flächen als Milieu "Öffentliche Einrichtung" dargestellt. Im westlichen Teil und entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs ist die milieuübergreifende Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dargestellt. Der Hauptentwässerungsgraben Moorfleet, der Moorfleeter Hauptgraben und der Moorfleeter Randgraben sind als Milieu „Gewässerlandschaft“ dargestellt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze sowie der in Nordwest- bzw. Südost-Richtung verlaufende Teil des Rungedamms und die Werner-Witt-Straße sind als milieuübergreifende Funktion "Grüne Wegeverbindung" dargestellt. Außerdem ist das Milieu "sonstige Hauptverkehrsstraße" für die Hans-Duncker-Straße und Teilbereiche des Rungedamms dargestellt.

Das Arten- und Biotopschutzprogramm stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans überwiegend den Biotopentwicklungsraum "Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen" (14a) dar. Nordöstlich und südwestlich des Rungedamms sind zwei Flächen als Biotopentwicklungsraum "Gemeinbedarfsflächen" (13b) dargestellt. Für den Hauptentwässerungsgraben Moorfleet, den Moorfleeter Hauptgraben und den Moorfleeter Randgraben ist der Biotopentwicklungsraum "Wettern" (3d) dargestellt. Außerdem ist der Biotopentwicklungsraum "Hauptverkehrsstraßen" (14e) für die Hans-Duncker-Straße und Teile des Rungedamms dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehende Bebauungspläne

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Allermöhe 27 gelten die Bebauungspläne Allermöhe 16 / Moorfleet 7 / Billwerder 14 vom 8. August 1978 (HmbGVBl. S. 327) und

Billwerder 11 / Allermöhe 11 vom 24. Oktober 1978 (HmbGVBl. S. 381), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 504). Die Pläne stehen räumlich und funktional im unmittelbaren Zusammenhang und bilden das Gewerbegebiet Allermöhe.

Die Bauflächen innerhalb der Plangebiete sind als Gewerbegebiete festgesetzt. Im Bebauungsplan Billwerder 11 / Allermöhe 11 sind außerdem Einzelhandelsbetriebe unzulässig.

Weiterhin ist die maximale Zahl der Vollgeschosse auf vier bzw. zwei begrenzt. Die maximale Grundflächenzahl ist mit 0,8 festgesetzt; die maximalen Geschossflächenzahlen sind mit 2,2 bzw. 1,6 festgesetzt.

Im Bereich der 110-KV-Freileitung im südlichen Teil des Gebiets (parallel zur Bundesautobahn) ist die Höhe baulicher Anlagen auf 8 m begrenzt.

Zudem enthalten die Bebauungspläne Festsetzungen zur Eingrünung der Baugrundstücke.

3.1.3.2 Baumschutz

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

3.1.3.3 Gesetzlich geschützte Biotope

Auf dem brachliegenden Flurstück 7228 (alt: 6767) der Gemarkung Allermöhe haben sich Trockenrasenflächen entwickelt, die nach § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146) gesetzlich geschützt sind.

3.1.3.4 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für den Bebauungsplan besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung (UVP) gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1757, 2797), zuletzt geändert am 24. Juni 2005 (BGBl. I S. 1794, 1796).

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Schalltechnische Untersuchung

Die zu erwartenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft wurden 2004 gutachterlich untersucht. Hierzu wurden die geplanten Industrie- und Gewerbegebiete mit typischen flächenbezogenen Schallleistungspegeln belegt.

3.2.2 Altlasten

Das Plangebiet wird seit etwa 15 Jahren gewerblich genutzt. Diverse Betriebe, u.a. mehrere Speditionen haben sich angesiedelt. Das Gelände war vorher unbebaut und wurde landwirtschaftlich genutzt (Weideflächen mit Entwässerungsgräben). Für die Gewerbebauten

wurde eine Aufhöhung mit Sand vorgenommen. Mit Verunreinigungen muss nicht gerechnet werden.

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

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt inmitten der Vier- und Marschlande, einer alten Kulturlandschaft, die durch das ebene Relief, die Sammel- und Beetgräben und die landwirtschaftliche Nutzung mit Grünland und Acker geprägt ist. Großräumlich grenzen an das Plangebiet nördlich die Kulturlandschaften Billwerder, südlich Tatenberg und östlich Allermöhe an. Die Höhenentwicklung der schützenswerten Kulturlandschaft wird beispielsweise durch die Kirchspiele in Allermöhe mit 15 m Höhe über Gelände und die Kirchspiele in Billwerder mit 55 m Höhe über Gelände geprägt. Der nordwestlich direkt an das Plangebiet angrenzende Schlickhügel hat eine Höhe von etwa 38 m über Normalnull (NN). Die kubischen Gewerbebauten im Geltungsbereich haben Gebäudehöhen von bis zu etwa 38 m über Gelände und sind auch in der dörflichen Umgebung weithin sichtbar.

Der Geltungsbereich ist im Bereich der genutzten Grundstücke überwiegend versiegelt und im Bereich der noch für Gewerbeansiedlungen zur Verfügung stehenden Flächen brachliegend.

3.3.2 Städtebaulicher Bestand

Etwa die Hälfte des Geltungsbereichs ist durch Betriebe aus unterschiedlichen gewerblichen Tätigkeitsbereichen bebaut und wird von diesen genutzt. Etwa ein Viertel der Flächen befindet sich derzeit im Bau oder im Genehmigungsverfahren. U.a. werden folgende Branchen durch bestehende Betriebe vertreten:

- | | |
|---|---------------------------------------|
| ▪ Abschlepp-, Bergungs- u. Pannendienst | ▪ Kälte- und Klimatechnik |
| ▪ Automatenvertrieb | ▪ Karosseriebau |
| ▪ Auto-Service, KFZ-Ersatzteile | ▪ Lager |
| ▪ Baugesellschaft | ▪ Laser- und Feinblechtechnik |
| ▪ Bootsmotoren und sonstiges Bootszubehör | ▪ Logistik |
| ▪ Buchbinderei | ▪ Luftentfeuchtung |
| ▪ Consulting | ▪ Maschinenbau |
| ▪ Dämme | ▪ Motorradvertrieb |
| ▪ Dichtelemente | ▪ Nutzfahrzeuge-Vertriebsgesellschaft |
| ▪ Druckerei | ▪ Post |
| ▪ Elektro-Spezialgerätebau | ▪ Seifen, Parfümerie |
| ▪ Elektrotechnik | ▪ Spedition |
| ▪ Feinfischmanufaktur | ▪ Tank-Reinigung |

- Gabelstapler, Lagertechnik
- Heizöle
- Heiztechnik
- Imbiss
- Industrielackierung
- Tankstelle, Waschanlage, Shop
- Technischer Großhandel
- Teekontor
- Uhrmacherei

An den Straßen Dwengerkamp, Werner-Schroeder-Straße sowie in Teilen des Wilhelm-Iwan-Rings und des Rungedamms befinden sich noch ungenutzte Grundstücke.

Eine 110 kV Hochspannungsfreileitung überspannt den Geltungsbereich im Südwesten. Auf dem Flurstück 5425 (Wilhelm-Iwan-Kehre) befindet sich das Umspannwerk Allermöhe. Außerdem befinden sich zahlreiche Netzstationen der Hamburgischen Electricitäts-Werke im Geltungsbereich.

In Ost-West-Richtung verlaufen zwei Richtfunktrassen für den Telekommunikationsverkehr über den Geltungsbereich hinaus.

4. Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.1.3.4).

5. Planinhalt

Die der Verordnung zum Bebauungsplan Allermöhe 27 beigefügte Anlage stellt den räumlichen Bezug zu den textlichen Festsetzungen her.

5.1 Industriegebiet

Für den in der Anlage mit "GI" bezeichneten Bereich gilt in der zeichnerischen Darstellung des niedergelegten Bebauungsplans Allermöhe 16 / Moorfleet 7 / Billwerder 14 vom 8. August 1978 (HmbGVBl. S. 327) die Festsetzung "Gewerbegebiet" als Festsetzung "Industriegebiet" nach § 9 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. S. 466, 479) (vgl. § 2 Nummer 1). Die Freie und Hansestadt Hamburg hat grundsätzlich einen großen Bedarf an Industrieflächen, um eine „flexible Masse“ an Industriegebieten vorhalten und somit auf potenzielle Investoren kurzfristig reagieren zu können. Das Gewerbegebiet Allermöhe bietet hierfür gute Voraussetzungen, da es bereits gewerblich geprägt ist und über große Abstände zu emissionsempfindlichen Gebieten verfügt. Überregionale Firmen haben Interesse an einem Industriegebiet bekundet. Für die Ansiedlung eines Möbelmarktes am Curslackter Neuer Deich sollen bereits ausgewiesene Industriegebietsflächen zu einem Sondergebiet umgeplant werden. Die damit verloren gehenden Industrieflächen sollen im Geltungsbereich des Bebauungsplans Allermöhe 27 ersetzt werden.

Die ursprünglich als Gewerbegebiet festgesetzten Flächen im nordwestlichen Randbereich des Geltungsbereichs nordwestlich des Rungedamms und südwestlich des Wilhelm-Iwan-

Rings werden als Industriegebiet festgesetzt (Bereich der Flurstücke 7096, 7228 und 5913). Es handelt sich hier um große zusammenhängende und größtenteils unbebaute Flächen, mit denen flexibel auf die Grundstücksnachfrage reagiert werden kann. Die emissionsreiche Nutzungsart Industriegebiet wird neben den konfliktfreien umgebenden Nutzungen "Schlickhügel" und "Bundesautobahn" festgesetzt und hält einen weitest möglichen Abstand zu bestehenden unbefristet genehmigten Wohnnutzungen ein.

Im Rahmen des Planfeststellungsverfahrens Schlickhügel wurden im Hinblick auf Staubemissionen bzw. Kleinklima Untersuchungen durchgeführt und Maßnahmen gesichert, die gewährleisten, dass immissionsempfindliche Betriebe im Gewerbegebiet Allermöhe nicht erheblich beeinträchtigt werden. Die Ausdehnung des Industriegebiets nach Südosten wird begrenzt durch den Rungedamm sowie durch die bestehenden Flurstücksgrenzen der Flurstücke 7096 und 7228. Die bestehenden Entwässerungsgräben Moorfleeter Randgraben und Hauptentwässerungsgraben Moorfleet, die eine überörtliche Funktion besitzen und nach Wasserrecht festgestellt sind, werden durch die Festsetzung nicht berührt, da lediglich Flächen mit der ursprünglichen Festsetzung Gewerbegebiet in Industriegebiet umgewandelt werden; im Bebauungsplan Allermöhe 16/Moorfleet 7/Billwerder 14 sind diese Flächen als "Fläche mit wasserrechtlichen Festsetzungen" nachrichtlich übernommen (vgl. Ziffer 5.3). Weitere, nach Wasserrecht festgestellte Gräben sind im Geltungsbereich der Moorfleeter Hauptgraben und der Südlichen Bahngraben.

Direkt nördlich an das Flurstück 5913 ist in Verlängerung des realisierten Wendehammers (Rungedamm) im Bebauungsplan Allermöhe 16/Moorfleet 7/Billwerder 14 eine öffentliche Straßenverkehrsfläche festgesetzt, die der Anbindung des Plangebiets an die Bundesautobahn "Südliche Umgehung Hamburg" und an das Stadtstraßennetz bei Realisierung weiterer Gewerbegebiete nordwestlich des Geltungsbereichs dienen sollte. Auf Grund der Nutzung "Schlickhügel" wurde diese Anbindung über den Südwesten des Geltungsbereichs realisiert (Amandus-Stubbe-Straße). Die o.g. festgesetzte öffentliche Straßenverkehrsfläche wird demnach nicht mehr für eine Verkehrsanbindung benötigt. Die Fußwegeverbindung vom Schlickhügel zum Mittleren Landweg wird durch das vorhandene Straßennetz aufgenommen.

Im festgesetzten Industriegebiet sind nach Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) in der Fassung vom 26. September 2002 (BGBl. I S. 3831), zuletzt geändert am 25. Juli 2005 (BGBl. I S. 1865), genehmigungsbedürftige Anlagen so zu errichten und zu betreiben, dass schädliche Umwelteinwirkungen und sonstige Gefahren, erhebliche Nachteile und erhebliche Belästigungen für die Allgemeinheit und die Nachbarschaft nicht hervorgerufen werden können. Mit dieser Regelung wird auch die zukünftige Erholungsnutzung des Schlickhügels im Hinblick auf Industrieemissionen ausreichend berücksichtigt. Diesbezügliche planungsrechtliche Regelungen sind nicht erforderlich. Evtl. kleinklimatische Auswirkungen auf die Erholungsnutzung des Schlickhügels durch hohe Gebäude wurden unter Berücksichtigung der beabsichtigten baulichen Dichte sowie der maßgeblichen großklimatischen Rahmenbedingungen im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar bewertet. Erhebliche Verschattungen durch hohe Gebäude sind nicht zu befürchten, da das Industriegebiet südöstlich der zukünftigen Erholungsnutzung liegt.

Die zu erwartenden Schallimmissionen in der Nachbarschaft aus den Gewerbe- und Industriegebieten wurden 2004 gutachterlich untersucht. Hierzu wurden die geplanten Industrie- und Gewerbegebiete mit typischen flächenbezogenen Schallleistungspegeln belegt. Das Lärmgutachten betrachtet den potentiell betroffenen Raum zwischen dem Moorfleeter Deich (südlich der Bundesautobahn), dem Mittleren Landweg und dem Luxweg. Die Lärmsituation wird nach den tatsächlich vorhandenen Nutzungen beurteilt. Der Bereich am Luxweg wird derzeit durch eine Dauerkleingartenanlage genutzt. Innerhalb dieser Dauerkleingartenanlage befinden sich 38 Behelfsheime mit widerruflicher Genehmigung. Die zulässigen Lärmrichtwerte werden durch die Festsetzung eines Industriegebiets bzw. durch die bestehende Festsetzung der Gewerbegebiete nur dann überschritten, wenn für die Kleingartenanlage am Luxweg eine Nutzung als Dorf- oder Mischgebiet angenommen wird. Für diesen Fall würden dann die Lärmrichtwerte am Luxweg 107 bis 120 nachts um bis zu 4 dB (A) überschritten werden. In der Kleingartenanlage darf aber derzeit nachts nicht gewohnt werden bzw. haben die dort vorhandenen Behelfswohngebäude nur eine befristete Genehmigung.

Durch Lärmimmissionen evtl. verursachte Beeinträchtigungen der Kleingartennutzung wurden im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar bewertet, weil die Belange der Wirtschaft und die damit einhergehende Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe in einem attraktiven Gewerbe- bzw. Industriegebiet sowie die Notwendigkeit einer flächensparenden gewerblichen Verdichtung innerhalb Hamburgs an dieser Stelle Vorrang haben. Außerdem ist eine nächtliche Nutzung der Kleingärten zum Zwecke der Erholung kaum zu erwarten. Aus der Nachbarschaft der temporären (Behelfs-) Wohnnutzungen zu den langfristig planungsrechtlich zu sichernden Industrie- bzw. Gewerbegebieten entstehen keine planungsrechtlich erheblichen Nutzungskonflikte. An allen anderen relevanten Immissionspunkten mit dauerhaft genehmigten Wohnnutzungen (Mittlerer Landweg, Moorfleeter Deich) werden die maßgeblichen Immissionsrichtwerte (allgemeines Wohngebiet bzw. Dorfgebiet) eingehalten. Von daher sind keine rechtlich beachtlichen Immissionskonflikte durch die Festsetzung von Industrie- bzw. Gewerbegebieten zu erwarten. Eine planungsrechtliche Kontingentierung der Schallemissionen ist innerhalb der Industrie- bzw. Gewerbegebiete nicht erforderlich.

Andere Industrieemissionen wie Stäube, Geruch oder Erschütterungen wurden im Hinblick auf dauerhafte Genehmigungen von Wohnnutzungen planerisch berücksichtigt, in dem das Industriegebiet in weitest möglicher Entfernung von diesen Nutzungen mit der "Pufferzone" Gewerbegebiet festgesetzt wurde. Im Genehmigungsverfahren wird bei der Ansiedlung von Betrieben auf den als Industriegebiet festgesetzten Flächen im Einzelfall geprüft, wie Emissionen unter Berücksichtigung betrieblicher Erfordernisse weitestgehend vermieden werden können.

In den Gewerbe- und Industriegebieten sind Einzelhandelsbetriebe unzulässig. Ausnahmsweise können Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von jeweils bis zu 100 m² zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2). Durch den grundsätzlichen Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben sollen Entwicklung und Versorgungsfunktion des Kernbereichs Bergedorf/Lohbrügge und der wohnquartiersbezogenen Nahversorgungseinrichtungen in Moorfleet

vor einer unerwünschten Umstrukturierung sowie die Einrichtungen der Innenstadt und des Zentrums Billstedt vor Beeinträchtigungen geschützt werden. Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind ebenfalls im Bergedorfer Zentrum (z.B. Curslacke Neuer Deich) unterzubringen. Die städtebauliche Verteilung zentraler Standorte ist ein Grundprinzip ordnungspolitischer Leitlinien des Ordnungsplans "Zentrale Standorte - Flächen des Einzelhandels". Es soll verhindert werden, dass eine nicht mehr von Erreichbarkeit und Zentralitätsgrad bestimmte Standortverteilung solcher Nutzungen zu einer unausgewogenen Versorgungsstruktur für die Bevölkerung führt. Mit der Ausnahmeregelung für Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von bis zu 100 m² werden Läden ermöglicht, die der täglichen Versorgung der im Geltungsbereich arbeitenden Menschen dienen bzw. bestehende Läden, die in unmittelbarem Zusammenhang mit einem Betrieb oder Lager stehen und somit auf eine Lage im Gewerbe- bzw. Industriegebiet angewiesen sind. Bestehende Läden, die eine größere Verkaufsfläche als 100 m² haben, unterliegen dem Bestandsschutz.

5.2 Höhe baulicher Anlagen

Die aktuelle HBauO verzichtet gegenüber der HBauO vom 10. Dezember 1969 auf eine Höhenbegrenzung von Geschossen. Seitdem richtet sich die Höhe baulicher Anlagen in den Geltungsbereichen der Bebauungspläne Allermöhe 16/Moorfleet 7/Billwerder 14 sowie Billwerder 11/Allermöhe 11 weitgehend nach den technischen Möglichkeiten. Diese Gesetzesänderung läuft einem wichtigen Ziel der besagten Bebauungspläne zuwider, da nicht unerhebliche Folgen für das Landschaftsbild zu erwarten sind: An die Plangebiete grenzen die Vier- und Marschlande unmittelbar an. Den Charakter dieser Kulturlandschaft gilt es zu bewahren und in maßvollen Dimensionen weiter zu entwickeln. Ein unkontrolliertes Höhenwachstum würde das harmonische Landschaftsgefüge zerstören. Gebäude, die über das bislang realisierte Maß hinausgehen, würden im krassen Gegensatz zum Charakter der Umgebung stehen, sich in keiner Weise einfügen und daher das Orts- und Landschaftsbild erheblich beeinträchtigen. Der Blick vom Allermöher Deich auf das Gewerbegebiet lässt schon heute die Auswirkungen einer unkontrollierten Entwicklung ermessen. Hier wird erkennbar, wie auffallend die Gebäude sind, obwohl ein Großteil der Betriebe nicht höher als 15 m über Gelände ist. Hinzu kommt die zukünftig geplante Erholungsnutzung des Schlickhügels, welche auf ein weitgehend harmonisches Landschaftsgefüge angewiesen ist. Aus diesen Gründen sollen in den Bebauungsplänen entsprechende Ergänzungen vorgenommen werden. Es wird die Höhe baulicher Anlagen festgesetzt, um die Höhenentwicklung, insbesondere von eingeschossigen Gewerbebauten wie z.B. Hochregallagern und Fertigungshallen, zu beschränken.

Auf den in der Anlage mit "(B)" bezeichneten Flächen, mit Ausnahme der in den Bebauungsplänen Allermöhe 16 / Moorfleet 7 / Billwerder 14 und Billwerder 11 / Allermöhe 11 vom 24. Oktober 1978 (HmbGVBl. S. 381), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 504) festgesetzten Straßenverkehrsflächen, wird die Höhe baulicher Anlagen mit 20 m über der Straßenverkehrsfläche, als Höchstmaß festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 4). Um einen abrupten Höhenanstieg zu vermeiden, wird das Gewerbegebiet in unterschiedliche Höhenstufen eingeteilt. Dabei erfolgt eine Höhengliederung von außen nach innen: Die mit

"(B)" bezeichnete Fläche sichert den Bestand der oft kleinteiligen Bebauung mit der Festsetzung einer maximalen Höhe baulicher Anlagen von 20 m. Da die Gebäude der meisten Betriebe im Bestand eine Höhe von weit unter 20 m haben, werden den Betrieben in diesem Bereich mit der Festsetzung Entwicklungsmöglichkeiten eingeräumt.

Auf der in der Anlage mit "(A)" bezeichneten Fläche, mit Ausnahme der im Bebauungsplan Allermöhe 16 / Moorfleet 7 / Billwerder 14 festgesetzten Straßenverkehrsflächen, wird die Höhe baulicher Anlagen mit 40 m über der Straßenverkehrsfläche, als Höchstmaß festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 3). In Richtung des zukünftig 38 m über NN hohen Schlickhügels (nordwestlich außerhalb des Plangebiets) folgt die innere mit "(A)" bezeichnete Fläche mit der festgesetzten maximalen Höhe baulicher Anlagen von 40 m. Dieser Bereich lässt den bereits bestehenden Betrieben ebenfalls ausreichende Entwicklungsspielräume für Erweiterungen; dabei werden Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes aber auf ein verträgliches Maß minimiert, weil die baulichen Anlagen nicht wesentlich höher sein werden als der Schlickhügel. Sowohl innerhalb der mit "(A)" als auch innerhalb der mit "(B)" bezeichneten Flächen gibt es noch unbebautes Terrain, das ausreichenden Freiraum für die Ansiedlung neuer Betriebe schafft.

Nach den bisher geltenden Bebauungsplänen in Verbindung mit der damals geltenden Hamburgischen Bauordnung vom 10. Dezember 1969 waren bauliche Anlagen mit Höhen zwischen 10 m und 18 m planungsrechtlich möglich. Dieses ursprüngliche Planungsziel (das auf Grund der HBauO in der aktuellen Fassung derzeit nicht mehr gesichert ist) wird in die Abwägung eingestellt: Eine bessere Ausnutzung der Höhe baulicher Anlagen bis zu 20 m bzw. bis zu 40 m wird planungsrechtlich gesichert, um die Anforderungen der Betriebe an Modernisierung und Einführung moderner Lagertechnik (Hochregallager) zu ermöglichen. Im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren "Schlickdeponie Feldhofe" werden in der Grünplanung durch verschiedene Arten von Bepflanzungen Sichtachsen auf die Hamburger City, auf das Dorf Billwerder, auf Neu-Allermöhe und auf "die Weite der Vier- und Marschlande" freigehalten. Durch die Festsetzung der maximalen Höhe baulicher Anlagen von 40 m im Bebauungsplan Allermöhe 27 kann die Sichtachse nach Südosten in Richtung Eichbaumsee erheblich beeinträchtigt werden. Diese Beeinträchtigung wurde im Rahmen der Abwägung als hinnehmbar bewertet, weil ein wesentlicher Teil der geplanten Sichtachsen ihre Funktion behält und somit die geplante Funktion des Schlickhügels im Sinne der Erholung insgesamt nicht beeinträchtigt wird.

Über den Geltungsbereich verlaufen in Ost-West-Richtung zwei Richtfunktrassen für den Telekommunikationsverkehr. Für die Trasse 1162 darf die Höhe baulicher Anlagen 21 m über NN (Trassenbreite 50 m) nicht überschreiten, um einen konfliktfreien Telekommunikationsverkehr zu gewährleisten. Die bestehenden Straßenhöhen bewegen sich im Bereich der Trasse zwischen 1,3 m und 1,7 m über NN. Daher wird festgesetzt: Auf der in der Anlage mit "(C)" bezeichneten Fläche, mit Ausnahme der in den Bebauungsplänen Allermöhe 16 / Moorfleet 7 / Billwerder 14 und Billwerder 11 / Allermöhe 11 festgesetzten Straßenverkehrsflächen, wird die Höhe baulicher Anlagen mit 19 m über der Straßenverkehrsfläche, als Höchstmaß festgesetzt (vgl. § 2 Nummer 5). Die Festsetzung der mit "(C)" bezeichneten Fläche gewährleistet in einer Breite von 50 m im Trassenbereich den

konfliktfreien Telekommunikationsverkehr. Innerhalb der mit "(A)" bezeichneten Fläche ist die Festsetzung der Fläche "(C)" für die Trasse 1162 nicht erforderlich, weil es sich um das Grundstück des Betreibers der Richtfunktrassen (Eckbereich Rungedamm / Werner-Witt-Straße) handelt. Bei Aufgabe der Nutzung ist die Freihaltung der Trasse 1162 nicht mehr erforderlich. Für die nördlichere der beiden Telekommunikationstrassen (Trasse 1167) darf die Höhe baulicher Anlagen 62 m über NN (Trassenbreite 100 m) nicht überschreiten. Im Bereich der Trasse 1167 bewegen sich die Straßenhöhen zwischen 1,2 m bis 3,2 m. Im 100 m-Streifen der Trasse 1167 wird daher mit den o.g. Höhenfestsetzungen (maximal 40 m) ein konfliktfreier Telekommunikationsverkehr sichergestellt.

In den Gewerbe- und Industriegebieten werden in der zeichnerischen Darstellung der niedergelegten Bebauungspläne Allermöhe 16 / Moorfleet 7 / Billwerder 14 und Billwerder 11 / Allermöhe 11 die Festsetzungen der Zahl der Vollgeschosse, als Höchstmaß und der Geschossflächenzahl, als Höchstmaß aufgehoben (vgl. § 2 Nummer 6). Gebäude mit vielen Geschossen, wie z.B. Bürogebäude können zugelassen werden, weil der verursachte Verkehr über die bestehenden Erschließungsstraßen problemlos abgewickelt werden kann, ohne die benachbarten Wohnnutzungen zusätzlich zu beeinträchtigen. Die Wohnnutzung wird nicht zusätzlich verschattet. Insofern kann die bisherige Festsetzung der Anzahl der Geschosse sowie die Festsetzung einer Geschossflächenzahl innerhalb des Geltungsbereichs aufgehoben werden.

An der Südwestgrenze des Geltungsbereichs ist ein Streifen, in dem keine Höhenbegrenzung erforderlich ist, weil in dem Bebauungsplan Allermöhe 16/Moorfleet 7/Billwerder 14 bereits die Höhe baulicher Anlagen auf 8 m begrenzt ist. Die Begrenzung der Höhe von baulichen Anlagen ist auf Grund der dort verlaufenden Hochspannungsleitung erforderlich.

5.3 Oberflächenentwässerung

Die für eine Entwässerung des Gewerbegebiets Allermöhe ausreichend bemessene vorhandene Vorflut wird von dem Grabensystem Moorfleeter Hauptgraben, Moorfleeter Randgraben, Hauptentwässerungsgraben Moorfleet und Südlicher Bahngraben gebildet. Diese Gräben sind nach Wasserrecht festgestellt.

Zwischen den in den Bebauungsplänen Allermöhe 16 / Moorfleet 7 / Billwerder 14 und Billwerder 11 / Allermöhe 11 festgesetzten Baugrenzen und der Böschungsoberkante der Gewässer ist entlang des Moorfleeter Randgrabens, des Moorfleeter Hauptgrabens und des südlichen Bahngrabens einseitig ein mindestens 7,5 m breiter Streifen sowie entlang des Hauptentwässerungsgrabens Moorfleet einseitig ein mindestens 5 m breiter Streifen von Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen freizuhalten (vgl. § 2 Nummer 11). Die Festsetzung sichert den Flächenbedarf für 5 m breite Arbeits- und Schauwege entlang des Grabensystems. Dabei sind ein Meter als Pufferzone eingeplant, um evtl. erforderliche Geländeaufhöhungen und deren Böschungen zu berücksichtigen. Die restlichen 4 m sind auf Grund der großen Grabenbreite für die Nutzung der Wege durch Mähgeräte und Bagger erforderlich. Ein Pflanzstreifen in 2,5 m Breite ist bereits im Bebauungsplan Allermöhe 16 / Moorfleet 7 / Billwerder 14 entlang des Moorfleeter Randgrabens (teilweise), des Hauptent-

wässerungsgrabens Moorfleet und des Moorfleeter Hauptgrabens festgesetzt. Dieser Pflanzstreifen ist in den 7,5 m breiten Streifen für den Ausschluss von Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen einbezogen. Entlang des Hauptentwässerungsgrabens Moorfleet soll der Pflanzstreifen westlich (außerhalb des Geltungsbereichs), der "Erholungsnutzung Schlickhügel" zugeordnet, vorgesehen werden. Das entspricht der naturnahen Gestaltung in Anlehnung an die Darstellungen im Landschaftsprogramm "Gewässerlandschaft", "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" und "grüne Wegeverbindung". Es können auch Biotopvernetzungsfunktionen übernommen werden. Im landschaftspflegerischen Begleitplan zum Planfeststellungsverfahren "Schlickdeponie Feldhofe" war dort bisher ein 4 m breiter Arbeits- und Schauweg geplant. Eine naturnahe Gestaltung wird nun möglich, weil die Gewässerpflege von der Seite des Industriegebiets aus geplant ist. Die intensive Arbeits- und Schauwegnutzung soll den gewerblichen Nutzungen im Geltungsbereich auf der Ostseite des Hauptentwässerungsgrabens Moorfleet zugeordnet werden. Daher wird der Streifen für den Ausschluss von Gebäuden, Nebenanlagen, Stellplätzen und Garagen hier nur mit 5 m Breite festgesetzt. Alle bestehenden Gebäude haben einen Abstand von mindestens 7,5 m von den Böschungsoberkanten der Gewässer.

Das offene Oberflächenentwässerungssystem auf den Grundstücken ist in Anpassung an den Einzelbedarf der anzusiedelnden Betriebe in der Ausführungsplanung zu entwickeln und kann daher zeichnerisch nicht vorgemerkt werden. Die Anforderungen an die Ausbildung dieser Oberflächenentwässerung werden in einem nachfolgenden wasserrechtlichen Verfahren geregelt.

5.4 Maßnahmen des Naturschutzes und der Landschaftspflege

Maßnahmen wie Fassadenbegrünung sowie die Anpflanzung von Bäumen minimieren den Verlust von Bodenfunktionen und den Verlust von Lebensräumen für Pflanzen und Tiere durch Versiegelung und binden die Gewerbebauten in das Landschaftsbild ein. Die Einbindung in das Landschaftsbild ist insbesondere im Hinblick auf die vorgesehene Erholungsnutzung des Schlickhügels von Bedeutung. Bestehende betriebliche Nutzungen genießen Bestandsschutz.

5.4.1 Begrünungsmaßnahmen

Die Industriegebietsflächen werden nach der Fertigstellung des als Grünanlage gestalteten Schlickhügels Feldhofe ganzflächig einsehbar sein. Da der Schlickhügel im Verbund mit weiteren Gebieten der Umgebung der Naherholung dienen soll, werden an die im Plangebiet noch zu realisierenden Vorhaben erhöhte Anforderungen hinsichtlich städtebaulicher Gestaltung sowie Einbindung in das Landschaftsbild gestellt. In diesem Sinne ist die Fassadenbegrünung in den Industriegebieten von besonderer Bedeutung. Mit den Festsetzungen wird im Randbereich der Industrie zur Erholungsnutzung ein Mindestmaß an gestalterischen Anforderungen im Hinblick auf die Einbindung in das Landschaftsbild planungsrechtlich gesichert. Weil die festgesetzten Industriegebiete überwiegend unbebaut sind, kann die festgesetzte Fassadenbegrünung im Rahmen der Bauanträge umgesetzt werden. Das

bestehende Gebäude auf dem Flurstück 5913 genießt Bestandsschutz. Bei einem späteren Neubau sind auch auf diesem Flurstück die nachfolgenden Festsetzungen einzuhalten.

In den Industriegebieten sind Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5m beträgt, sowie fensterlose Fassaden mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden. Alternativ ist eine Eingrünung mit dichtwachsenden Sträuchern und großkronigen Bäumen in Außenwandnähe zulässig (vgl. § 2 Nummer 7). Fassadenbegrünungen können schon nach wenigen Jahren bedeutsame Nahrungs- und Brutbiotope für Vögel (insbesondere für Heckenbrüter) darstellen. Weiterhin tragen begrünte Fassaden zur Bereicherung des Landschaftsbildes bei. Die Industriegebäude mit ihren meist rein funktionalen Fassaden werden gestalterisch und landschaftsgerecht in das Landschaftsbild eingebunden. Die Verbesserung der Kleinklima- und Luftverhältnisse wird durch Filterung von Stäuben und Reduzierung der Abstrahlungswärme von Gebäuden unterstützt. Eine Fassadenbegrünung kann aus architektonischen Gründen unerwünscht sein, z.B. bei Aluminium- oder Ziegelfassaden. Schling- oder Kletterpflanzen können die Anmutung einer sorgfältig gestalteten Fassade beeinträchtigen. Auch ist bei Renovierungsarbeiten das Entfernen der Schling- und Kletterpflanzen aufwändig. Die Alternative gemäß Satz 2 ist ebenfalls ein Beitrag zur landschaftlichen Einbettung von Gebäuden und führt sogar zu mehr "Biomasse" als nur eine Fassadenbegrünung. In Abhängigkeit von den jeweiligen Nutzungs- und Gestaltungsanforderungen wird den Gewerbetreibenden eine sinnvolle Alternative anhand gegeben.

Die Neupflanzung von Bäumen soll trotz hoher baulicher Verdichtung eine Durchgrünung der Gewerbegebiete gewährleisten. Die Entwicklung bioklimatisch wirksamen Grünvolumens bewirkt weiterhin eine Stabilisierung des Kleinklimas. Auf ebenerdigen PKW-Stellplatzanlagen ist für je vier Stellplätze ein großkroniger Baum zu pflanzen. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 8). Die Bepflanzung der PKW-Stellplätze dient der visuellen Belebung und Gliederung notwendiger Stellplatzanlagen und trägt durch Beschattung sowie durch Filterung von Abgasen und Stäuben zur Verbesserung des Kleinklimas bei. Für ein nachhaltiges Wachstum der Bäume muss ein Wurzelraum von mindestens 12 m² zur Nährstoff- und Wasserversorgung gesichert werden. Die Sicherung eines ausreichend bemessenen Wurzelraums ist umso bedeutender, als die Stellplätze und Fahrwege vollständig versiegelt werden und hier kein Luftaustausch und keine Wasserinfiltration möglich sind.

Für Baum- und Strauchanpflanzungen sind einheimische, standortgerechte Laubgehölze zu verwenden und zu erhalten. Anzupflanzende Bäume müssen einen Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, aufweisen (vgl. § 2 Nummer 9). Die Verwendung einheimischer, standortgerechter Gehölze (Pflanzenliste siehe Anhang) wird festgesetzt, damit sich die Anpflanzungen mit geringem Pflegeaufwand optimal entwickeln und eine Nahrungsgrundlage für die heimische Tierwelt bieten. Außerdem wird langfristig der gebietstypische Charakter der vorhandenen Vegetation erhalten.

Entsprechende Pflanzgrößen bei Jung- bäumen stellen bereits nach kurzer Zeit die Entwicklung ökologisch und visuell wirksamer Freiraumstrukturen für eine attraktive Begrünung von Baugebieten sicher.

5.4.2 Gewässer- und Bodenschutz

Das von den privaten Grundstücksflächen abfließende Niederschlagswasser ist über offene Gräben abzuleiten (vgl. § 2 Nummer 10). Vorzusehen ist die Ausbildung einer offenen, naturnah gestalteten Oberflächenentwässerung zur Entsorgung des von den Gebäuden und Verkehrsflächen anfallenden Oberflächenwassers (vgl. Ziffer 5.3). Diese Form der Oberflächenentwässerung führt zu einer Minimierung des Eingriffs in den Wasserhaushalt, da das Wasser im unmittelbaren Einzugsbereich verbleibt und somit die weitere Vorflut (Hauptentwässerungsgraben Moorfleet, Moorfleeter Randgraben, Moorfleeter Hauptgraben, Südlicher Bahngraben) entlastet. Ein Teil des anfallenden Wassers versickert direkt und wird durch die belebte Bodenzone den oberen Wasserschichten zugeführt. Die offenen Gewässer dienen somit neben der eigentlichen Fassung des Wassers der notwendigen Rückhaltung und Vorreinigung.

Die Vorreinigungsfunktion bezieht sich lediglich auf geringst belastete Oberflächenabwasserzuläufe (Dachflächen). Sie ersetzt nicht besondere Vorreinigungsmaßnahmen, die ab einem bestimmten Verschmutzungsgrad vor Einleitung in das Gewässer notwendig werden können. Dies entspricht dem Grundsatz, Gewässerverunreinigungen möglichst nahe der Verschmutzungsquelle zu behandeln, statt sie im Gewässersystem weitläufig zu verteilen. Wenn Gewässerverunreinigungspotenzial besteht, kann im Rahmen der wasserrechtlichen Genehmigung (siehe Ziffer 8) eine Vorreinigung vor der Einleitung in den Vorfluter gefordert werden. Grundlegendes Fachrecht für die hier im Rahmen der Genehmigung beabsichtigte individuelle Berücksichtigung des Einzelfalls ist das Wasserhaushaltsgesetz vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S. 1746, 1756), sowie die einschlägigen technischen Richtlinien.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich ist bereits überwiegend bebaut bzw. auf Grundlage des bestehenden Baurechts weitgehend bebaubar. Bei der Feststellung der bisher geltenden Bebauungspläne waren in Verbindung mit der HBauO vom 10. Dezember 1969 Gebäudehöhen zwischen 10 m und 18 m planungs- und genehmigungsrechtlich möglich. Durch die Tatsache, dass im Baugenehmigungsverfahren immer die aktuell geltende HBauO anzuwenden ist, ist mit dem In-Kraft-Treten der HBauO in der Fassung vom 1. Juli 1986 die Höhenbeschränkung weggefallen. Ohne den Bebauungsplan Allermöhe 27 ist daher eine unbegrenzte Höhenentwicklung möglich. Durch die vorgesehene Staffelung von unterschiedlichen Gebäudemaximalhöhen (20 m bzw. 40 m) wird eine bessere Einbindung der Gebäude in das Landschaftsbild gegenüber den möglichen Gebäudehöhen der bisher geltenden Bebauungspläne erreicht. Zur Minimierung der negativen Auswirkung auf das Landschaftsbild ist eine Fassadenbegrünung für die Industriegebiete vorgesehen. Alternativ ist eine Eingrünung mit dicht wachsenden Sträuchern und großkronigen Bäumen in Außenwandnähe zulässig (vgl. § 2 Nummer 7).

Für das zukünftige Stadt- und Landschaftsbild ergibt sich eine Staffelung mit einem schonenden Übergang zu großen Gebäudehöhen, die aus folgenden Gründen zu keinen erheblichen Beeinträchtigungen des Landschaftsbildes führen:

- Der Geltungsbereich befindet sich in einer gewerblich bereits stark vorgeprägten Gegend mit dem Spülfeld, der Bundesautobahn (BAB) A1, dem Güterverkehrszentrum und den Fachmärkten Moorfleet im Westen, den Bahnanlagen im Norden und der BAB 25 im Süden.
- Der Bebauungsplan Moorfleet 14 (Güterverkehrszentrum) setzt bereits Höhen baulicher Anlagen von 14 m, 17 m bzw. 30 m über NN als Höchstmaß fest. Im Bebauungsplan Moorfleet 15 / Billwerder 24 / Billbrook 7 (Fachmärkte Moorfleet) ist bereits eine Gebäudehöhe von 12 m über Geländeoberfläche als Höchstmaß festgesetzt, was etwa einer Gebäudehöhe von 14 m über NN entspricht.

Im Rahmen der Abwägung von wirtschaftlichen Belangen und der damit einhergehenden Schaffung neuer Ansiedlungsmöglichkeiten in einem attraktiven Gewerbe- bzw. Industriegebiet für moderne Gewerbebetriebe, die auf Hochregallager angewiesen sind, sowie der Notwendigkeit einer flächensparenden Verdichtung innerhalb Hamburgs, die auf einen gewerblich bereits stark genutzten Bereich konzentriert wird, wurden verbleibende Beeinträchtigungen der historischen Kulturlandschaft durch die ermöglichte Höhenentwicklung als hinnehmbar bewertet. Zu berücksichtigen ist auch, dass ohne den Bebauungsplan Allermöhe 27 eine uneingeschränkte Höhenentwicklung möglich ist.

Für die Überbauung der nach § 28 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes (HmbNatSchG) in der Fassung vom 7. August 2001 (HmbGVBl. S. 281), zuletzt geändert am 20. April 2005 (HmbGVBl. S. 146), geschützten Biotope (Trockenrasenflächen) auf dem brachliegenden Flurstück 7228 wurde eine Ausnahmegenehmigung im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens nach § 28 Absatz 3 HmbNatSchG in Aussicht gestellt, weil diese Biotope eine relativ geringe flächenmäßige Ausdehnung haben und erst durch eine Aufhöhung mit Sand zur Vorbereitung der gewerblichen Bebauung entstanden sind. In diesem Zusammenhang wird auch die Frage der Ausgleichs- oder Ersatzmaßnahmen zu regeln sein.

Darüber hinaus wird mit dem Bebauungsplan Allermöhe 27 naturschutzrechtlich kein Eingriff vorbereitet, da sichergestellt wird, dass nicht mehr Flächen versiegelt werden als bisher versiegelt sind bzw. planungsrechtlich versiegelbar wären. Es sind gemäß § 1a BauGB keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen bzw. Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich.

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

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans bleiben im Übrigen die bisherigen planungsrechtlichen Festsetzungen der Bebauungspläne Allermöhe 16 /Moorfleet 7/ Billwerder 14 und Billwerder 11/ Allermöhe 11 bestehen (vgl. § 2 Nummer 12).

Die Festsetzungen der Bebauungspläne Allermöhe 16 / Moorfleet 7 / Billwerder 14 vom 8. August 1978 (HmbGVBl. S. 327) und Billwerder 11 / Allermöhe 11 vom 24. Oktober 1978 (HmbGVBl. S. 381), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 504) behalten mit Ausnahme der Ergänzungen bzw. Änderungen durch diesen Bebauungsplan weiterhin ihre Gültigkeit.

Der Flächenbedarf für wasserwirtschaftliche Maßnahmen wird in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 Absatz 2 des Wasserhaushaltsgesetzes (WHG) in der Fassung vom 19. August 2002 (BGBl. I S. 3246), zuletzt geändert am 25. Juni 2005 (BGBl. I S.1746, 1756) in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 29. März 2005 (HmbGVBl. S. 97), geändert am 1. September 2005 (HmbGVBl. S. 377, 380) verbindlich festgesetzt. Anstelle eines Planfeststellungsbeschlusses kann nach § 31 Absatz 3 WHG für einen nicht UVP-pflichtigen Gewässerausbau eine Plangenehmigung treten.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 177,7 ha groß.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen aus der Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten.

Pflanzenliste

Vorschläge für standortgerechte, einheimische Pflanzen

<u>Großkronige Bäume</u>	<u>Deutsche Bezeichnung</u>	<u>Bemerkung</u>
Acer platanoides	Spitzahorn	
Acer pseudoplatanus	Bergahorn	Keine Staunässe
Alnus glutinosa *	Schwarzerle	Bepflanzung Grabenrand
Fagus sylvatica	Rotbuche	Hohe Schattenverträglichkeit
Fraxinus excelsior *	Esche	Bepflanzung Grabenrand
Prunus padus*	Traubenkirsche	Bepflanzung Grabenrand
Quercus robur	Stieleiche	
Salix alba *	Weißweide	Bepflanzung Grabenrand
Tilia cordata *	Winter-Linde	Bepflanzung Grabenrand

Kleinkronige Bäume

Acer campestre	Feldahorn	Keine Staunässe
Carpinus betulus	Hainbuche	Keine Staunässe
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	
Prunus avium *	Vogelkirsche	für Grabenrand geeignet
Prunus padus	Traubenkirsche	
Salix caprea	Sal-Weide	
Salix cinerea	Grau- Weide	
Salix viminalis	Korbweide	
Sorbus aucuparia	Eberesche	Keine Staunässe
Taxus baccata	Gewöhnliche Eibe	Schattenverträglichkeit, immergrün

Sträucher und Heckenpflanzen

Acer campestre	Feldahorn	Keine Staunässe, Heckenpflanze
Carpinus betulus	Hainbuche	Keine Staunässe, Heckenpflanze
Cornus sanguinea *	Roter Hartriegel	für Grabenrand geeignet
Corylus avellana *	Haselnuß	für Grabenrand geeignet
Crataegus monogyna	Eingrifflicher Weißdorn	Heckenpflanze
Euonymus europaeus *	Pfaffenhütchen	für Grabenrand geeignet
Ilex aquifolium	Stechpalme	Heckenpflanze, immergrün
Ligustrum vulgare schattenverträglich	Liguster	Heckenpflanze,
Lonicera xylosteum *	Gemeine Heckenkirsche	für Grabenrand geeignet
Prunus spinosa	Schlehe	
Rhamnus catharticus	Kreuzdorn	
Rhamnus frangula	Gemeiner Faulbaum	
Rosa canina	Hundsrose	
Salix aurita	Ohrweide	
Salix purpurea	Purpurweide	
Sambucus nigra	Schwarzer Holunder	
Viburnum opulus *	Gewöhnlicher Schneeball	für Grabenrand geeignet
Fagus sylvatica	Rotbuche	Heckenpflanze

Kletterpflanzen

Clematis vitalba	Waldrebe	Kletterhilfe erforderlich
Hedera helix	gewöhnliche Efeu	Schattenverträglichkeit
Lonicera caprifolium	echtes Geißblatt	Kletterhilfe erforderlich
Parthenocissus tricuspidata		
„Veitchii“	wilder Wein	starkwüchsig

Begründung zur Änderung des Bebauungsplans Allermöhe 27

Inhaltsverzeichnis

1. Grundlage und Verfahrensablauf	2
2. Anlass der Planung.....	2
3. Planerische Rahmenbedingungen	3
3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände.....	3
3.1.1 Flächennutzungsplan.....	3
3.1.2 Landschaftsprogramm	3
3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände	3
3.1.3.1 Bestehende Bebauungspläne.....	3
3.1.3.2 Baumschutz.....	4
3.1.3.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung	4
3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände.....	4
3.2.1 Altlasten	4
3.2.2 110-KV-Leitung	4
3.2.3 Gewerbeflächenkonzept.....	4
3.2.4 Vergnügungsstättenkonzept.....	5
3.3 Angaben zum Bestand	6
3.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten.....	6
3.3.2 Städtebaulicher Bestand.....	6
4 Umweltbericht	6
5. Planinhalt.....	6
5.1 Art der baulichen Nutzung	6
5.2 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen / Planungsschäden.....	9
5.3 Berücksichtigung der 110-KV-Leitung	11
6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft	11
7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung.....	11
8. Flächen- und Kostenangaben.....	11

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548).

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss B 02/11 am 17. Mai 2011 (Amtl. Anz. S. 1272) eingeleitet. Die öffentliche Auslegung des Bebauungsplans hat nach der Bekanntmachung vom ... (Amtl. Anz. S. ...) stattgefunden. Den berührten Trägern öffentlicher Belange wurde Gelegenheit zur Stellungnahme innerhalb einer Frist von einem Monat gegeben.

Das Verfahren wird gemäß § 13 BauGB durchgeführt. Auf eine öffentliche Plandiskussion wurde verzichtet.

Eine Planzeichnung ist nicht erforderlich, da ausschließlich textliche Festsetzungen getroffen werden.

2. Anlass der Planung

Das Gewerbegebiet Allermöhe ist seit Anfang der 1980er Jahre entstanden. Es ist eines der größten Gewerbegebiete Hamburgs, zahlreiche international tätige Unternehmen sind dort angesiedelt. Der Schwerpunkt liegt auf Betrieben aus der Logistikbranche, aber auch Entwicklung und Produktion sind deutlich vertreten. Das Gebiet ist unmittelbar an die A 25 angebunden, über die A 25 und über die Amandus-Stubbe-Straße können auf kurzem Wege die Autobahnen Richtung Bremen, Hannover, Berlin, Geesthacht und Lübeck erreicht werden. Hinsichtlich seiner Lage, seiner verkehrlichen Anbindung und seines Flächenzuschnitts, der die Parzellierung großer zusammenhängender Flächen erlaubt, ist das Gebiet für produzierende und logistische Betriebe in besonderer Weise geeignet. Standorte vergleichbarer Qualität sind in Hamburg nur begrenzt vorhanden.

In jüngster Zeit ist eine verstärkte Nachfrage nach Nutzungen festzustellen, die der Nutzungsart Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Ansatzweise sind derartige Nutzungen im Plangebiet bereits vorhanden („Eventhalle“, Spielsalon). Für weitere vergleichbare Neuansiedlungen haben Unternehmen bereits Interesse bekundet, überwiegend für Umnutzungen bereits bestehender Hallen.

Für den Wirtschaftstandort Hamburg ist es von wesentlicher Bedeutung, Flächen mit der in Allermöhe geschaffenen Lagequalität auch zukünftig vornehmlich für produzierende Unternehmen und Unternehmen der Logistikbranche freizuhalten. Folglich sollen Vergnügungsstätten und Bordelle bzw. Nutzungen mit sexuellem Charakter ausgeschlossen werden; diese Nutzungen stehen nicht nur in Konkurrenz zu den gewünschten Nutzungen, sondern können auch die Seriosität des Gewerbegebiets beeinträchtigen und somit zu einem Abwertungsprozess führen. Ausgeschlossen werden sollen zudem Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke sowie Betriebswohnungen; abgesehen davon, dass es sich nicht um produzierende Nutzungen handelt, können sie immissionsschutztechnische Beschränkungen für industrielle und gewerbliche Nutzungen zur Folge haben. Eine gesonderte Regelung erfolgt für Kindergärten. Diese sollen im Gewerbegebiet nach Möglichkeit zulässig bleiben, damit weiterhin Kindergärten in der Nähe von Arbeitsstätten errichtet werden können, um Familie und Arbeitsplatz miteinander zu vereinbaren. Letztlich sollen auch Anlagen für sportliche Zwecke ausgeschlossen werden, da auch sie der Zweckbestimmung des Gebiets widersprechen.

Die Änderung bezieht sich allein auf den Ausschluss bestimmter Nutzungen. Alle übrigen Festsetzungen des Bebauungsplans Allermöhe 27 bleiben unverändert.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubeckanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Bereich der Bebauungsplanänderung überwiegend gewerbliche Bauflächen dar. Nordöstlich und südwestlich des Rungedamms sind zwei Flächen für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung „Einrichtung für den Post- und Fernmeldedienst“ dargestellt. Als Hauptverkehrsstraße hervorgehoben sind die Hans-Duncker-Straße und der Rungedamm.

3.1.2 Landschaftsprogramm

Das Landschaftsprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) stellt für den Geltungsbereich im Landschaftsprogramm überwiegend das Milieu „Gewerbe/Industrie und Hafen“ dar. Nordöstlich und südwestlich des Rungedamms sind zwei Flächen als Milieu „öffentliche Einrichtung“ dargestellt. Im westlichen Teil und entlang der Südgrenze des Geltungsbereichs ist die milieübergreifende Funktion „Entwicklungsbereich Naturhaushalt“ dargestellt. Der Hauptentwässerungsgraben Moorfleet, der Moorfleeter Hauptgraben und der Moorfleeter Randgraben sind als Milieu „Gewässerlandschaft“ dargestellt. Entlang der nördlichen Plangebietsgrenze ist als milieübergreifende Funktion eine „Grüne Wegeverbindung“ dargestellt, „Grüne Wegeverbindungen“ verlaufen zudem entlang des Südlichen Bahngrabens, entlang des Moorfleeter Hauptgrabens bzw. Teilen des Rungedamms und im Zuge der Werner-Witt-Straße. Außerdem ist das Milieu „sonstige Hauptverkehrsstraße“ dargestellt.

Die Karte Arten und Biotopschutz stellt für den Geltungsbereich überwiegend den Biotopentwicklungsraum „Industrie-, Gewerbe- und Hafenflächen“ (14a) dar. Nordöstlich und südwestlich des Rungedamms sind zwei Flächen als Biotopentwicklungsraum „Gemeinbedarfsflächen“ (13b) dargestellt. Für den Hauptentwässerungsgraben Moorfleet, den Moorfleeter Hauptgraben und den Moorfleeter Randgraben ist der Biotopentwicklungsraum „Wettern“ (3d) dargestellt. Außerdem ist der Biotopentwicklungsraum „Hauptverkehrsstraßen“ (14e) dargestellt.

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.3.1 Bestehende Bebauungspläne

Planungsrechtliche Grundlage des Gewerbegebiets Allermöhe sind die Bebauungspläne Allermöhe 16/ Moorfleet 7/ Billwerder 14 vom 8. August 1978 (HmbGVBl. S. 327) und Billwerder 11/ Allermöhe 11 vom 24. Oktober 1978 (HmbGVBl. S. 381), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 504). Beide Pläne wurden durch den Bebauungsplan Allermöhe 27 vom 21. Februar 2006 (HmbGVBl. S. 93) überplant.

Durch den Bebauungsplan Allermöhe 27 wurden insbesondere Teile des vormaligen GE-Gebiets als GI-Gebiet festgesetzt (§ 2 Nr. 1). Dies betrifft Teilflächen im Nordwesten des Plangebiets, angrenzend an den Schlickhügel Feldhofe. Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche über 100 m² wurden ausgeschlossen (§ 2 Nr. 2). Im Übrigen wurden die Festsetzungen über die Zahl der Vollgeschosse und die GFZ aufgehoben und stattdessen Gebäudehöhen festgesetzt (§ 2 Nr. 6 bis 9). Die zulässigen Gebäudehöhen betragen im Nordwesten des Gewerbegebiets 40 m und im südwestlichen Teil 20 m über der Straßenverkehrsfläche, in einem kleinen Teilbereich ist die Höhe auf 19 m beschränkt. Im Bereich der 110-KV-Freileitung im südlichen Teil des Gebiets (parallel zur Bundesautobahn) ist die Höhe baulicher Anlagen auf 8 m begrenzt. Für alle Baugebiete gilt eine GRZ von 0,8.

Der Bebauungsplan enthält darüber hinaus Festsetzungen zur Begrünung (Fassaden, Stellplätze, Eingrünung der Baugrundstücke) und zu Werbeanlagen (keine Ausrichtung auf die Autobahn A 25). Die Entwässerung des Gewerbegebiets erfolgt über ein Grabensystem.

Die Gräben sind nach Wasserrecht festgestellt und wurden nachrichtlich in die jeweiligen Bebauungspläne übernommen.

Gemäß § 2 Nr. 12 der Verordnung über den Bebauungsplan Allermöhe 27 bleiben die Festsetzungen der Bebauungspläne Allermöhe 16/ Moorfleet 7/ Billwerder 14 und Billwerder 11/ Allermöhe 11 bestehen, soweit sie durch den Bebauungsplan Allermöhe 27 nicht geändert wurden. Das bedeutet für den Teil des Gewerbegebiets, der nicht als GI-Gebiet überplant wurde, dass weiterhin die BauNVO 1977 (Baunutzungsverordnung (BauNVO 1977) in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764), geändert am 19. Dezember 1986 (BGBl. I S. 2665) gilt. Vergnügungsstätten sind daher allgemein zulässig. Für das GI-Gebiet gilt hingegen die BauNVO 1990 (Baunutzungsverordnung (BauNVO 1990) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551).

3.1.3.2 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen Gehölze 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).

3.1.3.3 Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Die Änderung des Bebauungsplans Allermöhe 27 erfolgt im vereinfachten Verfahren gemäß § 13 BauGB. Die gesetzlichen Voraussetzungen, insbesondere im Hinblick auf die Regelungen von § 13 Abs. 1 Ziffer 1 und 2 BauGB liegen vor. Eine Umweltprüfung bzw. ein Umweltbericht sind nicht erforderlich.

3.2 Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Altlasten

Das Plangebiet wird seit etwa 20 Jahren gewerblich genutzt. Diverse Betriebe haben sich angesiedelt, u.a. mehrere Speditionen. Das Gelände war vorher unbebaut und wurde landwirtschaftlich genutzt (Weideflächen mit Entwässerungsgräben). Für die Gewerbebauten wurde eine Aufhöhung mit Sand vorgenommen. Verunreinigungen sind nicht zu erwarten.

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

3.2.2 110-KV-Leitung

Eine 110-KV-Hochspannungsleitung überspannt den Geltungsbereich von der nordwestlichen bis zur südöstlichen Plangebietsgrenze. Auf dem Flurstück 5425 befindet sich das Umspannwerk Allermöhe. Außerdem befinden sich zahlreiche Netzstationen von Vattenfall im Geltungsbereich.

3.2.3 Gewerbeflächenkonzept

Nach dem Gewerbeflächenkonzept des Bezirks Bergedorf aus dem Jahr 2012 dient das Gewerbegebiet Allermöhe in erster Linie als Standort für großflächiges Gewerbe, am Billwerder Ring auch für Handwerk und andere kleinteilige Gewerbenutzungen. Das Konzept sieht weitere Entwicklungschancen als überregional bedeutendes, modernes Logistikgebiet.

Als Problemlagen und besondere Anforderungen für die Entwicklung des Standorts werden eine anziehende Flächennachfrage durch Freizeit- und soziale Nutzungen genannt, die den Charakter des Gewerbegebiets verändern und langfristig zu einem Verlust von attraktiven Gewerbeflächen führen können.

Im Konzept wird festgestellt, dass das stetige Wachstum von Unternehmenszahl und Beschäftigung im Gewerbegebiet nicht durch die Bereitstellung von Infrastruktur begleitet wurde. Ansässige Unternehmen bemängeln etwa das Fehlen von Kindertagesbetreuungseinrichtungen, Post-, Bankfiliale oder von LKW-Stellplatzflächen.

Als Handlungsschritte werden die Änderung der bestehenden Bebauungspläne vorgeschlagen: Beabsichtigt ist der Ausschluss von Vergnügungsstätten, von Anlagen mit sexuellem Charakter und von Anlagen für sportliche, kirchliche, kulturelle und gesundheitliche Zwecke.

3.2.4 Vergnügungsstättenkonzept

Das Konzept zur städtebaulichen Steuerung von Vergnügungsstätten sowie sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten für den Bezirk Bergedorf (im Folgenden „Vergnügungsstättenkonzept“ genannt) wurde 2013 erarbeitet und beschlossen.

Mit dem Vergnügungsstättenkonzept wurden im Sinne einer geordneten städtebaulichen Entwicklung Leitlinien für die Ansiedlung dieser Nutzungen in Bergedorf erarbeitet. Dieses Konzept ist die Grundlage für eine standortspezifische Steuerung. Als städtebauliches Entwicklungskonzept soll das Vergnügungsstättenkonzept in der Bergedorfer Bauleitplanung berücksichtigt werden.

Im Vergnügungsstättenkonzept wurde ausgehend von einer Bestandsanalyse ein Standortentwicklungskonzept abgeleitet. Es zeigt potentiell geeignete Standorte für Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellähnliche Nutzungen bzw. Zielrichtungen für die gebietstypische Zulässigkeit dieser Nutzungen.

Die Standortentwicklung im Hinblick auf Vergnügungsstätten und Sexangebote in Bergedorf soll gemäß Vergnügungsstättenkonzept auf folgenden Leitlinien basieren:

- Sicherung der Funktionsvielfalt,
- Erhalt und Entwicklung von Straßen- und Stadtbild / Gestaltung,
- Gegensteuerung des „Trading-Downs“ (Absenkung des Qualitätsniveaus),
- Standortsicherung sozialer und kultureller Einrichtungen,
- störungsfreies Wohnumfeld mit gesicherter Nahversorgung,
- geordnete Entwicklung von Vergnügungsstätten und sexuellen Dienstleistungs- und Einzelhandelsangeboten und
- Sicherung bedeutsamer Gewerbestandorte.

In dem Konzept werden geeignete Standorte für die unterschiedlichen betrachteten städtebaulichen Nutzungstypen definiert. Das Gewerbe- und Industriegebiet Allermöhe wird im Vergnügungsstättenkonzept – ebenso wie im Gewerbeflächenkonzept – als Gebiet mit gesamtstädtischer Bedeutung klassifiziert. Hierfür werden folgende Entwicklungsziele definiert:

- Die gesamtstädtisch bedeutsamen GE/GI-Gebiete sollen sich zu einer Marke mit internationaler Ausrichtung und Stärke sowie Wiedererkennungswert entwickeln. Diese Charakteristika sollen die gesamtstädtisch bedeutsamen GE/GI ausschließlich prägen. Sonstige, nur lokal ausgerichtete Betriebe und Betriebe, die nicht produktions- oder logistikorientiert sind, würden eine solche Marke verunklaren.
- Das Ansiedlungsziel der überregional bedeutsamen Unternehmen stellt hohe Ansprüche an die Lagequalität und Standortimage und ist demnach nicht mit bordellähnlichen Nutzungen vereinbar.
- Vergnügungsstätten als untergeordnete Nutzungen (gem. aktueller BauNVO ausnahmsweise zulässig) sind künftig stets generell unzulässig
- Außengestaltung von Vergnügungsstätten und bordellähnlichen Nutzungen (Abschottung nach außen oder übersteigerte Außenwerbung) beeinträchtigen die städtebauliche Qualität des GE und mindern die Vermarktungschancen für derzeit noch brach liegende Flächen
- Flächenvorbehalt für überregional bedeutsame Unternehmen (Logistik, Produktion, Industrie)
- Ansiedlung von Bordellen oder Vergnügungsstätten steht den städtebaulichen Entwicklungszielen entgegen

Das Vergnügungsstättenkonzept kommt zu dem Schluss, dass Vergnügungsstätten und Bordelle/bordellähnliche Nutzungen im Gewerbe- und Industriegebiet Allermöhe künftig nicht vorstellbar sind und künftig ausgeschlossen werden sollten.

3.3 Angaben zum Bestand

3.3.1 Naturräumliche Gegebenheiten

Das Plangebiet liegt inmitten der Vier- und Marschlande, einer alten Kulturlandschaft, die durch das ebene Relief, die Sammel- und Beetgräben und die landwirtschaftliche Nutzung mit Grünland und Acker geprägt ist. Großräumlich grenzen an das Plangebiet die Kulturlandschaften Billwerder (im Norden), Tatenberg (im Süden) und Allermöhe (im Osten). Die Höhenentwicklung der schützenswerten Kulturlandschaft wird beispielsweise durch die Kirchspiele in Allermöhe (15 m Höhe über Gelände) und Billwerder geprägt. Der nordwestlich an das Plangebiet angrenzende Schlickhügel hat eine Höhe von etwa 38 m über Normal-Null (NN). Die kubischen Gewerbebauten im Geltungsbereich haben Gebäudehöhen von ebenfalls bis zu ca. 38 m über Gelände und sind auch in der dörflichen Umgebung weithin sichtbar.

Nordöstlich und südöstlich des Plangebiets befinden sich Wald, Bahnanlagen und Kleingartenflächen, unmittelbar südwestlich verläuft die Marschenautobahn A 25.

3.3.2 Städtebaulicher Bestand

Das Gewerbegebiet Allermöhe ist weitgehend bebaut bzw. versiegelt. Der Anteil ungenutzter Grundstücke liegt bei etwa 10%, die sich gleichmäßig über das Gebiet verteilen. Leerstände sind nur vereinzelt zu verzeichnen (zwei Gebäude im November 2011). Im Nordwesten des Plangebiets, der als Industriegebiet festgesetzt ist, haben schwerpunktmäßig Logistikbetriebe mit großvolumigen Hallenbauten ihren Standort. Im Süden des Gebiets ist die Parzellierung kleinteiliger, dort befinden sich Gewerbebetriebe unterschiedlicher Branchen. Im Bereich um den Billwerder Ring (Geltungsbereich Bebauungsplan Billwerder 11/ Allermöhe 11) findet sich kleinteilige Bebauung auf entsprechend kleinen Grundstücken.

Kennzeichnend für das Gebiet sind Logistik- bzw. Speditionsunternehmen sowie Distributionszentren zahlreicher bekannter Firmen. Hinzu kommen Betriebe unterschiedlicher Größe aus diversen Branchen, u.a. Bauunternehmen, Fahrzeugtechnik, Heiz- und Kältetechnik, Schiffeinrichter, Elektrotechnik, Industrielackierung und Karosseriebau.

Im Bereich der Plangebietsgrenzen verlaufen Entwässerungsgräben, zudem wird das Gebiet von dem Moorfleeter Randgraben durchquert.

In Ost-West-Richtung verlaufen zwei Richtfunktrassen für den Telekommunikationsverkehr über den Geltungsbereich.

4 Umweltbericht

Eine Umweltverträglichkeitsprüfung ist nicht erforderlich (vgl. Ziffer 3.1.3.3).

5. Planinhalt

5.1 Art der baulichen Nutzung

Die Freie und Hansestadt Hamburg benötigt kurzfristig verfügbare Industrie- und Gewerbeflächen, um auf potenzielle Investoren ggf. schnell reagieren zu können. Das Gewerbegebiet Allermöhe ist eines der größten Gewerbegebiete in Hamburg. Zugleich bietet es ausgezeichnete Standortvoraussetzungen, da es über große zusammenhängende Flächen verfügt, durch die unmittelbare Nähe der A 25 hervorragend erschlossen ist und große Abstände zu emissionsempfindlichen Gebieten aufweist.

Flächen dieser Lagequalität sind in Hamburg nur begrenzt vorhanden und nicht beliebig vermehrbar. Es ist für den Wirtschaftsstandort Hamburg von wesentlicher Bedeutung, diese

Flächen auch zukünftig für solche gewerbliche Nutzungen freizuhalten, die auf eine leistungsfähige überörtliche Verkehrsanbindung und große zusammenhängende Flächenzuschnitte in besonderer Weise angewiesen sind. Dies betrifft insbesondere produzierende Unternehmen und Unternehmen der Logistikbranche. Für diese Unternehmen ist es zudem von besonderer Bedeutung, den in Gewerbe- bzw. Industriegebieten grundsätzlich zulässigen Störgrad vollständig in Anspruch nehmen zu können.

Planungsrechtlich sind jedoch verschiedene Nutzungen allgemein oder ausnahmsweise zulässig, die diesem Ziel entgegenstehen. Dies sind Nutzungen, die einen erheblichen Flächenbedarf nach sich ziehen, ohne zum produzierenden Gewerbe oder zur Logistikbranche zu gehören, die städtebauliche Spannungen auslösen oder die durch ihre Schutzbedürftigkeit Beschränkungen für industrielle und gewerbliche Betriebe (Emissionen) zur Folge haben können:

- Vergnügungsstätten (im GE-Gebiet aufgrund der hier geltenden BauNVO 1977 als Gewerbebetriebe allgemein zulässig)
- Bordelle und bordellartige Betriebe (als Gewerbebetriebe im GE-Gebiet allgemein zulässig)
- Anlagen für sportliche Zwecke (im GI-Gebiet und im GE-Gebiet gemäß BauNVO 1977 als Ausnahme zulässig).
- Betriebswohnungen (im GE- und GI-Gebiet ausnahmsweise zulässig)
- Anlagen für kirchliche, soziale (ausgenommen Kindergärten), kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke (im GE- und im GI-Gebiet ausnahmsweise zulässig)

Diese Nutzungen sollen jeweils im gesamten Plangebiet ausgeschlossen werden. Lediglich Kindergärten sollen im Industrie- und Gewerbegebiet weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben. Zwar sind auch Kindergärten schutzbedürftige Nutzungen, allerdings ist es in einem der größten Gewerbegebiete in Hamburg vor dem Hintergrund der anzustrebenden Vereinbarkeit von Familie und Beruf geboten, auch zukünftig Einrichtungen für die Kinderbetreuung in Arbeitsplatznähe zu ermöglichen. Hinsichtlich der Schutzbedürftigkeit ist zudem zu berücksichtigen, dass Kindergärten in aller Regel nur tagsüber genutzt werden, so dass im Unterschied zu Betriebswohnungen ein nächtlicher Immissionsschutz nicht erforderlich ist.

Zu den Nutzungen im Einzelnen:

Vergnügungsstätten und Bordelle

Es ist in jüngster Zeit eine verstärkte Nachfrage nach Nutzungen festzustellen, die der Nutzungsart Vergnügungsstätten zuzuordnen sind. Ansatzweise sind derartige Nutzungen im Plangebiet bereits vorhanden („Eventhalle“, Spielsalon Wilhelm-Ivan-Ring / Hans-Duncker-Straße). Vergleichbare Neuansiedlungen sind angefragt, überwiegend in bereits bestehenden Hallen.

Dieser Entwicklung soll angesichts der Lagequalität des Gebiets und der städtebaulichen Ziele Hamburgs, Flächen für produzierendes Gewerbe und Logistikbetriebe zu sichern, entgegengetreten werden. Vergnügungsstätten können in Gewerbe- und Industriegebieten zu Funktionsverlusten führen, weil diese Nutzungen erfahrungsgemäß hohe Mieten erwirtschaften können, so dass es zu einer Verdrängung produzierender Betriebe kommen kann. Sie sind vielfach bis in die späte Nacht geöffnet und ziehen einen völlig anderen Kundenkreis an, als dies bei Industrie- und Gewerbebetrieben der Fall ist. Dies kann dazu führen, dass die Seriosität des Standorts und damit die Qualität des Gebiets als „Adresse“ beeinträchtigt werden. Das Umfeld der vorhandenen, teilweise arbeitsplatzintensiven gewerblichen und industriellen Betriebe, die teilweise Weltruf genießen und viele nationale und internationale Kontakte pflegen, soll vor Abwertungsprozessen geschützt werden. Es liegt im gesamtstädtischen Interesse, dass das Image des Industrie- und Gewerbegebiets weiterhin seriös und das Plangebiet als Standort für wertschöpfende Arbeitsplätze attraktiv bleibt.

Die Lage des Plangebiets unmittelbar an der Autobahn und fernab von Wohngebieten kann zudem den Wunsch nach Ansiedlung von Bordellen mit sich bringen. Diese Nutzung kann das Gebiet in seiner Lagequalität und wiederum als „Adresse“ für Unternehmen ebenfalls erheblich beeinträchtigen. Daher werden Bordelle und bordellartige Betriebe (z.B. entsprechende Zimmervermietungen) ausgeschlossen. Solche Nutzungen können und sollten an-

dernorts, z.B. im Vergnügungsviertel von St. Pauli oder Gewerbegebiet Havighorster Weg, untergebracht werden.

Die Bebauungsplanänderung ist mit dem Vergnügungsstättenkonzept vereinbar, da in gesamtstädtisch bedeutsamen Gewerbegebieten wie im Bereich dieser Bebauungsplanänderung solche Nutzungen nicht vorgesehen sind. Die bestehenden Nutzungen genießen Bestandsschutz.

Anlagen für sportliche Zwecke

Anlagen für sportliche Zwecke haben vielfach einen erheblichen Flächenbedarf. Dieser steht nicht im Einklang mit der Lagequalität dieser Fläche und widerspricht wiederum dem Ziel, Flächen für produzierendes Gewerbe und Logistikbetriebe zu sichern.

Betriebswohnungen

Es sind insgesamt zehn genehmigte Betriebswohnungen im Plangebiet vorhanden, schwerpunktmäßig im Süden und Südosten des Plangebiets. Dies betrifft folgende Grundstücke (Stand November 2011):

- Hans-Duncker-Straße 5
- Billwerder Ring 6
- Billwerder Ring 8
- Rungedamm 18b
- Rungedamm 31
- Rungedamm 35
- Hermann-Wüsthof-Ring 11
- Werner-Witt-Straße 1
- Wilhelm-Ivan-Ring 15
- Dwengerkamp 4

Die Bewohner von Betriebswohnungen haben gemäß § 1 Abs. 6 BauGB den Anspruch darauf, dass gesunde Wohnverhältnisse gewährleistet werden. Das führt zu Einschränkungen für die im GE- und insbesondere im GI-Gebiet zulässigen Betriebe. Eine der besonderen Standortqualitäten dieses Gebiets besteht darin, dass keine schutzbedürftigen Nutzungen in der Umgebung vorhanden sind. Dies ist eine in der Großstadt Hamburg seltene Situation. Es gibt in Hamburg zahlreiche Gewerbegebiete, die aufgrund der Nähe von Wohnbebauung immissionsschutztechnisch eingeschränkt werden müssen und daher als Standorte für zahlreiche Betriebe von vornherein ausscheiden.

Es wird nicht verkannt, dass es Gewerbebetriebe gibt, die Bedarf nach Wohnungen für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal haben können, beispielsweise auf Grund von Sicherheitsabwägungen oder zur Sicherstellung von Warenannahmen. Dieser Bedarf kann jedoch in der Regel hinsichtlich der Aufsicht durch mobiles Sicherheitspersonal oder technische Überwachungsanlagen und hinsichtlich Bereitschaft durch entsprechende Dienstpläne organisiert werden. Solche Maßnahmen bzw. Regelungen erscheinen zumutbar. In der Abwägung überwiegt das Interesse, in Anbetracht der in Hamburg generell knappen Flächen die spezifischen Standortqualitäten dieses Gebiets auch zukünftig zu sichern. Daher werden Betriebswohnungen ausgeschlossen. Der Ausschluss dient den Belangen solcher Betriebe, die auf störungsunempfindliche Standorte insbesondere zur Nachtzeit angewiesen sind. Demgegenüber müssen die Belange der Betriebe, die tatsächlich zwingend auf eine Betriebswohnung angewiesen sind, zurücktreten.

Eine Zulassung von Betriebswohnungen auf dem Wege der Befreiung bleibt grundsätzlich möglich. Wenn allerdings die ausgeschlossene Nutzung ohnehin nur ausnahmsweise zulässig wäre, ist die Anwendung von § 31 Abs. 2 BauGB auf besondere Ausnahmesituationen begrenzt (offenbar nicht beabsichtigte Härte, Wohl der Allgemeinheit erfordert die Befreiung).

Die bestehenden bzw. genehmigten Wohnungen genießen Bestandsschutz.

Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale und gesundheitliche Zwecke

Auch diese Anlagen haben aufgrund ihrer Zweckbestimmung einen besonderen Schutzanspruch. Aus den im Zusammenhang mit den Betriebswohnungen angeführten Erwägungen sollen daher auch diese Nutzungen ausgeschlossen werden. Hinzu kommt, dass für diese Anlagen aus dem Gebiet heraus kein Bedarf besteht. Gleichzeitig ist das Gewerbegebiet aufgrund seiner städtebaulichen Struktur für diese Nutzungen wenig geeignet und kann aufgrund seiner wohngebietsfernen Lage auch keine Versorgungsfunktionen für andere Gebiete wahrnehmen.

Eine Ausnahme bilden in diesem Zusammenhang Kindergärten. Für diese Nutzungen ist ein Bedarf aus dem Gebiet heraus denkbar, insbesondere durch Eltern, die auf dem Weg zum Arbeitsplatz ihre Kinder zu einer Betreuungseinrichtung bringen. Vor dem Hintergrund der angestrebten Vereinbarkeit von Familie und Beruf sollen Einrichtungen für die Kinderbetreuung daher weiterhin ausnahmsweise zulässig bleiben.

§ 2 Nr. 3: In den Gewerbegebieten sind Vergnügungsstätten, Bordelle und bordellartige Betriebe unzulässig. Ausnahmen für Wohnungen nach § 8 Abs. 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 15. September 1977 (BGBl. I S. 1764) sowie für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke werden ausgeschlossen. Einrichtungen für die Kinderbetreuung sind ausnahmsweise zulässig.

§ 2 Nr. 4: In den Industriegebieten werden Wohnungen nach § 9 Abs. 3 Nummer 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133) zuletzt geändert am 11. Juni 2013 (BGBl. I S. 1548, 1551)) und für Anlagen für kirchliche, kulturelle, soziale, gesundheitliche und sportliche Zwecke ausgeschlossen. Einrichtungen für die Kinderbetreuung sind ausnahmsweise zulässig.

Ein maßgebliches Entscheidungskriterium für die Erteilung der Ausnahme sind die auf den jeweiligen Nachbargrundstücken vorhandenen gewerblichen Nutzungen bezüglich ihrer Lärm- oder Geruchsemissionen oder hinsichtlich ihres Verkehrsaufkommens. Bei der Planung von Kinderbetreuungseinrichtungen sind Möglichkeiten einer Lärm abgewandten Grundrissgestaltung bzw. eine Lärm abgewandte Orientierung der Freiflächen auszuschöpfen. Im Rahmen der Entscheidung über die Erteilung der Ausnahme ist auch die Regelung des § 15 Abs. 1 BauNVO zu berücksichtigen. Danach kann ein Vorhaben im Einzelfall unzulässig sein, wenn es unzumutbaren Belästigungen oder Störungen ausgesetzt wird. Das kann dazu führen, dass Anträge auf die Errichtung von Kitas auf entsprechend stark belasteten Grundstücken im Plangebiet - beispielsweise in der unmittelbaren Nachbarschaft eines großen Speditionsunternehmens - nicht genehmigt werden können.

5.2 Auswirkungen auf bestehende Nutzungen / Planungsschäden

Die getroffenen Festsetzungen haben Auswirkungen auf ausgeübte Nutzungen innerhalb des Plangebiets. Die bestehenden Betriebswohnungen sowie die beiden vorhandenen Vergnügungsstätten haben zukünftig nur noch Bestandsschutz. Die ausgeübten Nutzungen dürfen fortgesetzt werden, auch Modernisierungen sind zulässig, soweit sie für die Fortführung der Nutzung geboten oder erforderlich sind, jedoch keine Erweiterungen. Die Prüfung eines möglichen Planungsschadens nach §§ 39 ff. BauGB ergibt Folgendes:

Gemäß § 42 Abs. 2 Satz 2 BauGB entsteht ein Planungsschaden durch Eingriffe in zulässige, jedoch noch nicht verwirklichte Nutzungen nur dann, wenn die zulässigen Nutzungen innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert werden. Planungsrechtliche Grundlage des Gewerbegebiets Allermöhe sind die Bebauungspläne Allermöhe 16/ Moorfleet 7/ Billwerder 14 vom 8. August 1978 und Billwerder 11/ Allermöhe 11 vom 24. Oktober 1978, zuletzt geändert am 4. November 1997. Zwar wurden beide Pläne durch den Bebauungsplan Allermöhe 27 geändert. Die Änderungen hatten jedoch weder die Zulässigkeit von Vergnügungsstätten noch von Betriebswohnungen zum Gegenstand, beide Nutzungen sind seit Inkrafttreten der beiden Bebauungspläne, d.h. seit dem Jahr 1978, durchgängig zulässig. Dies ergibt sich nicht zuletzt aus der Festsetzung § 2 Nr. 12 der Verordnung über den Bebauungsplan Allermöhe 27, wonach die bisherigen planungsrechtlichen

Festsetzungen der Bebauungspläne Allermöhe 16/ Moorfleet 7/ Billwerder 14 und Billwerder 11/ Allermöhe 11 (im Übrigen) bestehen bleiben.

Ein etwaiger Planungsschaden kann sich daher allein aus Eingriffen in ausgeübte Nutzungen gemäß § 42 Abs. 3 BauGB ergeben. Er ergibt sich insbesondere dann, wenn die Ausübung der verwirklichten Nutzung oder die sonstige Möglichkeit der wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks, die sich aus der verwirklichten Nutzung ergeben, unmöglich gemacht oder wesentlich erschwert werden.

Vergnügungsstätten

Die im Plangebiet vorhandene Spielhalle befindet sich als untergeordnete Nutzung auf einem Tankstellengrundstück. Die Spielhalle ist vor einiger Zeit erweitert worden. Sie kann im Rahmen des Bestandsschutzes weiter genutzt werden, Erweiterungen oder Neuerrichtungen sind zukünftig nicht mehr möglich. Vor dem Hintergrund der Hauptnutzung Tankstelle, die uneingeschränkt zulässig bleibt, und der erst kürzlich erfolgten Erweiterung ist ein wesentlicher Planungsschaden nicht ersichtlich.

Hinsichtlich der „Eventhalle“ kann sich ein Planungsschaden im Wesentlichen aus einer fehlenden Erweiterungsmöglichkeit und eines unzulässigen Wiederaufbaus (z.B. nach Totalschaden) ergeben. Hinzu kommt, dass diese Halle hinsichtlich ihrer baulichen Anlage nicht ausschließlich als Vergnügungsstätte genutzt werden kann. Beispielsweise können dort auch Versammlungen oder Tagungen stattfinden, etwa im Zusammenhang mit den in den Gewerbe- und Industriegebieten ansässigen Unternehmen. Das Grundstück selbst kann weiterhin auf andere Weise vielfältig gewerblich genutzt werden. Daher ist auch hier ein wesentlicher Planungsschaden nicht ersichtlich.

Betriebswohnungen

Vorauszuschicken ist, dass Betriebswohnungen von vornherein dem Betrieb in Grundfläche und Baumasse untergeordnet sein müssen. Dies war in der für das GE-Gebiet anzuwendenden BauNVO 1977 zwar nicht ausdrücklich erwähnt, entsprach jedoch auch vor 1990 der Rechtsprechung. Die Ergänzung durch die BauNVO 1990 hat lediglich klarstellenden Charakter.

In Bezug auf Betriebswohnungen ist ein Planungsschaden in zweierlei Hinsicht denkbar:

1. durch die zukünftig fehlende Möglichkeit der Errichtung einer Betriebswohnung kann eine gewerbliche Nutzung nicht fortgeführt werden bzw. wird erheblich erschwert,
2. zukünftig fehlende Erweiterungsmöglichkeiten und unzulässige Wiederaufbaumaßnahmen.

Zu 1.: Es sind im Gebiet keine ausgeübten Nutzungen bekannt oder erkennbar, die ohne die potentielle Möglichkeit zur Errichtung von Betriebswohnungen nicht fortgeführt werden könnten oder wesentlich erschwert würden. Aufgaben der Sicherung und Überwachung werden vielfach durch mobiles Servicepersonal wahrgenommen. Gelegentlich wahrzunehmende betriebliche Aufgaben außerhalb regulärer Arbeitszeiten können durch entsprechende Dienstpläne organisiert werden. Dies erscheint zumutbar.

Zu 2.: Erweiterungen bestehender Wohnungen unterliegen zum einen der Einschränkung, dass weiterhin eine Unterordnung zum Betrieb gegeben sein muss. Zum anderen besteht in jedem Fall eine Zweckbindung für Aufsichts- und Bereitschaftspersonal bzw. Betriebsinhaber und Betriebsleiter. Ein Planungsschaden wäre im wesentlichen dann denkbar, wenn durch Änderungen der betrieblichen Abläufe zusätzlicher Bedarf an Betriebs- und Bereitschaftspersonal besteht, das aus zwingenden betrieblichen Gründen ständig anwesend sein und daher seinen Wohnsitz auf dem Betriebsgelände haben muss. In Bezug auf die bestehenden Betriebswohnungen besteht eine solche Konstellation augenscheinlich nicht, zumal wiederum der Einsatz von mobilem Servicepersonal in der Regel zumutbar sein dürfte.

Auch Wiederaufbaumaßnahmen (z.B. nach Totalschaden) sind zukünftig ausgeschlossen. Ein Planungsschaden wird nicht verkannt, allerdings kann das Grundstück weiterhin vielfältig gewerblich genutzt werden.

Zusammenfassung

Neue Betriebswohnungen und Vergnügungsstätten sind künftig unzulässig. Die Nutzungen, soweit vorhanden, genießen nur noch Bestandsschutz. Der Bebauungsplan bedeutet also für die genannten Nutzungen die Aufhebung einer zulässigen und ausgeübten Nutzung im Sinne von § 42 Absätze 1 und 3 BauGB und löst einen Entschädigungsanspruch für den verringerten Bodenwert aus, wenn dieser nicht nur unwesentlich gemindert sein sollte. Eine Entschädigungspflicht nach § 42 Absatz 4 BauGB wegen Eingriffs in die ausgeübte Nutzung ist theoretisch denkbar aber nicht ersichtlich.

Sofern Schadensersatz zu zahlen wäre, wäre zu berücksichtigen, dass weiterhin die meisten gewerblichen bzw. industriellen Nutzungen zulässig sind und sich insofern der Bodenwert nur in zu vernachlässigender Größe vermindern würde.

5.3 Berücksichtigung der 110-KV-Leitung

Eine 110-KV-Hochspannungsleitung überspannt den Geltungsbereich von der nordwestlichen bis zur südöstlichen Plangebietsgrenze. Aus Gründen der gesundheitlichen Vorsorge ist es erforderlich, Einrichtungen der Kinderbetreuung im Umfeld dieser Leitung auszuschließen.

§ 2 Nr. 5: In einem Abstand von 50 m vom Lot des äußeren Leiters der 110 KV-Leitung sind Einrichtungen der Kinderbetreuung unzulässig.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Der Geltungsbereich ist bereits bebaut bzw. auf Grundlage des bestehenden Baurechts bebaubar. Die vorgenommenen Änderungen betreffen allein den Ausschluss bestimmter Nutzungen. Sie haben keinerlei Auswirkungen auf den Naturhaushalt und daher auch keine Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zur Folge.

Es sind gemäß § 1a BauGB keine Eingriffs- und Ausgleichsbilanzierungen bzw. Festsetzungen von Ausgleichsmaßnahmen im Rahmen des Bebauungsplans erforderlich.

7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweis auf Fachplanung

Im Geltungsbereich des Bebauungsplans behalten die Festsetzungen der Bebauungspläne Allermöhe 16/ Moorfleet 7/ Billwerder 14 vom 8. August 1978 (HmbGVBl. S. 327), Billwerder 11/ Allermöhe 11 vom 24. Oktober 1978 (HmbGVBl. S. 381), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 504) sowie Allermöhe 27 vom 21. Februar 2006 (HmbGVBl. S. 93), soweit sie von den Änderungen nicht berührt werden, weiterhin ihre Gültigkeit.

8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 177,7 ha groß.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen aus der Verwirklichung des Plans voraussichtlich keine Kosten. Planungsschäden sind nicht ersichtlich.