

DIENSTLEISTUNGS- UND GEWERBEPARK AN DER RAHLAU / HAMBURG TONNDORF

ENTWICKLUNG VON STÄDTEBAULICHEN KONZEPTEN
IM BEREICH DER EHEMELIGEN KLEIDERKAMMER DER
BUNDESWEHR AN DER RAHLAU IN HAMBURG-TONNDORF

HÄUSLICHE PRÜFUNGSARBEIT
DIPL.-ING. JÖRG KLOSTERMANN

Verfassererklärung

Hiermit erkläre ich, dass ich die vorliegende Arbeit in allen Teilen ohne fremde Hilfe und ohne Benutzung anderer als der im Quellenverzeichnis aufgeführten Unterlagen bearbeitet habe.

Ort, Datum

Unterschrift

[Dipl.-Ing. Jörg Klostermann]



Inhalt

Einleitung	01	III. Gestaltungsentwurf	29
I. Bestandsanalyse	03	IV. Bebauungsplanentwurf	33
1.1. Lage	04	1. Vorbemerkung	34
1.2 Nutzungsstruktur der Umgebung	05	2. Planungsvorgaben	35
1.3 Nutzung des Plangebiets	06	3. Anlass und Erforderniss zur Planaufstellung	37
1.4 Anbindung	07	4. Erläuterung der Festsetzungen	38
1.5 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen	09	Beschlussvorlage	44
1.6 Zusammenfassung der Analyse - Diskussion der Entwicklungs- potenziale	12	Bodenwertermittlung	45
1.7 Einschätzung und Bewertung der Entwicklungspotenziale	14	Quellen	50
II. Rahmenplan	19	Aufgabenstellung	52
2.1 Exkurs "Arbeiten im Park"	20		
2.2 Maßnahmen im Umfeld	21		
2.3 Strukturkonzept	22		
2.4 Identität und Adressbildung	25		
2.5 Grünes Grundgerüst	25		
2.6 Erschließungsnetz	26		
2.7 Verwaltungsbau II	26		
2.8 Umnutzung von Kasernen	27		

Einleitung

Aufgabenstellung (Kurzfassung)

Am 22. Mai 2003 hat die Senatskommission für Stadtentwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg im Rahmen des Programms für die "Wachsende Stadt" beschlossen, weitere Gewerbliche Bauflächen zu aktivieren. Das Bezirksamt Wandsbek ist beauftragt worden, für o.g. Fläche an der Straße Rahlau mit dem Eigentümer ein Konzept für die intensivere gewerbliche Nutzung zu entwickeln.

Für die etwa 8,5 ha große Fläche sollen differenzierte Untersuchungen im Hinblick auf unterschiedliche Profile (Gewerbe, Dienstleistungen, Freizeit, Handel) durchgeführt werden. Die Fläche bietet die besten Voraussetzungen für eine zu differenzierende Entwicklung.

Bestand an Nutzungen

Es ist zu berücksichtigen, dass die bestehenden Nutzungen des Technischen Hilfswerk (THW) im Süd-Westen und der Gesellschaft für Lagereibetriebe (GFL) im Nord-Osten des Plangebiets eventuell auf diesen Flächen verbleiben wollen. Insofern muss eine der Konzeptionen eine Lösung erhalten, die einen Verbleib in optimierter Form und zusätzliche Nutzungen gleichermaßen ermöglicht.

Beschlussvorlage

Das Bezirksamt Wandsbek möchte eine städtebaulich angemessene Bereichsentwicklung durch alternative Entwurfslösungen (mindestens zwei) unterstützen, die als Rahmenplan in die Vorzugsvariante auch in einen Bebauungsplanentwurf umgesetzt werden sollen. Für den Planungsausschuss des Bezirksamtes ist eine entsprechende Beschlussvorlage zur städtebaulichen

Zielsetzung und zu Vorschlägen einer Sicherung derselben über planrechtliche Festsetzungen hinaus zu erarbeiten.

Bodenwertentwicklung

Da der Baudezernent die Hamburger Liegenschaftsverwaltung für einen Erwerb und eine städtische Flächenentwicklung interessieren möchte, hat der um eine überschlägige Einschätzung des Ausgangswertes des Grundstückes und der Bodenwertentwicklung auf Grundlage der vorgeschlagenen städtebaulichen Planung gebeten.

Zu erbringende Leistungen:

- Problemorientierte Grundlagenermittlung und Analyse
- Einschätzung und Bewertung der Entwicklungspotenziale
- Städtebauliche Konzepte (mind. eine Alternativlösung)
- Rahmenplan und Bebauungsplan-Entwurf (incl. Text und Begründung) für die begründet ausgewählte Lösung
- Überschlägige Ermittlung der Entwicklung der Bodenwerte im Plangebiet

Anlass

Am 26.6.2002 verabschiedete der Hamburger Senat das Leitbild "Metropole Hamburg - Wachsende Stadt":



"Ziel des Senats ist es, Hamburg durch einen Entwicklungsschub wieder zu einer wachsenden und pulsierenden Metropole mit internationaler Ausstrahlung zu entwickeln. Dabei darf sich Hamburg nicht auf seiner Spitzenstellung im innerdeutschen Vergleich ausruhen. Dynamische Metropolen wie Kopenhagen,

Barcelona, Wien oder auch Seattle und Toronto sind der Maßstab, an dem sich die Hansestadt messen lassen muss." (FHH 2002: 4)

Um im internationalen Wettbewerb der Städte und Regionen Schritt zu halten, werden überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum und eine Zunahme der Einwohner gefordert. Mit Hilfe gezielter Strategien soll ein sog. "Smart Growth" i.S. einer nachhaltigen Entwicklung erreicht werden.

Zentrale Zielsetzungen sind:

- Steigerung der Einwohnerzahl,
- Förderung des Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums,
- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur,
- Erhöhung der Verfügbarkeit von Wohnbau- und Gewerbeflächen,
- Familienförderung sowie die
- Steigerung der internationale Attraktivität und Bekanntheit Hamburgs.

Neben der vermehrten Bereitstellung von Flächen für Wohnen und Gewerbe soll gleichzeitig der prägende Charakter als "grüne Metropole" bewahrt werden. Im Rahmen der Wachstumsstrategie ist insofern die Entwicklung der Landschafts- und Freiraumqualitäten mit einzubeziehen.

Am 22.5.2003 beschließt der Senat, weitere Flächen für Wohnungsbau und für Gewerbeansiedlungen zu entwickeln (FHH 2003: 1). Durch diese [2. Tranche](#) wird das Gewerbeflächenangebot der 1. Tranche (Senatsbeschluss vom 3. April 2002) auf insgesamt 265 ha erhöht.

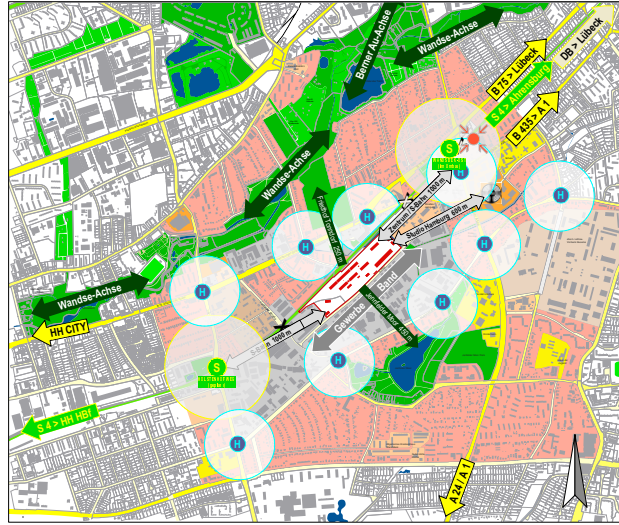
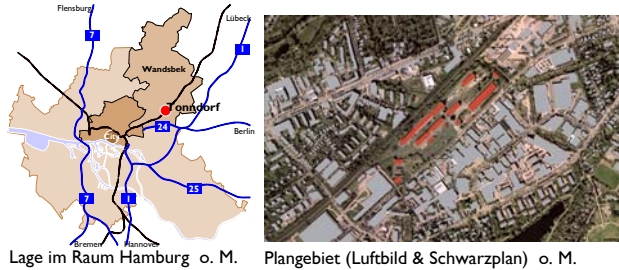
Die Auswahl der Flächen erfolgte in enger Abstimmung mit den Bezirken. Im Vordergrund standen der verträgliche Umgang mit den wertvollen Freiflächenpotenzialen der Stadt und das Ziel, für freiwerdende Konversionsflächen - beispielsweise der Bahn - zügige Nachnutzung zu erreichen.

Hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen umfasst der Beschluss des Senats folgende 10 Flächen mit einem Flächenumfang von rund 100 ha.

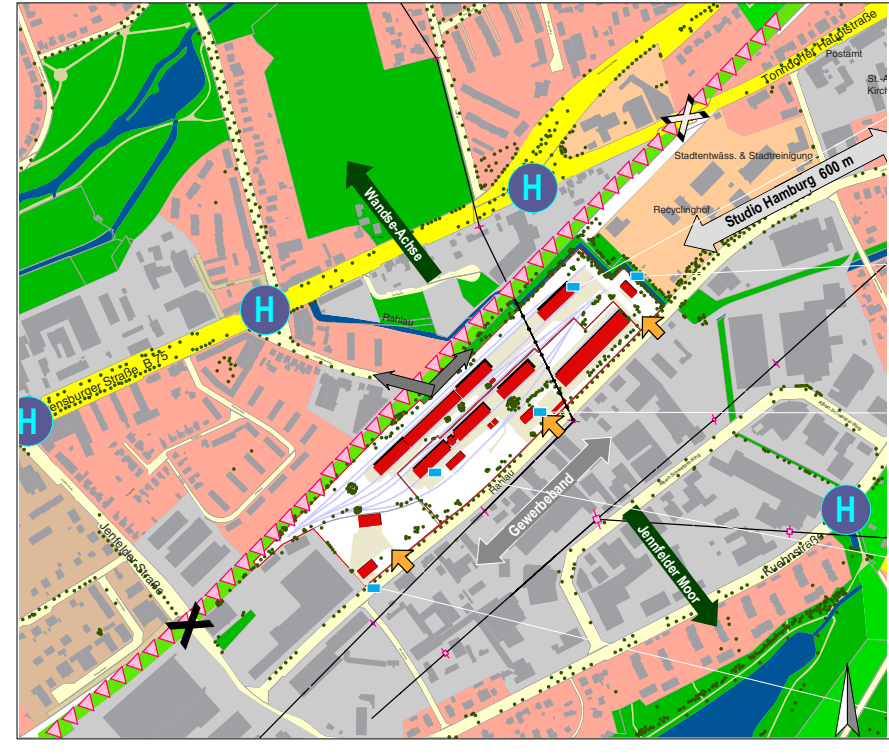
<u>Bezirk</u>	<u>Lage</u>
Hamburg- Mitte	Berzeliusstraße
Altona Klärwerk	Stellingen
Altona	Osdorfer Landstraße
Eimsbüttel	Langenhorst
Wandsbek	Meiendorfer Straße
Wandsbek	Volksdorfer Weg
Wandsbek	Rahlau
Harburg	Nöldekestraße
Harburg	Schlachthofstraße
Harburg	Mittlerer Reiherstieg

Die zur Umsetzung vorgeschlagenen Wohnbau- und Gewerbeflächen sollen im nächsten Arbeitsschritt inhaltlich weiter aufbereitet werden. Dazu gehören u.a. die Klärung der genauen Flächenabgrenzungen, der Umfang der äußeren Erschließung, Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes oder die Aufstellung neuer städtebaulicher und gewerblicher Nutzungskonzepte.

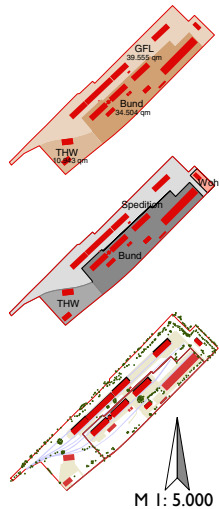
Dienstleistungs- und Gewerbepark an der Rahlau - Hamburg-Tonndorf



- Nutzungen**
- Gewerbe
 - Mischnutzung
 - Dienstleistung
 - Sondernutzung
 - Wohnen
 - Schulen, Kirchen, Kinderheime
 - ehem. Kasernen (jetzt BGS)
 - öffentl. Grünfläche
 - Kleingartenanlage
 - Sportplatz
 - Wasserfläche
 - Hauptverkehrsstrasse
 - Nebenstrasse
 - Weg
 - X Beschränkter Bahnübergang
 - X Beschränkter Bahnübergang (Umbau zur Unterführung)
 - Bushaltestelle Einzugsbereich 400 m
 - S 4-Haltepunkt [HH-Ahrensburg] Einzugsbereich 600 m



- Mängel & Restriktionen**
- Die Lage des Plangebietes wirkt isoliert. Eine diffuse Bau- und Nutzungsstruktur kennzeichnen das wenig attraktive Umfeld.
 - Die Bahnanlage stellt eine bauliche und optische Barriere dar. Lärmimmissionen wirken auf das Plangebiet ein.
 - Trotz der Vorbelastung durch die Bahn erfordert das Wohngebiet im Norden Schutz vor evtl. Emissionen aus dem Entwicklungsgebiet.
 - Das Plangebiet liegt außerhalb des Einzugsbereiches des ÖPNV. Die Entfernung zum Haltepunkt Wandsbek Ost [S 4] beträgt 1000 m.
- Bindungen**
- Die Bestandsbauten (Bodenspeicher) wurden als denkmalwert eingestuft. Sie sind weithin sichtbar und markieren das Gebiet.
 - Das Gebiet ist nur über drei Einfahrten erschlossen. Nördlich liegt ein Bahnübergang für Fußgänger.
 - Es bestehen ein Erschließungsnetz und eine Gleisanlage.
 - Neben vorh. Grünstrukturen entlang der Bahn, den Grundstücksgrenzen und der Rahlau gibt es einige erhaltenswerte Bäume.
 - Eine Hochspannungsfreileitung kreuzt das Gebiet.



- Eigentümer**
- Neben der Bundeswehr sind das THW und die GFL Eigentümer des Gebietes. Es besteht Interesse seitens der Stadt Hamburg, die Fläche des Bundes zu erwerben. Auf die übrigen Flächen hat sie kurzfristig keinen Zugriff.
- Nutzungen**
- Während die Bundeswehr nur noch den südlichen Teil des Gebietes an der Straße Rahlau nutzt, unterhält das THW Lager im westlichen Abschnitt. Das Grundstück entlang der Bahn wird von der Firma Saaten-Spedition genutzt. Sämtliche Nutzungen sind als gewerbliche Lagerhaltung einzustufen.
- Struktur**
- Erhaltenswerte Bausubstanz
 - Nicht erhaltenswert

- Chancen & Potenziale**
- Die denkmalwerten Bodenspeicher und die Verwaltungsbauten bilden ein enormes Flächenpotenzial und können anderen Nutzungen zugeführt werden. Sie sind auch wichtig für die Identität des Gebietes.
 - Die Entwicklungsfäche liegt innerhalb des Gewerbebandes an der Bahn zwischen Zentrum Tonndorf im Osten und dem ehem. Güterbahnhof Wandsbek im Westen.
 - Der Wandse-Grünzug ist Teil des Achsensystems und ist über die Grünfläche Tonndorfer Friedhof zu erreichen (ca. 250 m). Südlich liegt in 450 m Entfernung das Naherholungsgebiet Jennfelder Moor.
 - Der Standort der Filmproduktion Studio Hamburg liegt in unmittelbarer Nähe (600 m) und ist ein bedeutender Medienstandort.
 - Das Versorgungszentrum Tonndorf wird z.Z. umgestaltet. (Entfernung 1000 m). Weitere Versorger befinden sich an der Tonndorfer Hauptstraße.
 - Das Plangebiet ist gut an das überörtliche Straßennetz (B 75/B 235, A 1) angeschlossen. Es besteht ein Gleisanschluss an die Strecke Hamburg-Lübeck (S-Bahn, Güter- und Regionalverkehr).

1.1 Lage

Der Bereich der ehem. Kleiderkammer der Bundeswehr an der Rahlau liegt im Nord-Osten der Stadt Hamburg im Stadtteil Tonndorf des Bezirkes Wandsbek (Abb. 1).

Die Entfernung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof beträgt ca. 7,5 km.

Abgrenzung der Fläche:

Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an die Bahnlinie Hamburg-Lübeck, im Osten an den Recycling-Hof / Betrieb für Stadtentwässerung und Straßenbau. Südlich wird die Fläche von der Straße Rahlau begrenzt, im Westen durch das Betriebsgrundstück der Firma Dolmar.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 8,5 ha und erstreckt sich von Süd-Westen nach Nord-Osten. Die max.Ausdehnung beträgt 600 m in der Länge und 155 in der Tiefe.

Wandsbek

Wandsbek ist 1296 erstmals als Dorf erwähnt. Von besonderer Bedeutung für die Entwicklung ist das Gut Wandsbek, das 1762



Graf Carl Heinrich Schimmelmann erwirbt und die Entwicklung als Gewerbe- und Industriestandort einleitet. Im Jahre 1870 wird Wandsbek zur Stadt, 1937 im Rahmen des Groß-Hamburg-Gesetzes als Bezirk eingemeindet.

Mit über 400.000 Einwohnern ist Wandsbek der bevölkerungsreichste Bezirk in Hamburg (rd. 24 % aller Einwohner), mit 14754,5 ha Fläche nimmt er rd. 20 % des Hamburger Staatsgebiets ein und ist somit flächenmäßig der drittgrößte Bezirk nach Bergedorf und Harburg. Die Besiedlungsdichte nimmt von Süden nach Norden ab. Die Siedlungsteile sind in große, zusammenhängende Grünbereiche eingebettet, z.B.



Abbildung 1: Lage in Hamburg o.M.

Alstergrünzug, Wandse-Grünzug, Berner Au und Hummelsbütteler Feldmark. Insgesamt sind etwa 40 % des Bezirksgebiets Frei-, Grün- und landwirtschaftliche Flächen.

Räumlich wird Wandsbek durch die drei Bandstrukturen Gewässerlauf der Wandse mit ihren Grünbereichen, die Bahnstrecke Hamburg - Lübeck und Bundesstrasse 75 (B 75) geprägt. Diese Achse erstreckt sich von der Hamburger Innenstadt aus Richtung Nordosten.

Tonndorf

Der Stadtteil Tonndorf liegt im Kernbereich des Bezirkes. Geprägt wird Tonndorf durch die drei o.g. achsialen Räume der B 75, der Bahnstrecke und des Wandse-Grünzugs.

Als große Grünflächen mit Naherholungsfunktion sind insbeson-

dere das südlich gelegene Jennfelder Moor und der nördlich gelegene Tonndorfer Friedhof mit Anschluss an den Wandse-Grünzug zu nennen. Ein weiteres Element ist der Lauf der Rahlau mit angrenzenden Grünstrukturen. In einigen Bereichen verläuft das Gewässer jedoch unterirdisch im Kanal.

1.2 Nutzungsstruktur der Umgebung

In Tonndorf sind unterschiedliche Wohnformen anzutreffen, diese reichen vom Geschosswohnungsbau bis zu Reihen-, Doppel- und Einzelhäusern.

Wohnnutzungen im Bereich des Plangebietes liegen nördlich der Bahn. Im Süden schließen erst jenseits der Kuehnstraße Wohnbauten an.

Im Wesentlichen wird der Bereich durch gewerbliche Nutzungen geprägt, südlich entlang der Bahn erstreckt sich ein Gewerbeband vom Zentrum Tonndorf aus nach Westen bis zum ehem. Güterbahnhof Wandsbek.

Das Gebiet südlich der Straße Rahlau ist durch eine heterogene Struktur mittlerer und kleiner Betriebe gekennzeichnet. Neben produzierenden Betrieben, Lagerhaltung, Auto- und Maschinenvermietungen und zahlreichen Gebrauchtwagenhändlern haben sich einige Betriebe auf den Bereich Medien spezialisiert. Die Baustruktur wird durch Verwaltungsbauten, Lager- und Betriebshallen mit bis zu einer Höhe von vier Geschossen, aber auch durch umgenutzte Wohnhäuser bestimmt. Einige Objekte stehen zur Zeit leer/sind ungenutzt.

Östlich an das Plangebiet grenzt das Gelände des Recyclinghofes und des Betriebes für Stadtentwässerung und Straßenbau. Westlich befindet sich das Betriebsgrundstück der Firma Dolmar, deren Betrieb sich weiter westlich der Jenfelder Straße fortsetzt.

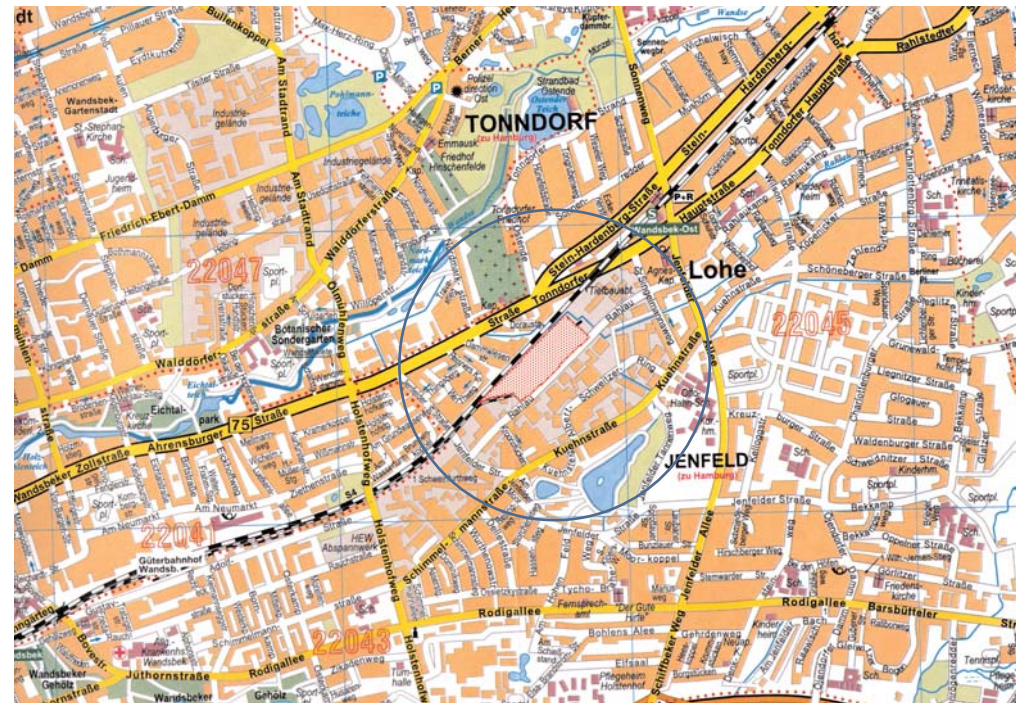


Abbildung 2: Lage im Stadtteil Tonndorf o.M.

In einer Entfernung von ca. 600 m östlich ist der Sitz der Film- und Fernsehproduktionsgesellschaft Studio Hamburg (Abb. 2).

Versorgung und Dienstleistung

An der Ahrensburger Straße und der Tonndorfer Hauptstraße befinden sich einige Geschäfte. Am Bahnhofspunkt Wandsbek-Ost entsteht im Rahmen des Umbaus zur Zeit ein neues Versorgungszentrum für den Stadtteil.

In der weiteren Umgebung befinden sich Kirchen, Schulen und Kindertagesstätten und Kindergärten.



Abbildung 3: Studio Hamburg.

I.3 Nutzung des Plangebietes

Das Gelände der ehemaligen Kleiderkammer wird heute nur noch zu einem Teil von der Bundeswehr genutzt (Standortverwaltung Hamburg, Standortbekleidungskammer, Standortgerätelager). Weitere Nutzer und Eigentümer sind im westlichen Bereich das Technische Hilfswerk (THW) und nördlich entlang der Bahn die Gesellschaft für Lagereibetriebe (GFL). Deren Gelände wird von der Firma Saaten-Spedition genutzt. Das Gebäude im Osten wird als Wohnhaus genutzt.



Abbildung 4:
Nutzer des Gebietes

Grundstücksgrößen (rd.)

- THW 11.000 qm
- GFL 40.500 qm
- Bund 34.500 qm

Das Gelände des THW ist locker bebaut und beherbergt mehrere niedrige Bauten und Garagen.

Bestandsbauten

Die in den 30er Jahren errichteten Speicherbauten des Hilfsernährungswerkes sowie der Heeresverpflegungsanstalt mit fünf Stockwerken sind weithin sichtbar. Nach Einschätzung der Denkmalbehörde der Stadt Hamburg sind diese Bauten denkmalwert. Die Dächer sind mit Ziegeln eingedeckt und haben eine Putzfassade. An einigen Bauten sind die Seiten mit Eternitplatten verkleidet.

Insgesamt bestehen sechs dieser ca. 60 m langen und 16 m tiefen Bauten, jeweils drei im vorderen Grundstück der Bundeswehr (Bodenspeicher West, Mitte und Ost) und drei im nördlichen

Grundstück der GFL. Der Keller ist bei den Bauten als Sockelgeschoss ausgebildet, das Erdgeschoss begleiten eine Laderampe und Tore. Während die drei vorderen südlichen Bauten in allen Geschossen und im Dach Fenster besitzen, haben die drei hinteren nördlichen Gebäude nur im Bereich der Treppenhäuser (außen Ost) und im Dachgeschoss Fenster. Bei fünf Vollgeschossen ergibt sich somit eine Bruttogeschossfläche von 4800 qm je Gebäude (960 qm/Geschoss - diese Angaben sind überschlägig ermittelt, da keine Bauzeichnungen, Grundrisse o.ä. zur Verfügung standen).

Von zwei dreigeschossigen Häusern (Satteldach, Backsteinfassade), wird eines von der Standortverwaltung und eines als Wohnhaus genutzt. Die weiteren Bauten bestehen aus einer Wellblech-Baracke, mehreren kleinen Schuppen, einer Raufutterscheune, Containern und Garagen. Diese sind nicht als denkmal- oder erhaltenswert einzustufen.

Aus historischer Sicht kann noch ein Ein-Mann-Bunker an der Bahn erhalten werden, der sich innerhalb des Grünbereiches befindet.



Abbildung 5: Speicher Ost



Abbildung 6: Speicher Nord 3



Abbildung 7: Speicher Mitte

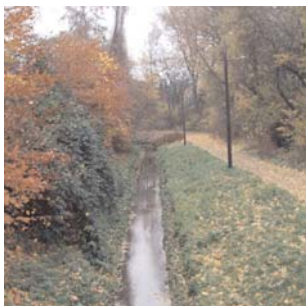


Abbildung 9: Rahlau

Straßen und Gleise

Weitere Strukturen auf dem Plangebiet sind eine mehrspurige Gleisharfe, Straßen und Grünstrukturen. Auf das Gelände führen drei Zufahrten von der Straße Rahlau aus: Über die Zufahrt östlich gelangt der Verkehr in den hinteren Bereich, auf das Gelände der GFL. Eine Umfahrung der Speicher Nord 1-3 ist möglich. Das Bundeswehrgelände wird über eine Zufahrt in Höhe der Standortverwaltung erschlossen. Die dritte Zufahrt bindet das Gelände des THW an.

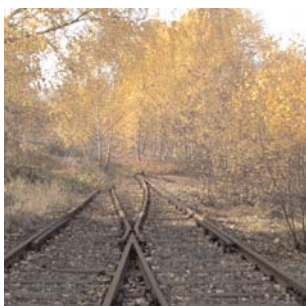


Abbildung 10: Grünstruktur auf der Gleisharfe

Entlang der Speicher (Vorder- und Rückseite) verlaufen Gleise. Über die Gleise ist ein Anschluss an die Bahnstrecke Hamburg - Lübeck gegeben. Der Zustand der Gleisanlagen ist sanierungsbedürftig.

Grünstrukturen

Im Bereich der Gleisharfe westlich hat sich eine interessante Grünstruktur entwickelt, bestehend aus Birkengruppen und Grasflächen. Mehrere große Einzelbäume und Baumgruppen sind als erhaltenswert einzustufen. Entlang der Bahnstrecke und der Nachbargrundstücke, insbesondere am Lauf der Rahlau, haben sich dichte

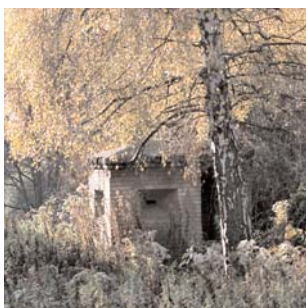


Abbildung 11: Ein-Mann-Bunker

Grünbereiche gebildet. An der nördlichen Straßenseite der Straße Rahlau steht eine geschlossene Baumreihe.

Die einzelnen Grundstücke sind durch Zäune voneinander abgegrenzt. Entlang der Straße Rahlau befindet sich ein Gitterzaun mit gemauertem Fundament. Das Gelände wird von einer Hochspannungsfreileitung gekreuzt.

I.4 Anbindung

Ein Fußweg von der Straße Rahlau aus folgt zunächst dem Bachlauf der Rahlau und quert dann den beschränkten Übergang zur Dammwiesenstraße im Norden. Von hier aus ist der Friedhof Tonndorf und der angrenzende Wandse-Grünzug in ca. 250 m Entfernung zu erreichen.

Das Naherholungsgebiet Jennfelder Moor/ Jennfelder Park ist über die Straße Kronstücken oder einen begrünten Fußweg von der Straße Rahlau aus Richtung Süden zu erreichen (Luftlinie ca. 450 m).

Rahlau

Die Rahlau durchquert als Zufluss zur Wandse den Stadtteil Tonndorf. In Teilen verläuft entlang des Baches ein grüner Fußweg. Die Rahlau begrenzt das Plangebiet im Osten und Norden bis sie unter der Bahn nach Norden fließt. Ihr Bett ist kanalisiert.

Straßen

Die überörtliche Anbindung des Stadtteils erfolgt über die Bundesstrassen 75 (Hamburger Innenstadt und Lübeck) und 435. Durch diese und weitere übergeordnete Straßen wie die Jennfelder Allee mit Verlauf in Nord-Süd Richtung erfolgt eine Anbindung an das Autobahnnetz über die Anschlussstellen HH-

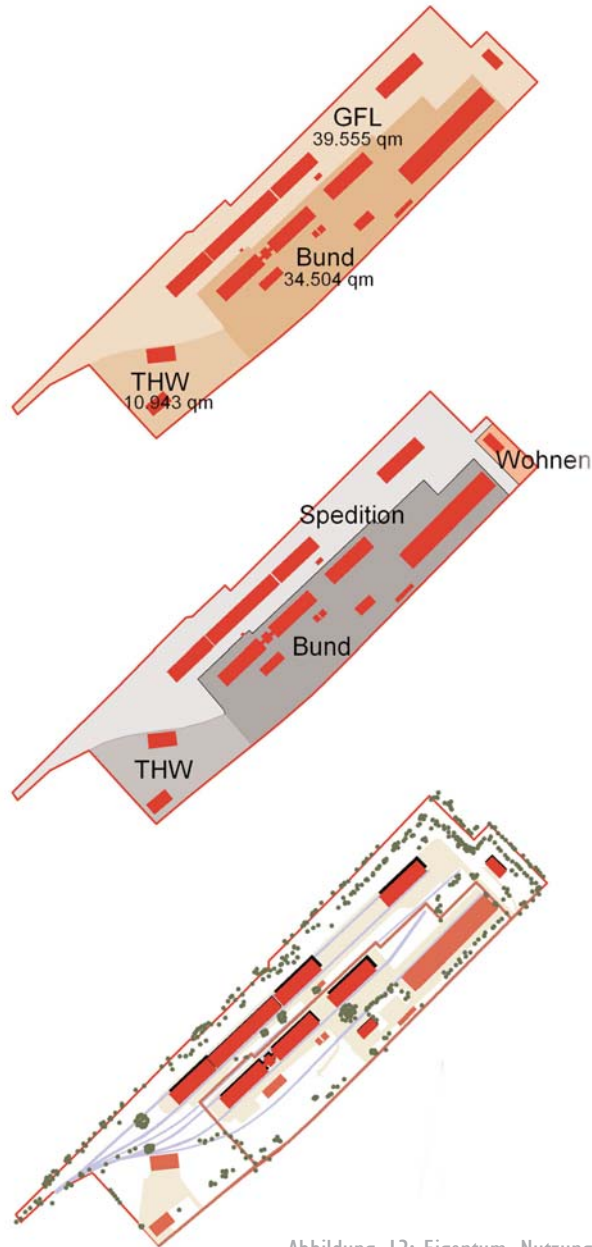


Abbildung 12: Eigentum, Nutzung, Struktur o.M.

Jenfeld (A 24 Richtung Autobahnkreuz HH-Ost) und Stapelfeld (A 1 Richtung Lübeck/ Bremen/ Hannover).

Tonndorf und auch das Plangebiet sind durch ein dichtes Netz über- und untergeordneter Straßen gut erschlossen.

ÖPNV

Die Bahnstrecke Hamburg Hauptbahnhof - Ahrensburg - Lübeck schließt Tonndorf an das regionale Schienennetz an. Auf der Strecke verkehren neben Güterzügen die S-Bahnlinie 4 (HH-HBf - Ahrensburg, 20 min Takt) und Regionalzüge zwischen Hamburg und Lübeck. Zur Zeit befindet sich die Strecke im Umbau. Ziel ist es, die Strecke zu elektrifizieren (voraussichtlich bis 2006) und den Takt der verkehrenden Personenzüge zu erhöhen. Im Bereich Tonndorf werden durch die Baumaßnahmen die beschränkten Bahnübergänge Sonnenweg, Tonndorfer Hauptstraße und Dammwiesenstraße durch Unterführungen ersetzt.

Der Haltepunkt Wandsbek-Ost soll in Tonndorf/Studio Hamburg umgenannt werden. Weiter südwestlich wird ein neuer Haltepunkt am Holstenhofweg eingerichtet.

Der beschränkte Fußgängerüberweg an der Dammwiesenstraße soll 100 m weiter östlich durch eine Unterführung für Fuß- und Radverkehr ersetzt werden. Die Rahlau wird in diesem Bereich renaturiert und mit der Geh- und Radwegunterführung zusammengelegt.

Durch den Schienenverkehr ist das Plangebiet durch die direkt an die Bahn angrenzende Lage erheblichen Immissionen ausgesetzt. Der Bahnkörper bildet zudem eine starke optische und bauliche Barriere.

Bus

Entlang der Ahrensburger Straße/Tonndorfer Hauptstraße und der Kuehnstraße verkehren mehrere Buslinien mit unterschied-

licher Taktfrequenz.

Bei einem Einzugsbereich von 600 m für S-Bahn-Haltestellen und 400 m für Bushaltestellen wird das Plangebiet weder durch den SPNV noch durch Busse ausreichend erschlossen. Sowohl der Haltepunkt Wandsbek-Ost als auch der geplante Haltepunkt Holstenhofweg der S 4 sind ca. 1000 m vom Plangebiet entfernt.

Der Ersatz des Fußgängerüberwegs an der Dammstrasse durch eine Unterführung ermöglicht eine Nord-Süd Querung unabhängig vom Zugverkehr.

1.5 Planerische Vorgaben und Rahmenbedingungen

Stadtentwicklungskonzept

Das Stadtentwicklungskonzept der Freien und Hansestadt Hamburg aus dem Jahr 1996 soll "(...) ein Leitbild und einen Orientierungsrahmen für die längerfristige räumliche Entwicklung Hamburgs unter wirtschaftlichen, sozialen und ökologischen Aspekten bieten." (SteB 1996: 6).

Dem Stadtentwicklungskonzept liegen ebenso wie dem Flächennutzungsplan, dem Landschaftsprogramm und dem Regionalen Entwicklungskonzept die folgenden Grundzüge der Raumentwicklung zugrunde:

- Achsenkonzept als räumliche Entwicklungslinie
- Prinzip der dezentral organisierten Stadt
- Ziel einer angemessenen Binnenentwicklung
- Ziel einer engeren Verknüpfung von Wohnen und Arbeiten
- Sicherung und Weiterentwicklung eines
- Freiraumverbundsystems
- Sicherung und Ausbau der Leistungsfähigkeit des Hafens und

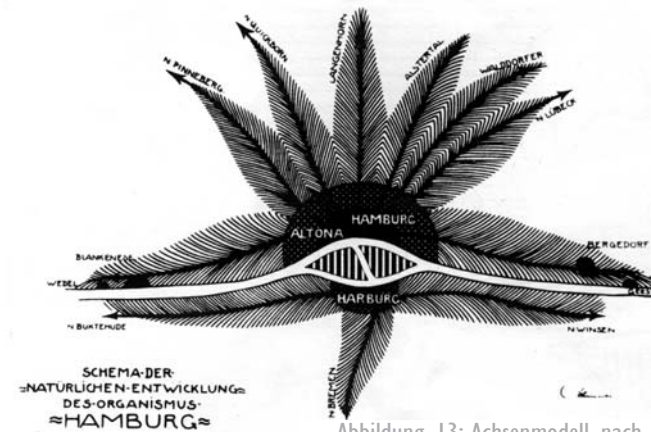


Abbildung 13: Achsenmodell nach Schuhmacher

des Verkehrsnetzes

Das Achsenmodell ist Grundlage für die regionale Entwicklung, auch im Regionalen Entwicklungskonzept der Metropolregion Hamburg. Es besteht aus zwei Arten von Achsen: Siedlungsachsen und Landschaftsachsen.

Für die Achse Ost (S-Bahn-Linie 4, Wandsbeker Chaussee, Ahrensburger und Meiendorfer Straße), innerhalb der sich das Plangebiet befindet, macht das Stadtentwicklungskonzept folgende Aussagen:

Neben Wohnungsbau eignet sich der Achsenraum für ergänzende Arbeitsstätten (Gewerbe und Dienstleistungen). Hier ist abzuwägen zwischen der Inanspruchnahme neuer Flächen am Stadtrand und der inneren Verdichtung. Sozial benachteiligte / monostrukturierte Gebiete benötigen eine kleinteilige Arbeitsstättenzuordnung. "Im Bereich Tonndorf sind Ergänzungen und Verdichtungen mit Gewerbe, Wohnen und Dienstleistungen sinnvoll." (SteB 1996: 95). Dem Medienstandort Studio Hamburg sind Entwicklungsmöglichkeiten einzuräumen. Weiter sind Freiraumvernetzungen gefordert.



Abbildung 14: Freiraumverbundsystem o.M.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm (1997) ist für den Bereich des Bebauungsplanes die Milieuübergreifende Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dargestellt.

Freiraumverbundsystem als Teil des Landschaftsprogramms

Das Freiraumverbundsystem beschreibt die wesentlichen Entwicklungsziele der Stadt-Landschaft Hamburgs:

- Die Erhöhung des Freizeitwertes der Stadt
- Die Versorgung der Bevölkerung mit vielfältigen Freiräumen für die Erholung
- Die Förderung des Biotopverbundes für eine artenreiche Flora und Fauna
- Die Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Bedingungen
- Der Erhalt der naturräumlichen Gliederung und des unverwechselbaren Stadt- und Landschaftsbildes

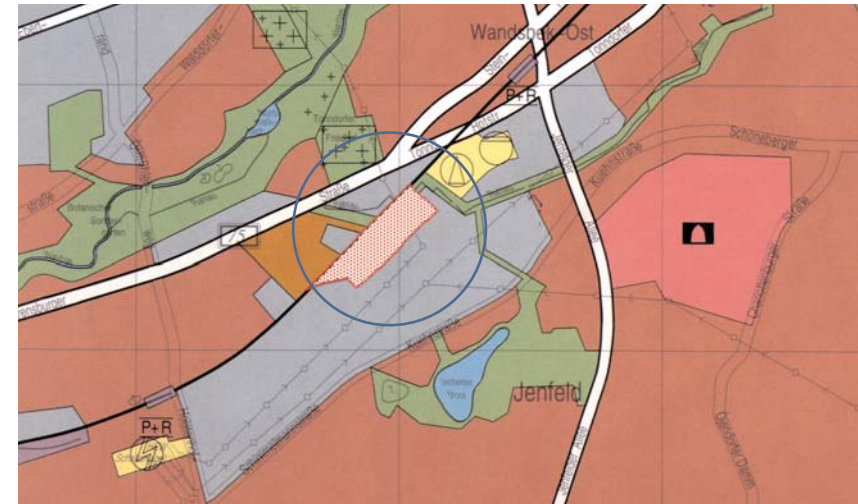


Abbildung 15: Flächennutzungsplan o.M.

Der Gewässerlauf der Rahlau und seine direkte Umgebung sind Bestandteil des "2. Grünen Ringes".

Artenschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms

Die Fläche wird als Biotopentwicklungsraum "I4 a Industrie-, Gewerbe- und Hafengebiete" dargestellt. Als Ziele und Maßnahmen werden u.a. genannt:

- Verbesserung des geringen Grünflächenanteils und der Biotopausstattung sowie Vernetzung
- Erhaltung, Pflege, und Entwicklung aller naturnahen oder spontanen Biotopenelemente
- Naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen durch geeignete Maßnahmen
- Umbau/Rückbau von verdichteten oder versiegelten Flächen zur Schaffung von Flächen für die Biotopentwicklung
- Rückhaltung des Regenwassers von Dächern sowie von anderen geeigneten Flächen
- Sanierung belasteter Flächen

Flächennutzungsplan 1997 (FNP):

Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet sowie die südlich (bis Kuehnstraße) und westlich (bis Holstenhofweg) anschließenden Flächen als gewerbliche Bauflächen dar; der Bereich des Wasserlaufes Rahlau wird als Grünfläche dargestellt. Als nachrichtliche Übernahme ist im Beiblatt zum Flächennutzungsplan eine das Gebiet kreuzende Stromleitung dargestellt.

Für den Bereich des Recycling-Hofes stellt der FNP eine Sonderbaufläche mit den Zweckbestimmungen "Einrichtungen für die Abfallentsorgung" und "Einrichtung für die Abwasserbeseitigung" dar.

Nördlich der Bahnstrecke sieht der FNP zwischen Jennfelder Straße, Ahrensburger Straße und Dammwiesenstraße gemischte Bauflächen vor. Der Bereich der Rahlau wird auch hier als Grünfläche festgelegt. Der östlich anschließende Bereich stellt gewerbliche Bauflächen dar.

In der weiteren Umgebung sind neben Grünflächen (Jennfelder Moor, Wandse-Grünzug) überwiegend Wohnbauflächen dargestellt.

Baustufenplan 1955:

Das Gebiet südlich der Bahnstrecke und nördlich der Straße Rahlau, zwischen dem Holstenhofweg im Westen und dem Recycling-Hof im Osten wird im Baustufenplan der Hansestadt Hamburg, Tonndorf-Jenfeld, Bezirk Wandsbek, aus dem Jahre 1955 als Industriegebiet dargestellt.

Bauleitplanung - Bebauungspläne (B-Pläne):

An das Plangebiet angrenzend gelten folgende B-Pläne:

Tonndorf Nr. 9 (1971):

Im Westen begrenzt die Dammwiesenstraße, im Süden die Bahnanlage und im Norden die Ahrensburger Straße den



Abbildung 16: Baustufenplan und Bebauungspläne

Geltungsbereich. Zwischen Dammwiesenstraße und dem geplanten Wasserlauf der Rahlau setzt der Plan ein WA fest mit Aussagen zu Geschossigkeit und Bauweise (bis zu sieben Geschosse). Der restliche Teil des Gebietes wird als GE mit einer max. Geschossigkeit von II, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 1,6 festgesetzt. Der Plan sieht die Verlegung der Rahlau und den Bau einer Erschließungsstraße für das GE-Gebiet vor.

Tonndorf 17/ Jenfeld 15 (1975):

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst die Fläche zwischen der Jennfelder Straße im Westen, der Straße Rahlau im Norden, der Kuehnstraße im Süden und reicht bis zum Singelmannsweg. Für das Gebiet wird ein GE mit einer max. Geschossigkeit von IV, einer GRZ von 0,8 und einer GFZ von 2,2 festgesetzt. Zudem ist eine öffentliche Parkanlage am Wasserlauf der Rahlau vorgesehen, die in ihrem weiteren Verlauf den Geltungsbereich des B-Planes von Nord nach Süd durchzieht.

Tonndorf Nr. 27 (2002):

Der Geltungsbereich des B-Planes umfasst die Fläche des Recycling-Hofes (SO-Fläche) sowie nördlich der Bahn zwischen Tonndorfer Hauptstraße und Stein-Hardenberg-Straße Flächen für die Feuerwehr (SO) und den Bahn-Haltepunkt "Wandsbek-Ost/Tonndorf" mit Versorgungszentrum (MK). Der Bebauungsplan trifft Aussagen zu Art und Maß der baulichen Nutzung und der Bauweise.

1.6 Zusammenfassung der Analyse - Diskussion der Entwicklungspotenziale

Die Bestandsanalyse zeigt die Mängel und Restriktionen des Plangebietes und macht die Bindungen deutlich. Aus der Untersuchung ergeben sich aber auch Chancen und Potenziale für die zukünftige Entwicklung der Fläche. Durch die Aufnahme der vorhandenen Strukturen ergeben sich erhebliche Qualitäten für eine Entwicklung. Diese ist jedoch von den vorhandenen Bindungen abhängig. Auch sind die Mängel und Restriktionen bei der Planung für eine zukünftige Entwicklung des Gebietes zu berücksichtigen.

Im Folgenden lassen sich hieraus Aussagen für das Plangebiet treffen:

Mängel und Restriktionen

Lage

Trotz der zentralen Lage innerhalb der Achse-Ost wirkt das Plangebiet abgelegen und isoliert. Ein Eindruck, der insbesondere durch die abgrenzende Wirkung des Bahnkörpers im Norden entsteht. Aber auch die äußerst heterogene Struktur eines gewachsenen Gewerbegebietes mit teilweise unattraktiven

Bauten, leerstehenden Objekten und einen durch einen Gebrauchtwagenhändler geprägten unerfreulichen Quartierseingang an der Jennfelder Straße verstärken den subjektiven Eindruck einer unattraktiven Lage. Neben der Entwicklung des Plangebietes sind auch Maßnahmen im Umfeld sinnvoll. Die Identität muss gestärkt werden, es muss eine Adresse gebildet werden. Neue Nutzungen müssen positiv auf das Umfeld ausstrahlen.

Der Bahnkörper stellt eine deutliche Zäsur dar, welche das Gebiet von den nördlichen Quartieren abgrenzt. Die geplante Taktverdichtung wird am beschränkten Bahnübergang die trennende Wirkung verstärken. Gleiches gilt für den Fußgängerüberweg an der Dammwiesenstraße. Die Entfernung zu den Haltepunkten der S 4 (Wandsbek-Ost, Holstenhofweg) beträgt über 1000 m. Ein Rahmenkonzept muss prüfen, ob und wie die fußläufige Anbindung verbessert werden kann und ob ein zusätzlicher S-Bahn-Haltepunkt möglich ist. Auch die Busanbindung bedarf einer Verbesserung.

Zudem sind mit dem Bahnbetrieb Immissionen verbunden, die auf das Gebiet einwirken. Es ist zu klären, ob diese Belastungen Einfluss auf eine zukünftige Nutzung haben werden.

Obwohl das Umfeld überwiegend durch gewerbliche und industrielle Nutzungen geprägt ist, befindet sich in einer Entfernung von ca. 50 m nördlich ein Wohngebiet (gemessen Grenze Plangebiet - Wohngebäude). Diese empfindliche Nutzung ist gegebenenfalls durch Festsetzungen im Bebauungsplan zu schützen.

Der zu Wohnzwecken genutzte Verwaltungsbau im östlichsten Bereich des Plangebietes stellt eine dem gewerblichen Charakter des Gebietes fremde Nutzung dar. Diese kann der Erweiterung

und Verdichtung einer gewerblichen Nutzung entgegenstehen.

Bindungen

Eigentum und Nutzung:

Die Stadt Hamburg beabsichtigt, das freiwerdende Areal der Bundeswehr zu kaufen und einer neuen Nutzung zuzuführen. Für die Flächen im Eigentum der GFL und des THW kann sie zwar die planungsrechtlichen Voraussetzungen schaffen, hat jedoch keinen direkten Zugriff. Neben den Eigentumsverhältnissen sind auch die derzeitigen Nutzungen zu berücksichtigen und zu klären, inwieweit diese mit den geplanten Nutzungen und Strukturen vereinbar sind.

Die vorhandenen Bebauungen "(...) sind wegen ihres dokumentarischen Wertes für die NS-Zeit, wegen der architekturgeschichtlichen Bedeutung der Bauaufgabe und als Beispiele der traditionalistischen Architektursprache im Industriebau sowie als charakteristische Eigenheit des Stadtbildes als Baudenkmäler einzustufen." (Kulturbehörde der FHH 2000).

Diese Einschätzung betrifft die südlichen Speicherbauten (West, Mitte und Ost), die Inventarisierung und Beurteilung der gesamten Fläche ist z.Z. noch nicht abgeschlossen.

Für die vorhandenen Betonbodenplatten ist zu klären, ob diese in ein Bebauungskonzept z.B. als Fundamente, Lagerflächen oder Stellplätze eingebunden werden können. Auch könnten bestehende Straßen eingebunden werden. Teile der ehem. Gleisharfe sollten von Bebauung freigehalten werden, um die Option für einen zukünftigen Bahnanschluss zu erhalten.

Der Ein-Mann-Bunker kann auch als Relikt innerhalb des Grünbereiches erhalten werden.

Die vorhandenen Grünstrukturen sind zum Teil als Bindungen einzustufen. Ein Bebauungskonzept sollte sich dem erhaltenswerten Baumbestand unterordnen.

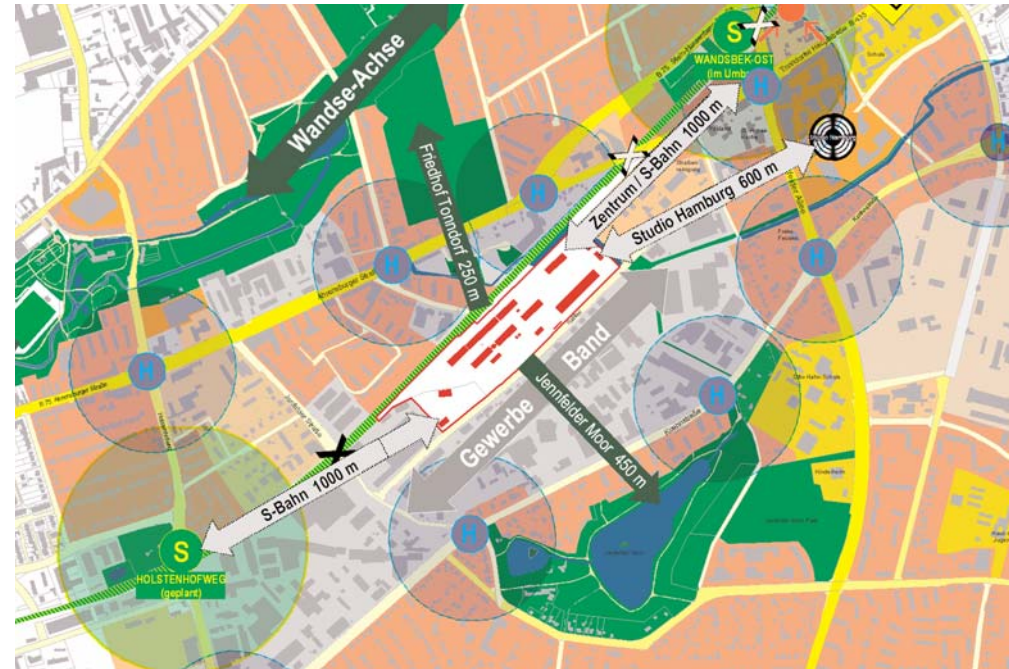


Abbildung 17: Nutzungsstruktur und Verkehrsinfrastruktur - Ausschnitt o.M.

Durch Baumpflanzungen kann das Bild der Straße Rahlau aufgewertet werden.

Das vorhandene Straßennetz ist ausreichend tragfähig, um auch den zukünftig anfallenden Verkehr aufzunehmen. Der Umgang mit dem ruhenden Verkehr muss im Bebauungskonzept berücksichtigt werden.

Im Verlauf der Hochspannungsfreileitung sind Schutzabstände einzuhalten, innerhalb derer keine Räume zum dauerhaften Aufenthalt zulässig sind.

Chancen und Potenziale

Auf dem Gelände der ehemaligen Kleiderkammer ergibt sich die Chance, einen neuen Dienstleistungs- und Gewerbestandort zu

entwickeln, ohne neue Flächen in Anspruch zu nehmen. Diese Umnutzung im Innenbereich stellt einen wichtigen Aspekt zum schonenden Umgang mit Grund und Boden entsprechend der Bodenschutzklausel des BauGB (§ 1a [1]) dar. Dies entspricht auch dem Hamburger Entwicklungsziel "Soviel Flächen wie nötig, aber so wenig wie möglich" (SteB: 49).

Die gute Anbindung an das örtliche und regionale Straßennetz

Die weithin sichtbaren Bodenspeicher helfen bei der Adressbildung, sie können insbesondere bei den Fahrgästen der Bahn für das Gelände werben. Trotz ihres Entstehens in der Zeit des Nationalsozialismus sind sie historisch relativ unbelastet und tragen zur Identität des Gebietes bei.

Die attraktiven Gebäude können einer neuen gewerblichen Nutzung zugeführt werden.

Bei dem Erhalt der Speicher bieten sich vor allem im südlichen Bereich des Geländes entlang der Straße und auf dem THW-Gelände Möglichkeiten zur baulichen Entwicklung. Ein Strukturkonzept muss darlegen, wie mit dem Bestand umgegangen wird und welche Nutzungen möglich sind. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist eine schnelle Flächenverfügbarkeit nicht möglich, was ebenfalls Eingang ins Strukturkonzept finden muss.

Die vorhandenen Grünstrukturen, der Lauf der Rahlau und die Nähe zum Jennfelder Moor und zum Friedhof Tonndorf stellen ein Potenzial zur Einbindung des Gebietes in ein attraktives grünes Umfeld dar. Die Sicherung und der Ausbau der Grünbereiche kann im Sinne des Freiraumverbundsystems den 2. Grünen Ring stärken.

Der Wasserlauf der Rahlau mit dem begleitenden Wanderweg schafft eine grüne Anbindung in die Umgebung Richtung Osten

und Jennfelder Moor. Die Verbindung nach Norden zum Tonndorfer Friedhof wird durch den Bahnkörper abgeschnitten. Die geplante fußläufige Unterführung kann die Situation verbessern.

Der kanalisierte Verlauf des Baches ist wenig attraktiv und naturfern. Eine Umgestaltung und Renaturierung kann das Erscheinungsbild aufwerten.

Lage

Die Entwicklungsfläche liegt innerhalb des Gewerbebandes zwischen dem ehem. Güterbahnhof Wandsbek im Süd-Westen und dem Zentrum Tonndorf im Nord-Osten.

Hier bietet sich die Chance, durch eine entsprechende Entwicklung der Fläche das Band durch neue Nutzungen zu ergänzen und zu stärken.

Herauszuheben ist die Nähe zum Medienstandort Studio Hamburg und zum neuen Versorgungszentrum Tonndorf.

I.7 Einschätzung und Bewertung der Entwicklungspotenziale

Um die Fläche einer neuen Nutzung zu zuführen, müssen zunächst die Potenziale ermittelt und bewertet werden. Aus der Bestandsanalyse haben sich bereits mögliche Folgenutzungen angedeutet, die nun weiter diskutiert werden sollen. Abschließend wird eine Bewertung der einzelnen Potenziale gegeben.

Wohnen

Die Bestandsanalyse hat gezeigt, dass das gesamte Umfeld des Plangebietes südlich der Bahn durch gewerbliche Nutzungen geprägt ist. Die durch den Güter- und Personenverkehr auf der Strecke Hamburg - Lübeck verursachten Lärm-Emissionen bela-

sten das Gebiet. Eine Wohnnutzung wäre nicht nur mit erheblichen Problemen behaftet, sondern würden auch der Festsetzung im FNP als "Gewerbliche Nutzung" entgegen stehen. Es ist Ziel des Programms "Metropole Hamburg - Wachsende Stadt" (2. Tranche), den Standort gewerblich zu nutzen. Wohnnutzungen widersprechen dem gewerblichen Charakter des umliegenden Gebietes und sind an dieser Stelle auszuschließen.

Handel

Die Flächen würden sich aufgrund ihrer Größe und ihres Zuschnitts durchaus für die Ansiedelung großflächigen Einzelhandels anbieten. Dies widerspräche jedoch dem Zentrenkonzept der Freien und Hansestadt Hamburg. Das sich zur Zeit im Umbau befindliche Nahversorgungszentrum Tonndorf würde durch eine entsprechende Gebietsausweisung gefährdet. Ansiedelungen im Bereich Großhandel und der Verkauf aus dem vor Ort produzierten Sortiment wären möglich.

Freizeit

Besonders großteilige Freizeitnutzungen wie Fitnessstudios und sog. Allround-Sportcenter mit Indoor-Volleyball, Tennis- und Squashanlagen etc. sind an dem Standort denkbar und wären als gewerbliche Nutzung einzustufen.

Gewerbe und Dienstleistungen

Die Entwicklung der Fläche ist in Hamburg einem großen konkurrierenden Angebot attraktiver Flächen ausgesetzt. Als Beispiel sei hier die Entwicklung der Hafen City genannt.

Hamburg als der zweitgrößte Industriestandort in Deutschland mit 120 - 140.000 Beschäftigten im produzierenden Sektor hat den Strukturwandel zu Dienstleistungen weitgehend abgeschlossen. Als aktuelle raumrelevante betriebliche Prozesse der

Umorganisation von Funktionsbereichen und Arbeitsprozessen lassen sich folgende Standortpräferenzen betrachten:

- Betriebliches Outsourcing: Orientierung auf die Grundfunktion
- Tendenz zu kleineren Betriebsgrößen mit höherem Dienstleistungsanteil und infolgedessen erhöhte Integrationsfähigkeit
- Tendenz zu erhöhten Flächenansprüchen aufgrund der Logistikfunktion (90 qm/ Beschäftigter bei Stockwerksproduktion, 290 qm/Beschäftigter bei ebenerdiger Produktion, 130 qm im Durchschnitt)
- Mit 90 % sind Verlagerungen dominierend (oft mit Erweiterungen)
- Nachgefragte Flächen bei Größen zwischen 2.000 und 2.500 qm (Eigentum)

(BPW 2001: 7)

Die bisherige Nutzung der Fläche ist als gewerbliche Lagerhaltung einzustufen. Einzige Ausnahme bildet das Wohnhaus im östlichen Bereich. Die Nutzung durch den Saatguthandel und die abgängige Nutzung durch die Bundeswehr entsprechen den ursprünglichen Zwecken der Bodenspeicher.

Auch das Umfeld ist durch gewerbliche Nutzungen, auch durch produzierendes Gewerbe geprägt. Das Plangebiet auch in Zukunft gewerblich zu nutzen bzw. einer gewerblichen Nutzung zu zuführen, bietet sich an.

Dienstleistung



Studio Hamburg

An der Jennfelder Allee sitzt auf einem 80.000 qm großen Gelände die Studio Hamburg GmbH (Produktions- und Dienstleistungszentrum für Film und Fernsehen).

Mit knapp 1.000 festen und fast 2.000 freien Mitarbeitern sowie

einem Geschäftsvolumen von über 500 Mio. DM (2000) bundesweit ist die Studio-Hamburg-Gruppe Deutschlands führendes Dienstleistungsunternehmen im audiovisuellen Bereich. Zu den Kunden gehören neben den öffentlich-rechtlichen und privaten Sendern viele freie Film- und Fernsehproduzenten (ARD 2003). Aus der Bestandsanalyse, insb. der Ortsbegehung und Gesprächen vor Ort hat sich gezeigt, dass sich im unmittelbaren Umfeld der Entwicklungsfläche bereits Unternehmen aus dem Bereich Medien angesiedelt haben. Eine Nutzung im Bereich Medien oder verwandter Dienstleistungen würde sich anbieten. Im Punkt 7.3 Projektfelder des Stadtentwicklungskonzeptes der Freien und Hansestadt Hamburg wird zu dem Achsialen Entwicklungsraum Achse-Ost folgende Aussage gemacht: "Im Bereich Tonndorf sind Ergänzungen und Verdichtungen mit Gewerbe, Wohnen und Dienstleistungen sinnvoll. Der Medienstandort Studio Hamburg als Metropol-Funktion bedarf besonderer Entwicklungsoptionen." (SteB 1996: 95) Ein weiterer großer Dienstleister ist das Arbeitsamt an der Jennfelder Allee.

Bewertung der Potenziale

Eine zukünftige Nutzung im gewerblichen Bereich zeichnet sich ab und erscheint für das Entwicklungsgebiet durchaus sinnvoll zu sein.

Der Standort bedarf jedoch mehr als einer einfachen Gewerbeflächenausweisung.

Wie sich in der Bestandsanalyse gezeigt hat, muss für den Standort eine Adresse gebildet werden, die Identität muss gestärkt werden, damit die Entwicklung auch positive Effekte auf die umliegenden Nutzungen hat. Wiederum können die Potenziale des Umfelds, insbesondere der Standort Studio Hamburg, positive Effekte für das eigentliche Plangebiet haben.

Eine alleinige Dienstleistungsnutzung mit Verwaltungsbauten und Büroflächen wäre weder wünschenswert noch an diesem Standort zu realisieren. Im Stadtentwicklungskonzept wird eine kleinteilige Arbeitsstättenzuteilung gefordert. Das Gebiet nur für Gewerbeflächen zu entwickeln, würde nicht ausreichen, um eine Adresse zu bilden.

Eine Kombination aus den beiden Nutzungen, sich gegenseitig ergänzend, bietet sich als Lösung für das Gebiet an.

Die stadtbildprägenden, denkmalwerten Speicherbauten stellen ein einzigartiges Entwicklungspotenzial dar. Mit ca. 4800 qm Bruttogeschossfläche (BGF, vgl. dazu 2.3) stellt ein Bodenspeicher ein enormes Flächenpotenzial dar- würden alle Speicher erhalten, müssten jedoch für 28.800 qm BGF neue Nutzungen gefunden werden. Hier ist im Rahmen des Denkmalschutzes zu klären welche der Speicher erhalten werden sollen und in welchen Maßen bauliche Veränderungen möglich sind. Gerade die südliche gelegenen Speicher West, Mitte und Ost würden sich auch für eine Büronutzung anbieten. Durch eine städtebaulich und architektonisch anspruchsvolle Umnutzung kann das Entwicklungsgebiet zu einem neuen, attraktiven und innovativen Standort umgebaut werden, wobei die Speicher Süd mit dem Gelände der Standortverwaltung die Keimzelle zur Neustrukturierung wäre. Dies würde auch mit der eigentumsrechtlichen Situation, dass die Stadt zunächst das Gelände der Bundeswehr übernimmt, harmonisieren.

Zur Zeit bestehen keine konkreten Nachfragen nach Gewerbeflächen auf dem Entwicklungsgebiet. Mit den derzeitigen Nutzern THW und GFL ist gemeinsam zu überprüfen, wie diese ihre zukünftige Entwicklung auf dem Gebiet sehen und ob eventuell Erweiterungsabsichten bestehen. Deren möglicher Verbleib auf der Fläche muss auch Eingang in das Strukturkonzept finden. Eine zukünftige Nutzung kann nicht vorhergesagt werden, es können nur Vorschläge gemacht und entsprechende

Rahmenbedingungen geschaffen werden. Ein Strukturkonzept muss äußerst flexibel sein und auf unterschiedliche Nutzungen reagieren können, was sich auch im Bebauungsplan widerspiegeln muss. Ein flexibles Nutzungskonzept sollte auf unterschiedliche Interessen reagieren können, wozu z.B. unterschiedliche Grundstücksgrößen für unterschiedliche Nutzerinteressen gehören. Die verbindliche Bauleitplanung als Angebotsplanung wird allein jedoch nicht die Entwicklung anschieben können.

Aufgabe der Stadt wird es sein, durch Projekte ökonomische Impulse auszulösen, um durch privatwirtschaftliche Investitionen die notwendige Schubkraft für die Revitalisierung zu bekommen. Die Neunutzung vieler Konversionsflächen trägt sich durch das Zusammenspiel von öffentlichem und privaten Engagement. Beispiele zeigen, dass die Umnutzung, Revitalisierung und Vermarktung von Gebieten erfolgreich durch städtische / unter städtischer Beteiligung laufender Gesellschaften in Zusammenarbeit mit der privaten Wirtschaft (Public Privat Partnership) funktionieren. Die Übertragung der Flächenentwicklung würde die öffentliche Verwaltung und den Haushalt entlasten.

Ist die Stadt im Eigentum der Flächen (oder ihre Entwicklungsgesellschaft), verfügt sie über die baurechtlichen Vorschriften hinaus über Steuerungsmöglichkeiten (z.B. durch privatrechtliche Verträge beim Grundstücksverkauf) zur Entwicklung des Gebietes.

Zusammenfassend lässt sich aussagen, dass für den Standort an der Rahlau sich sowohl Gewerbe als auch Dienstleistung anbieten, jedoch nur in Kombination können sie erfolgreich sein. Weiter ergänzt werden können diese durch Nutzungen im Bereich Handel und Freizeit.

Die Entwicklung bedarf jedoch Impulse durch die Stadt,

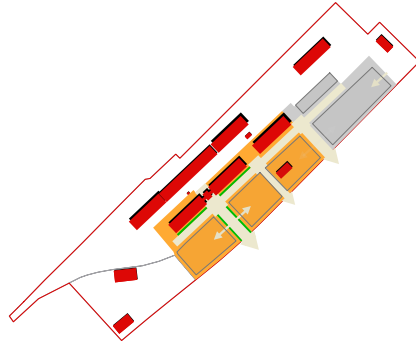
besonders was die Umnutzung der Speicher angeht. Neben flexiblen Nutzungsmöglichkeiten ist auch ein attraktives Umfeld Voraussetzung für eine zukunftssträchtige Entwicklung des Gebietes.

Vorschläge und Strategien für diese Voraussetzungen werden im folgenden Kapitel "Rahmenplanung und Strukturkonzept" beschrieben.

Dienstleistungs- und Gewerbepark an der Rahlau - Hamburg-Tonndorf

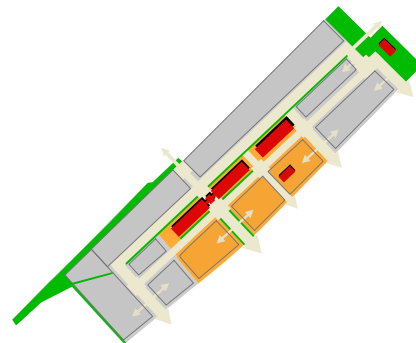
Struktur- und Nutzungskonzept

- Erhalt und Umnutzung der Verwaltungsbauten und denkmalwerten Speicher
Darstellung des Ensemble Speicher West und Mitte als zentrales Element mit repräsentativer Eingangsachse zwischen Straße Rahlau und Mittelbau
- Dienstleistung, Büros, kleinteiliges nicht störendes Gewerbe
- Gewerbe (nicht erheblich störend, Produktion, Lagerhaltung)
- Baufelder: Im Bereich zw. Speicher West/Mitte und Straße Rahlau kleinere Einheiten und niedrigere Bauten (Anpassung an best. Verwaltungsbau)
Im übrigen Bereich insb. für Gewerbe dichtere und höhere Bebauung in größeren Einheiten.
- Erschließung: Orientierung am Bestand und Aufbau eines hierarchisierten Straßen- und Wegeneetzes.
- Grünes Grundgerüst: Erhalt und Ausbau der Grünbereiche im Westen und Osten und Vernetzung zur Gliederung des Geländes, Straßenbegleitendes Grün



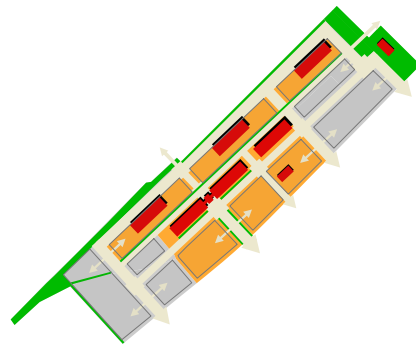
Variante I

Als erste Stufe erfolgt die Entwicklung des ehem. Bundeswehrgeländes. Die Speicher West, Mitte und Ost sowie der Verwaltungsbau werden neuen Nutzungen zugeführt. Die Nutzungen des THW und der GFL bleiben bei dieser Variante zunächst erhalten.



Variante II

Auf den Flächen des THW und der GFL findet die weitere Entwicklung statt. Das Erschließungsnetz wird vervollständigt. Der Schwerpunkt liegt in dieser Variante - je nach Bedarf - auf einer Erweiterung für Gewerbe. Die Speicher Nord werden nur bei Bedarf erhalten. Die Erschließung für LKW verläuft nördlich der erhaltenen Speicher.



Variante III

Im Unterschied zur Variante II liegt der Schwerpunkt auf Ausweitung der Flächen für Büros/Dienstleistungen. Die Umfahrung für LKW verläuft entlang der Bahn, die mittlere Achse wird verstärkt begrünt. Ausbau des Weges nach Norden mit Bahnquerung.



M 1 : 2.500



M 1 : 2.500

Maßnahmen Plangebiet und Umgebung

- Quartiereingänge:
Die Eingänge von der Jennfelder Straße und Jennfelder Allee werden aufgewertet durch gestalterische Maßnahmen (Bepflanzungen, Licht) und Hinweisschilder akzentuiert.
- Wegeverbindung:
Ein Fuß- und Radweg entlang der Bahnstrecke verbessert die Anbindung an das Zentrum und den Haltepunkt Tonndorf.
- Grünverbindung:
Neben der bereits bestehenden Verbindung Richtung Jennfelder Moor werden entlang der Rahlau und über das Plangebiet neue attraktive Verbindungen geschaffen. Die beiden Grünflächen nördlich der Bahn werden aufgewertet und eingebunden.
- Vorhandene Grünstrukturen werden aufgenommen und ausgebaut und gliedern so das Gebiet. Eine grüne Achse erstreckt sich von West nach Ost bis zu einem kleinen Park an der Rahlau.
- Maßnahme Wasser:
Der Lauf der Rahlau wird renaturiert. Regenwasser von den Dachflächen wird als Brauchwasser genutzt oder versickert.
- Alleepflanzung an der Straße Rahlau:
Die bereits bestehende geschlossene Baumreihe an der Nordseite der Straße wird aufgenommen und auf der südlichen Seite fortgesetzt.
- Hochspannungsfreileitung:
Ein Bereich beidseitig der Achse von 24 m wird von Bebauung freigehalten bzw. die Nutzungen werden eingeschränkt.
- Busanbindung:
Zur besseren Erschließung des Gebietes werden zwei Bushaltestellen eingerichtet, die das Gebiet mit dem S-Bahn Haltepunkt Wandsbek-Ost/Tonndorf verbinden.



2. Rahmenplan und Strukturkonzept

Aus der Bewertung der Entwicklungspotenziale hat sich ergeben, dass eine Kombination aus Gewerbe und Dienstleistung gute Chancen zur Entwicklung der Flächen hätte. Weiter sind ein attraktives Umfeld und flexible Nutzungsmöglichkeiten ebenso Voraussetzung wie Engagement der Stadt als Impulsgeber.

Diese geforderte Kombination /Voraussetzungen finden sich wieder im Konzept "Arbeiten im Park". Dieses Konzept wurde 1987 von der Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen (LEG NRW) entwickelt und wurde bei der Umsetzung von Projekten der Internationalen Bauausstellung EmscherPark (IBA) angewandt.

2.1 Exkurs "Arbeiten im Park"

Im Rahmen der IBA wurden an 22 Standorten Projekte unter dem Leitthema "Arbeiten im Park" entwickelt und umgesetzt. Besonders wichtig bei der Neunutzung von ehemaligen Industriebrachen ist ein klares inhaltliches Profil, hohe architektonische Qualität und ein etwa 50%iger Grünflächenanteil: Die neuen Gewerbe- und Dienstleistungsparks sowie die Gründer- und Technologiezentren sind alle eingebettet in einen Park - zugänglich für alle Menschen (IBA EmscherPark 2003). Ziel von "Arbeiten im Park" ist es, hochwertige Standorte mit Ausstrahlung in die Region und über die Region hinaus zu entwickeln. Dabei ist eine völlig neue Generation von Gewerbe- und Industrieparks entstanden, die auch internationale, arbeitsplatz-

schaffende Investitionen anzieht. Alle "Arbeiten im Park" - Projekte zeichnen sich durch eine breitgefächerte Infrastruktur und durch eine ökologische, städtebauliche Gestaltung aus.

Die besonderen Anforderungen des von der LEG erarbeitete Konzeptes "Arbeiten im Park" sind:

- Städtebauliche Integration der gewerblichen Standorte
- Herausragende ökologische Qualität
- Intelligente und vielfältige Infrastruktur
- Förderung von Innovation und Unternehmensgründung
- Städtebauliche und architektonische sowie landschaftliche Qualität

(LEG NRW 2003)

Für bestimmte Projekte der Strategie "Arbeiten im Park" gelten vergleichbare Voraussetzung wie für die Entwicklungsfläche an der Rahlau:

Diese sind oft gekennzeichnet durch die Aufgabe industrieller Nutzungen oder sind Konversionsflächen, es gibt Bindungen durch den Denkmalschutz und Infrastrukturtrassen in der Nachbarschaft. Trotz ihrer meist zentralen Lage gilt der Standort nicht als attraktiv.

Beispiel: Gewerbepark Arenberg - Bottrop/NRW

Auf dem ehem. Zechengelände wurde ein Handwerkerpark mit Technologie- und Gründerzentrum entwickelt. Über kostengünstige Mieten sollen Jungunternehmen Starthilfen erhalten. Die zu fördernden Unternehmen sollen aus innovativen Branchen kommen und mit neuen Produkten und Dienstleistungen in zukunftsträchtige



Abbildung 18:
Gewerbepark Ahrenberg,
Bottrop (NRW)

Märkte gehen. Eine landeseigene Fördergesellschaft hat ihren Sitz im Gewerbepark. Ein Investorenhandbuch für Unternehmen enthält die Bedingungen und Voraussetzungen, um im Projektgebiet ansässig zu werden, darunter auch Gestaltungsanregungen, um die Umsetzung des städtebaulichen Konzepts sicherzustellen (LEG 2003).

Teile dieser Strategie können durchaus auf das Plangebiet übertragen werden.

Die vorgeschlagenen Maßnahmen sind auf unterschiedlichen Ebenen anzusiedeln, neben der eigentlichen Entwicklungsfläche betrifft dies das Umfeld.

2.2 Maßnahmen im Umfeld

Rahlau

Die Rahlau mit ihrem angegliederten Wegenetz stellt ein interessantes Strukturelement dar, das die verschiedenen Quartiere abseits der Hauptstraßen miteinander vernetzt. Über das lückenhafte Wegenetz können Jennfelder Moor und der Wandse-Grünzug erreicht werden. Die Strecke bietet sich an für Jogger, Wanderer, Erholungssuchende und die täglichen Wege abseits des motorisierten Verkehrs. Durch den Bau eines Tunnels unter der Bahn wird die Verbindung zwischen Nord und Süd verbessert. Im Gegensatz zu einer Verlegung der Querung nach Osten würde eine Unterführung an der jetzigen Stelle das Plangebiet zentral erschließen und eine Achse nach Süd-Osten an die Straße Rahlau anbinden, wobei der Bau zwischen Speicher West und Mitte durchquert wird. Die Bushaltestelle an der Ahrensburger Straße wäre schneller zu erreichen. Parallel dazu besteht weiter der Weg entlang der Rahlau.

Im Rahmen der Freiraumvernetzung (SteB 1996: 95) soll die klei-

ne Grünfläche an der Straße am Verlauf der Rahlau durch gestalterische Maßnahmen wie gliedernde Pflanzungen aufgewertet werden. Entlang der Rahlau (2. Grüner Ring) kann eine Kette von kleinen Grünflächen ("pocket-parks") entstehen, wovon einer seinen Platz im östlichen Bereich der Entwicklungsfläche hätte.

Eingebunden werden soll auch eine Fläche zwischen Rahlau und Recycling-Hof, die im FNP als Entwicklungsfläche nach § 9 Abs. 1 Nr. 20 und 25 dargestellt ist sowie die Grünflächen nördlich der Bahn. Diese Vernetzung kleinerer Grünflächen wertet nicht nur das Umfeld auf, sondern ist auch aus stadtoökologischer und stadtklimatischer Sicht sinnvoll. Um die Attraktivität zu erhöhen, sind auf den einzelnen Flächen gestalterische Maßnahmen und regelmäßige Pflege notwendig.

Durch Baumpflanzungen an der südlichen Straßenseite erhält die Rahlau einen Allee-Charakter.

Anbindung ÖPNV

Ein weiterer S-Bahn-Haltestelle in Höhe der Dammwiesenstraße würde das Plangebiet ideal erschließen. Die Strecke wurde bisher nicht elektrifiziert und wird noch mit Dieselloks betrieben, die eine geringere Beschleunigung haben als Elektrofahrzeuge. Der weitere Halt würde den Takt verringern. Eine Buslinie, die das Gewerbegebiet an das Zentrum Tonndorf und den S-Bahnhof "Tonndorf/Studio Hamburg" anbindet, ist notwendig. In der Straße Rahlau sollen zwei Haltestellen eingerichtet werden.

Eine Weg für Radfahrer und Fußgänger zwischen Bahnstrecke und Recycling-Hof kann die Verbindung zwischen Gebiet und Bahnhof verringern. Dieser kann im Rahmen der derzeitigen Umbaumaßnahmen geschaffen werden. In diesem Zusammenhang sollen auch die Grünstrukturen entlang der Bahnstrecke aufgenommen und weiterentwickelt werden. So wird eine



Wegeverbindung geschaffen, die nicht nur Distanzen verkürzt, sondern auch gestalterischen und ökologischen Wert hat. Zusätzliche Maßnahmen für den MIV sind nicht notwendig, das vorhandene Straßennetz ist als ausreichend tragfähig.

2.3 Strukturkonzept - Varianten

Bei der Entwicklung des Strukturkonzeptes wurden insbesondere die derzeitigen Eigentumsverhältnisse und Nutzungen berücksichtigt. Die Aufteilung in zeitliche und räumliche Abschnitte ermöglicht die Entwicklung und Vermarktung von Teilflächen (kleinteiliges Flächenrecycling).

Die vorhandene erhaltenswerte Bausubstanz wird als Potenzial begriffen und in das Konzept eingearbeitet. Auch werden Teile der bestehenden Erschließung (Straßen und Gleise) sowie Grünbereiche aufgenommen. Die bisher geringe Bebauungsdichte soll erhöht werden.

Drei Entwicklungsstufen

Die ersten Entwicklungsschritte werden auf dem Bundeswehrgelände stattfinden.

Hier werden die Bodenspeicher West, Mitte und Ost sowie der Verwaltungsbau erhalten. Für diese müssen neue Nutzungen gefunden werden. Bei den Speichern müssen erforderliche Umbauten, um flexible Büros in unterschiedlichen Größen, Lager- und Veranstaltungsräume oder auch Werkstätten zu schaffen, mit dem Denkmalamt abgestimmt werden.

Diese erste Entwicklungsstufe stellt die Keimzelle des neuen Dienstleistungs- und Gewerbeparks dar. Hier wird die Entwicklungsgesellschaft vor Ort ansässig.

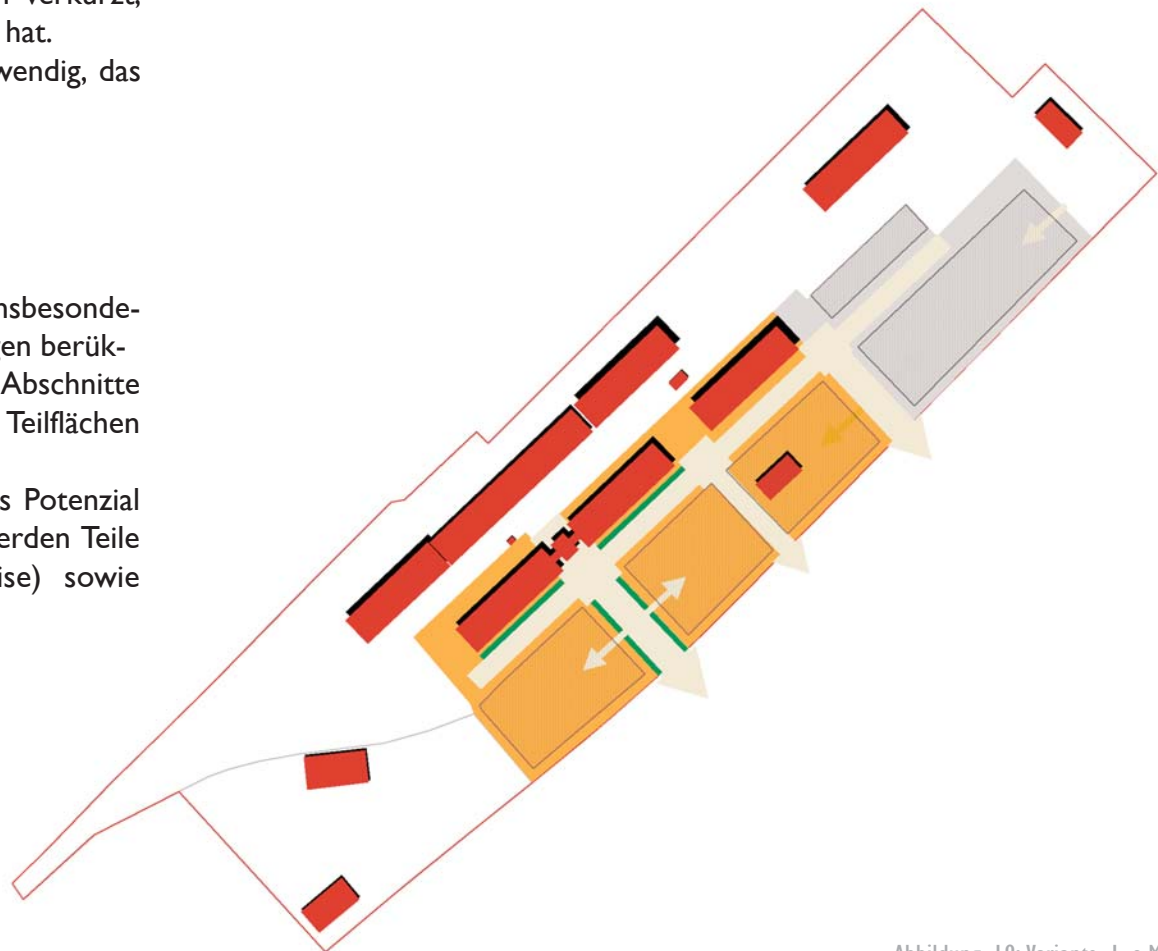


Abbildung 19: Variante I o.M.

Variante I:

Als erste Stufe erfolgt die Entwicklung des ehem. Bundeswehrgeländes.

Die Speicher West, Mitte und Ost sowie der Verwaltungsbau werden neuen Nutzungen zugeführt. Die Nutzungen des THW und der GFL bleiben bei dieser Variante zunächst erhalten.

Ein Gründerzentrum kann helfen, erste Unternehmen an den Standort zu holen. Diesen werden in den Speicherbauten Flächen zur Verfügung gestellt. Wichtig ist die Zusammenarbeit mit Institutionen und privaten Unternehmen. In Zusammenarbeit mit Studio Hamburg könnten z.B. eine Ausbildungsstätte im Bereich Medien geschaffen werden.

Denkbare Nutzungen ist auch ein Handwerker-Hof.

Struktur

Die Speicherbauten sind weithin sichtbar und haben eine Signalwirkung für das Gebiet. Zunächst sollen die Gebäude auf dem Bundeswehrgrundstück saniert werden. Der fast 140 m lange Riegel bestehend aus Speicher West, Zwischenbau und Mitte bildet das zentrale und dominierende Element. Die repräsentative Wirkung wird durch eine Achse, die von der Straße aus auf den Mittelbau zuführt, betont.

Neue Bauflächen bieten sich 1) zwischen Speichern und der Straße Rahlau und 2) östlich im Bereich der Raufutterhalle an.

- 1) Um die Wirkung der Speicherbauten zu bewahren, sollen in diesem Bereich Gebäude mit max. 2 Vollgeschossen / einer Höhe von ca. 6 m entstehen. Diese orientieren sich damit auch an dem bestehenden Verwaltungsbau.
- 2) In diesem Bereich können Büros, Studios, Labore, Werkstätten und kleinere Gewerbeeinheiten entstehen, die in den Bestandsbauten keinen Platz finden oder die dortigen Nutzungen ergänzen. Die Baufelder (~ 3000 qm,

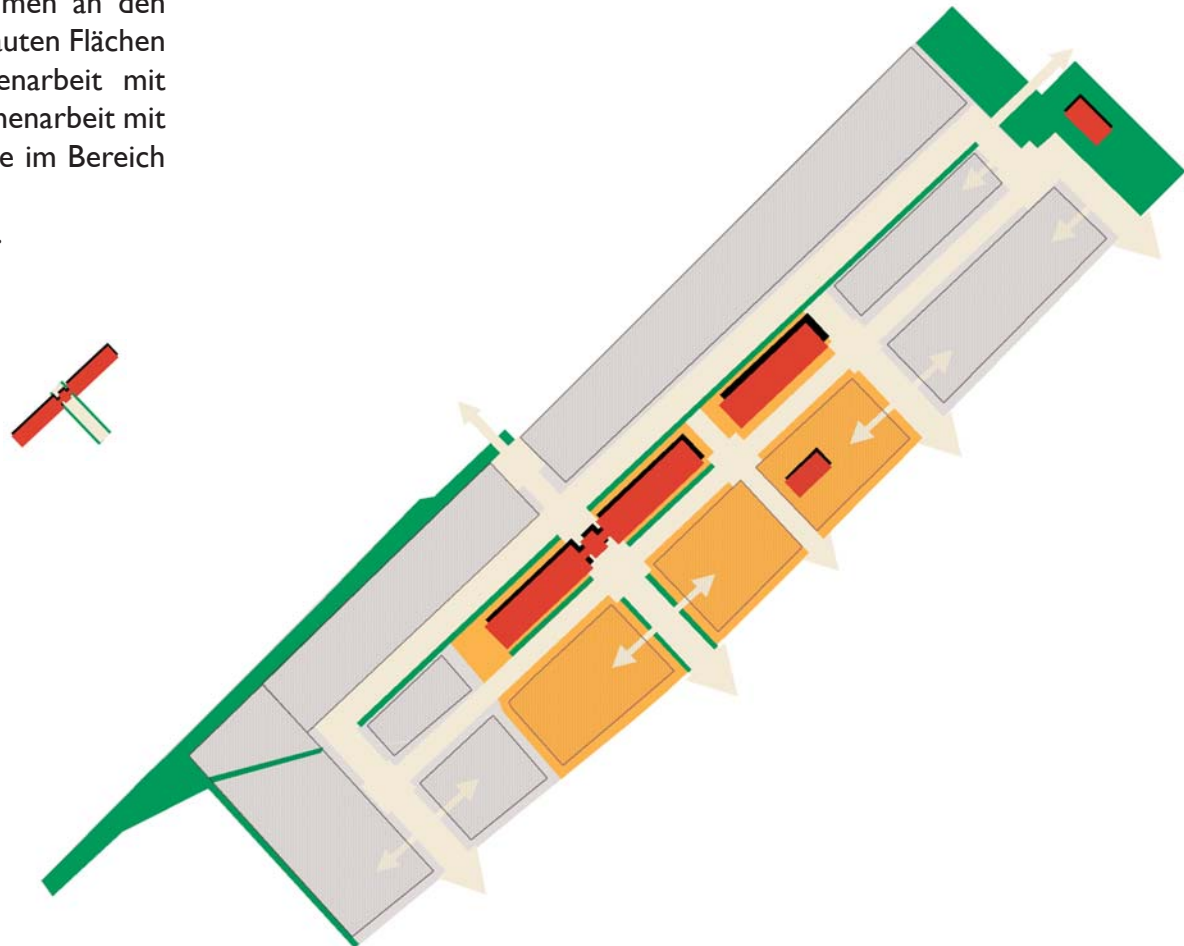


Abbildung 20: Variante II o.M.

Variante II:

Auf den Flächen des THW und der GFL findet die weitere Entwicklung statt. Das Erschließungsnetz wird vervollständigt. Der Schwerpunkt liegt in dieser Variante - je nach Bedarf - auf einer Erweiterung für Gewerbe. Die Speicher Nord werden nur bei Bedarf erhalten. Die Erschließung für LKW verläuft nördlich der erhaltenen Speicher.

Abb. 22) werden in ein kleinteiliges Raster unterteilt, um verschiedensten Wünschen gerecht zu werden. Es bietet Platz für mehrere Betriebe, damit ein kleinteiliger Unternehmens-Mix entstehen kann. Hier können sich größere Betriebe ansiedeln, der Schwerpunkt liegt dabei stärker in gewerblicher Nutzung.

Varianten

Bei der Entwicklung der Varianten mussten die folgenden Bindungen berücksichtigt werden:

- die derzeitigen Nutzungen und Eigentumsverhältnisse,
- die Lage der denkmalwerten Speicherbauten,
- das vorhandene Erschließungsnetz,
- Vorgaben durch andere Planungen und Programme sowie
- die eingeschränkte Nutzbarkeit.

Die Variante I baut auf den derzeitigen Nutzungen und Eigentumsverhältnissen auf. Eine Entwicklung findet statt, während THW und GFL weiter bestehen.

Neben den Eigentumsverhältnissen wird auch die zeitliche Perspektive der Entwicklung berücksichtigt. Nach einer bestimmten Laufzeit muss das Entwicklungskonzept überprüft werden, ob es noch den Anforderungen der Nachfrager entspricht. So sieht Variante 2 eine verstärkte Nutzung durch Gewerbe vor, wobei auch die Speicher Nord überplant werden, Variante 3 geht von einer stärkeren Nachfrage nach Büroflächen aus, die teilweise auch im Bestand verwirklicht werden kann.

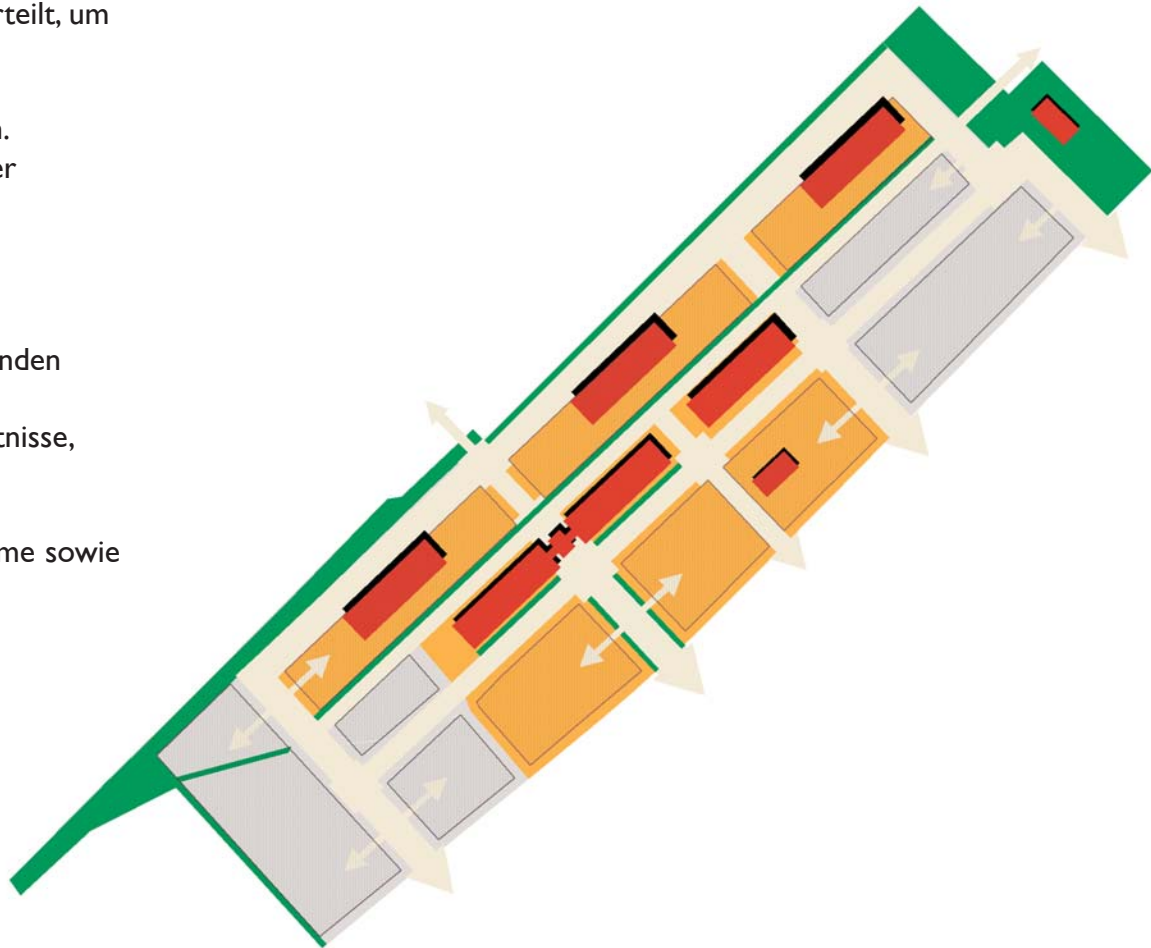


Abbildung 21: Variante III o.M.

Variante III:

Im Unterschied zur Variante II liegt der Schwerpunkt auf Ausweitung der Flächen für Büros/Dienstleistungen. Die Umfahrung für LKW verläuft entlang der Bahn, die mittlere Achse wird verstärkt begrünt. Ausbau des Weges nach Norden mit Bahnquerung.

2.4 Identität und Adressbildung

Um die Entwicklungsfläche als Einheit begreifbar zu machen, erfolgt die Erschließung der einzelnen Baufelder nicht direkt von der Straße Rahlau aus, sondern über Straßen innerhalb des Gebietes. Durch den Erhalt des Zaunes und die Schaffung von Grünbereichen entlang der Straßen wird ein **Campus Charakter** geschaffen.

Die Wahrnehmbarkeit als Einheit stärkt die Identität und Adressbildung.

Es geht nicht um die Vermarktung einzelner Grundstücke entlang der Straße Rahlau, sondern um Flächen innerhalb des zu schaffenden Dienstleistungs- und Gewerbeparks an der Rahlau.

Das Strukturkonzept beinhaltet ein grünes Grundgerüst, in das Erschließung und Baufelder eingebettet werden. Dieses sorgt für ein attraktives, hochwertiges Umfeld. Eine angemessene Architektur soll Voraussetzung zum Zugang zum Standort sein.

Entsprechende Gestaltungsvorschläge können Informationen für interessierte Unternehmen liefern. Diese architektonische und ökologischen Ziele werden als weiche Standortfaktoren gewertet.



Abbildung 22: Flächengrößen o.M.

2.5 Grünes Grundgerüst

Das Grundgerüst nimmt die vorhandenen Grünstrukturen auf: Im Süd-Westen auf der ehem. Gleisharfe, entlang der Bahnlinie und am Ufer der Rahlau im Nord-Osten. Neben der Grünverbindung wird die Achse zwischen den Speichern Nord und Süd stark begrünt. Dieser verkehrsberuhigte Bereich wird als

eine Art "urbaner Garten" gestaltet: Straßenbegleitend werden Hecken gepflanzt, in regelmäßigen Abständen entstehen Baumdächer aus einzelnen Baumgruppen. Teile der ehem. Gleise bleiben als geschichtliche Spuren in Straßen und Grünflächen erhalten.

Entlang der Erschließungsstraßen entstehen zwischen den Verkehrsflächen und den Baufeldern und entlang der Grundstücksgrenzen bepflanzte Grünstreifen, die das Gelände strukturieren.

2.6 Erschließungsnetz, Gleisanschluss, Freileitung

Neben der Hauptachse führen drei Zufahrten auf das Gebiet. Die Haupterschließung (auch für LKW) verläuft als Schleife entlang der Bahn und der Straße Rahlau. Die parallel dazu verlaufenden beiden übrigen Achsen werden als verkehrsberuhigte Bereiche ausgebildet.

Trotz zahlreicher Stellplätze im Straßenraum, wird eine Umnutzung der Speicherbauten in Büroflächen zu einem vielfachen Stellplatzbedarf führen. Dieser kann nur in Parkgaragen untergebracht werden

Gleisanschluss

Auch wenn nicht abzusehen ist, ob zukünftige Nutzer



Abbildung 23: Erschließungsnetz o.M.

einen Anschluss an die Güterbahn benötigen, sollte doch die Option dafür offengehalten werden. Ein Bahnanschluss ist ein wichtiger Standortfaktor für Gewerbebetriebe. So sieht das Strukturkonzept in seinem Grundgerüst vor, Flächen für mögliche Gleise von Bebauung freizuhalten. Diese werden zunächst als einfache Grünbereiche (Rasenflächen) angelegt.

Hochspannungsfreileitung

Das Bundesimmissionsschutzgesetz, insbesondere die 26. BImSchV - Verordnung über elektromagnetische Felder vom 16. Dezember 1996, regelt den Schutz des Menschen vor schädlichen Umwelteinflüssen. Entsprechend benötigt die 110-kV-Hochspannungsfreileitung beidseitig der Achse einen Schutzabstand von 24 m. Im Einzelfall ist nach einer Überprüfung durch den jeweiligen Betreiber eine Unterbauung jedoch möglich. Eine entsprechende Bebauung kann jedoch nicht für Nutzungen für einen dauerhaften Aufenthalt ausgelegt werden. Leitungsmasten sind innerhalb des Plangebietes nicht vorhanden, sodass keine Anfahrtswege für die Wartung freigehalten werden müssten. Auch diese Schutzzone entlang der Hochspannungsfreileitung findet Eingang in das strukturelle Grundgerüst. Als Nutzung sind hier z.B. Stellplatzflächen/ Parkgaragen möglich.

2.7 Verwaltungsbau II (ehem. Wohnhaus)

Die derzeitige Wohnnutzung soll aufgegeben werden, damit sich in Zukunft hieraus keine etwaigen Schutzansprüche gegenüber dem Gewerbegebiet ergeben können. Das Gebäude soll erhalten bleiben und einer andern Nutzung zugeführt werden. Zur Ergänzung der



Abbildung 24: Verwaltungsbau II

Dienstleistungs- und Gewerbenutzungen kann an dieser Stelle ein Gastronomiebetrieb (Catering) entstehen. Nicht nur das Planungsgebiet, sondern auch das Umfeld wie der benachbarte Städtische Recycling Hof können versorgt werden. In Zusammenarbeit mit dem Arbeitsamt können beispielsweise Arbeitslose beschäftigt und qualifiziert werden. Die bereits bestehenden Grünstrukturen und Bäume werden erhalten.

2.8 Umnutzung von Kasernen

Untersuchung des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung zur Nachnutzung von Kasernen

Als Nachnutzung dominieren bisher öffentliche Einrichtungen (Behörden, Hochschulen, Wohnraum für Studenten und öffentlich rechtliche Unterbringungszwecke, Kreis- und Kommuneinrichtungen (in den Neuen Ländern). Ein Umbau zu Familien-Wohnungen ist oft im Gespräch, aber selten realisiert. Geschossbauten (Unterkunfts- und Stabsgebäude) stehen stets im Mittelpunkt des Interesses. Eine zivile Nutzung erfordert mindestens die Neuanlage des Elektro- und Kommunikationsnetzes, eine Anpassung des Sanitärbereichs, die Herstellung eines Gebäudeabschlusses und Brandschutzmaßnahmen.

Der weitere Aufwand wird wesentlich durch die Zahl der Nutzer (kleine, abgeschlossene Einheiten, Dezentralisierung der Haustechnik) und durch den Erhaltungszustand geprägt (solide Substanz, aber breite Streuung im Zustand) (BBR 2003).

Fördermittel für Konversionsflächen

Neben Fördermitteln aus dem Denkmalschutz können auch Mittel für die Umnutzung ehemaliger militärischer Liegenschaften eingesetzt werden.

Für nach dem 14. Juli 2000 freigegebene, ehemals militärisch genutzten Flächen, gibt es keine direkten Verbilligungsmöglichkeiten mehr. Damit sind die Kommunen heute deutlich schlechter gestellt, als die in der Vergangenheit vom Truppenabzug betroffenen Gemeinden.

Die einzig verbliebene Ausnahme ist die Beteiligung des Bundes an den Kosten für Erschließungs- und Entwicklungsmaßnahmen, sowie Altlastenuntersuchungen und -beseitigungen.

Diese Mittel müssen aber durch die Einnahmen aus der Veräußerung der jeweiligen Liegenschaft gedeckt sein und der Bund ist rechtlich nicht zu Zahlungen verpflichtet. Wenn die Kommunen ihren Verhandlungsspielraum voll ausnutzen, können sie bis zu 90% der Sanierungskosten erstattet bekommen.

Dennoch werden die Kommunen heute deutlich weniger unterstützt als früher (BICC 2003).

Im Verfahren zur Entwicklung des Gebietes ist zu klären, ob und wie Landesmittel zu akquirieren sind. Hier sei auf das gemeinsame Förderprogramm des Landes Nordrhein-Westfalens und der Europäischen Gemeinschaft KONVER II hingewiesen.

Beispiele zur Umnutzung

Am Ende dieses Kapitels werden noch noch kurz Beispiele erfolgreicher Umnutzung beschrieben.

Auermühle in Bonn (Abb. 25)

Ein denkmalgeschütztes Getreidesilo mit Nebengebäuden wurde zu einem Bürogebäude umgenutzt. Ein wesentliches Problem war die Öffnung der Fassaden. "Der denkmalgeschützte Bestand und der Neueingriff sollten gleichrangig zu einer kohärenten architektonischen Gesamtform führen. Die oft praktizierte Methode des 'ablesbaren' Eingriffs wurde hier bewusst nicht angewandt." (Wüstenrot Stiftung 1999: 21)

Bei dem Umbau und der Neunutzung der denkmalwerten Bodenspeicher kann ähnlich verfahren werden.



Abbildung 25: Auermühle, Bonn

Elbspeicher in Hamburg (Abb. 26)

Ein ehem. Speicher im Hamburger Hafen wird zur Niederlassung von Greenpeace Hamburg umgebaut.

Dabei bilden die historischen Strukturen und die Erweiterung eine Einheit. Hervorgehoben wird der sensible Umgang mit der Fassade und der Strukturen des Speichers.



Abbildung 26: Elbspeicher, Hamburg

Küppersmühle in Duisburg (Abb. 27)

Das ehem. Mühlen- und Speichergebäude am Duisburger Hafen wurde zu einem Museum mit Büro- und Gastronomienutzungen umgebaut.

Eine sensible bauliche Ergänzung ist das Treppenhaus (rechts im Bild).

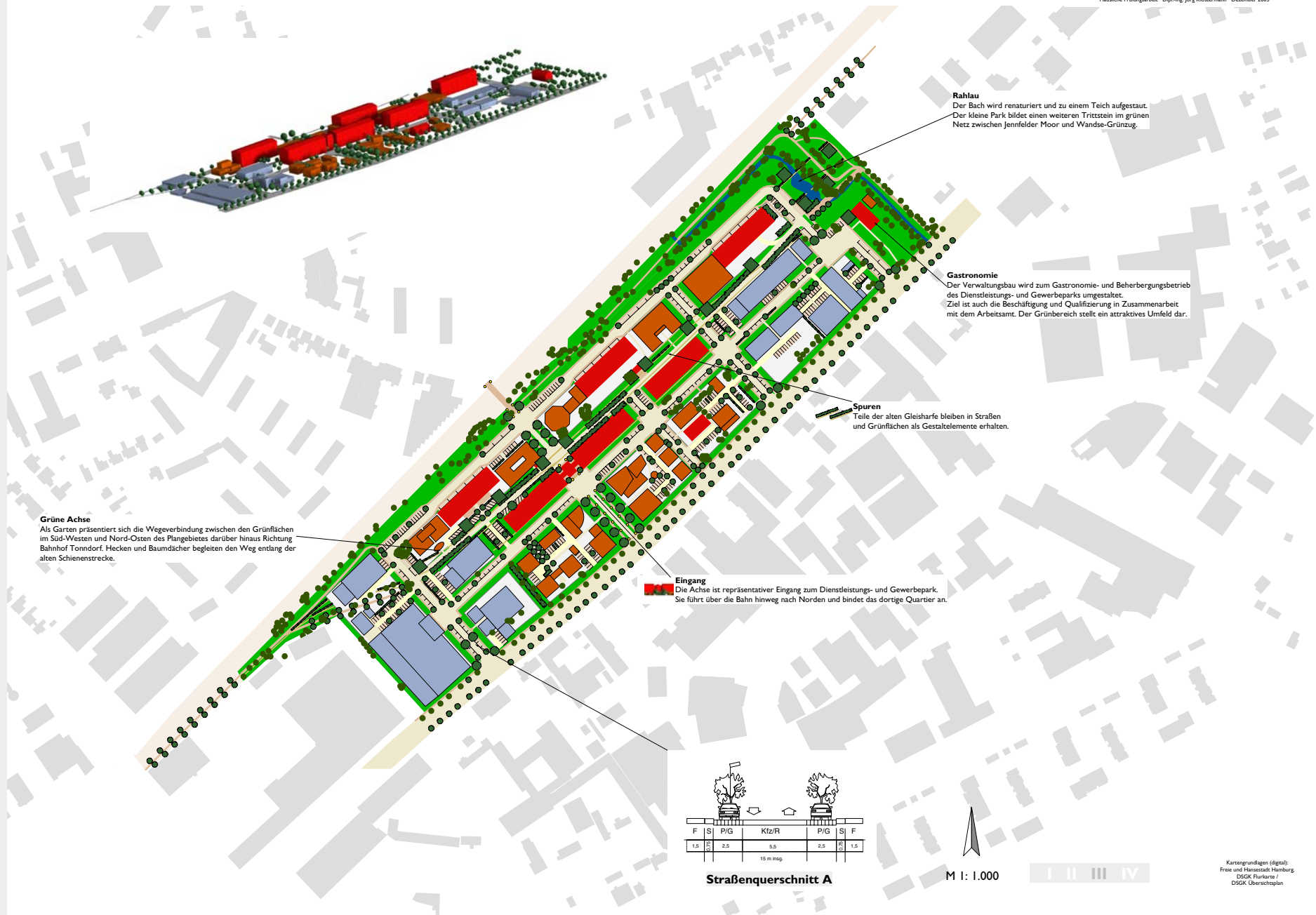


Abbildung 27: Küppersmühle, Duisburg

Dienstleistungs- und Gewerbepark an der Rahlau - Hamburg-Tonndorf



Handliche Prüfungsarbeit Dipl.-Ing. Jürg Klostermann Dezember 2003



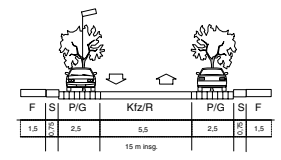
Grüne Achse
Als Garten präsentiert sich die Wegeverbindung zwischen den Grünflächen im Süd-Westen und Nord-Osten des Plangebietes darüber hinaus Richtung Bahnhof Tonndorf. Hecken und Baumsicher begleiten den Weg entlang der alten Schienenstrecke.

Eingang
Die Achse ist repräsentativer Eingang zum Dienstleistungs- und Gewerbepark. Sie führt über die Bahn hinweg nach Norden und bindet das dortige Quartier an.

Rahlau
Der Bach wird renaturiert und zu einem Teich aufgestaut. Der kleine Park bildet einen weiteren Trittstein im grünen Netz zwischen Jennfelder Moor und Wandse-Grünzug.

Gastronomie
Der Verwaltungsbau wird zum Gastronomie- und Beherbergungsbetrieb des Dienstleistungs- und Gewerbeparks umgestaltet. Ziel ist auch die Beschäftigung und Qualifizierung in Zusammenarbeit mit dem Arbeitsamt. Der Grünbereich stellt ein attraktives Umfeld dar.

Spuren
Teile der alten Gleisharfe bleiben in Straßen und Grünflächen als Gestaltelemente erhalten.



Straßenquerschnitt A



M 1 : 1.000



Kartengrundlagen (digital):
Freie und Hansestadt Hamburg,
DSGK, Flurkarte 1
DSGK Übersichtsplan

3. Gestaltungsplan

Der Gestaltungsplan zeigt eine mögliche Entwicklung des Geländes entsprechend der 3. Strukturvariante.

Deutlich ist das Grüne Grundgerüst zu erkennen. Die von Süd-West nach Nord-Ost zwischen den Speichern Nord und Süd verlaufende Achse ist stark durchgrünt. Dieser verkehrsberuhigte Bereich wird als eine Art "urbaner Garten" gestaltet: Straßenbegleitend werden Hecken gepflanzt, in regelmäßigen Abständen entstehen Baumdächer aus einzelnen Baumgruppen.

Teile der ehem. Gleise, Signale und Lampen bleiben als geschichtliche Spuren in Straßen und Grünflächen erhalten. Weitere Gestaltungselemente entlang der Achse sind der ehem. Lokschuppen und das Wärterhaus, die als Aufenthaltsbereiche und Unterstände genutzt werden können. Entlang der Erschließungsstraßen entstehen zwischen den Verkehrsflächen und den Baufeldern und entlang der Grundstücksgrenzen bepflanzte Grünstreifen, die das Gelände zusätzlich durchgrünen. Innerhalb dieser Flächen kann auch eine Ableitung des Niederschlagswassers in Mulden erfolgen. Im östlichsten Teil des Gebietes wird der Lauf der Rahlau umgestaltet und in einen kleinen Park eingebettet. Eine Wasserfläche

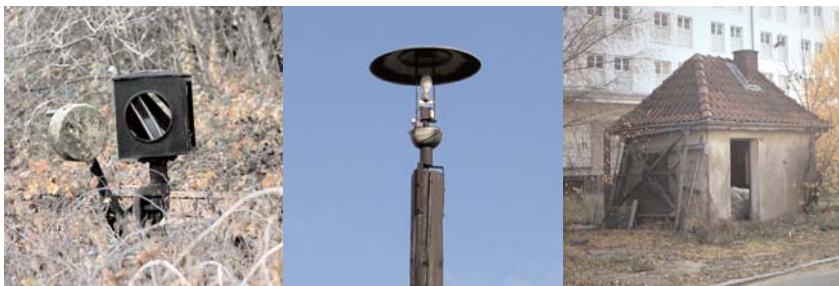


Abbildung 28: Spuren der Vergangenheit

kann durch Aufstauen des Baches oder durch ein naturnah gestaltetes Regenrückhaltebecken geschaffen werden. Diese Grünfläche ist ein weiterer Trittstein im Rahmen der Freiraumvernetzung (2. Grüner Ring).

Der Eingang von der Straße Richtung Bodenspeicher West und Mitte wird als repräsentative Achse ausgebaut. Der Zwischenbau wird zum Empfangsgebäude. Hier sind architektonische Lösungen herbeizuführen, die auch eine Durchgehend des Gebäudes nach Norden ermöglichen.

Da hier der Eingangsbereich ca. 1 m über Bodenniveau liegt, könnten vor den Bauten Stellplätze als Sockelgeschoss ausgebildet werden.

Als Beispiel für die Erschließung ist ein Straßenquerschnitt der Umfahrung für LKW dargestellt. Neben der ausreichend dimensionierten Fahrspur von 5,5 m wechseln sich straßenbegleitend Stellplätze und Grünbereiche ab. Der Radverkehr findet auf der Fahrbahn statt.

Wege für Fußgänger und Radfahrer führen vom Plangebiet Richtung Osten zum Zentrum Tonndorf/S-Bahn-Haltepunkt Tonndorf, nach Norden zur Ahrensburger Straße, nach Westen zur Jennfelder Straße und nach Süden zum Jennfelder Moor.

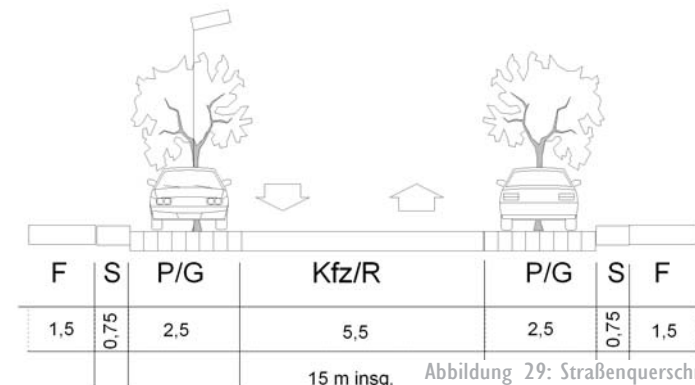


Abbildung 29: Straßenquerschnitt o.M.

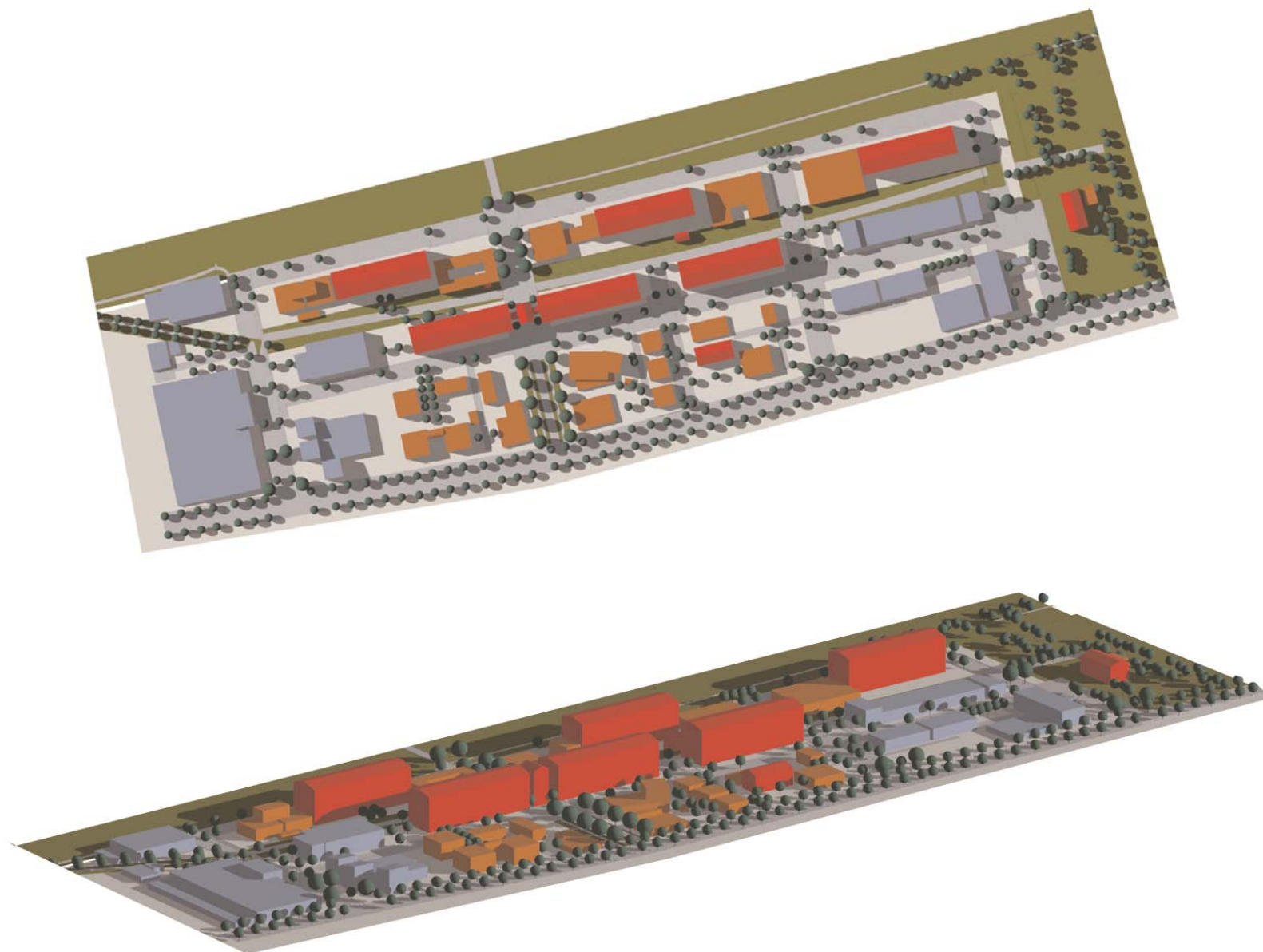


Abbildung 30 + 31: 3D-Ansicht des Gestaltungsentwurfes (abends) o.M.

Entwurfsbegründung zum Bebauungsplan “Dienstleistungs- und Gewerbepark an der Rahlau/ Hamburg Tonndorf”

I. Vorbemerkung

Die Freie und Hansestadt Stadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek beabsichtigt, den Bebauungsplan "Dienstleistungs- und Gewerbepark an der Rahlau, Hamburg-Tonndorf" aufzustellen. Ziel ist es, das Bundeswehrgelände der ehem. Kleiderkammer an der Rahlau einer neuen Nutzung zu zuführen. Ferner ist die Fläche in dem Programm "Wachsende Stadt" in der 2. Tranche als Standort zur Gewerbeentwicklung vorgesehen.

Lage und derzeitige Nutzung des Plangebiets

Das Gebiet des Bebauungsplanes liegt im Nord-Osten der Stadt Hamburg im Stadtteil Tonndorf des Bezirkes Wandsbek, unmittelbar südlich an die Bahnstrecke Hamburg - Lübeck angrenzend. Im Norden grenzt das Plangebiet direkt an die Bahnlinie Hamburg-Lübeck, im Osten an den Recycling-Hof / Betrieb für Stadtentwässerung und Straßenbau (Bebauungsplan Nr. 27). Südlich wird die Fläche von der Straße Rahlau begrenzt, im Westen durch das Betriebsgrundstück der Firma Dolmar.

Das Plangebiet hat eine Größe von ca. 9 ha und erstreckt sich von Südwesten nach Nordosten. Die max. Ausdehnung (West-Ost) beträgt 600 m in der Länge und 160 in der Tiefe.

Die Entfernung zur Innenstadt und zum Hauptbahnhof beträgt ca. 7,5 km, zum Zentrum Tonndorf ca. 1 km.

Das Plangebiet umfasst das gesamte ehemals militärisch genutzte Gelände der Kleiderkammer. Neben der Bundeswehr gibt es

noch das Technische Hilfswerk (THW) im Süd-Westen der Fläche sowie die Gesellschaft für Lagereibetrieb (GFL) im Norden als Nutzer und Eigentümer.

Im Wesentlichen wird die Umgebung durch gewerbliche Nutzungen geprägt, südlich entlang der Bahn erstreckt sich ein Gewerbeband vom Zentrum Tonndorf aus nach Westen bis zum ehem. Güterbahnhof Wandsbek. Nördlich der Bahn liegen gemischt genutzte Bauflächen.

Räumlicher Geltungsbereich des Bebauungsplanes

Das Plangebiet wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Bahnflächen,
- im Osten durch den Wasserlauf der Rahlau,
- im Süden durch die Straße Rahlau und
- im Westen durch das Grundstück der Firma Dolmar.

Der Geltungsbereich umfasst die Flurstücke 3125, 3126, 1544 und 32-ohne Bezeichnung.

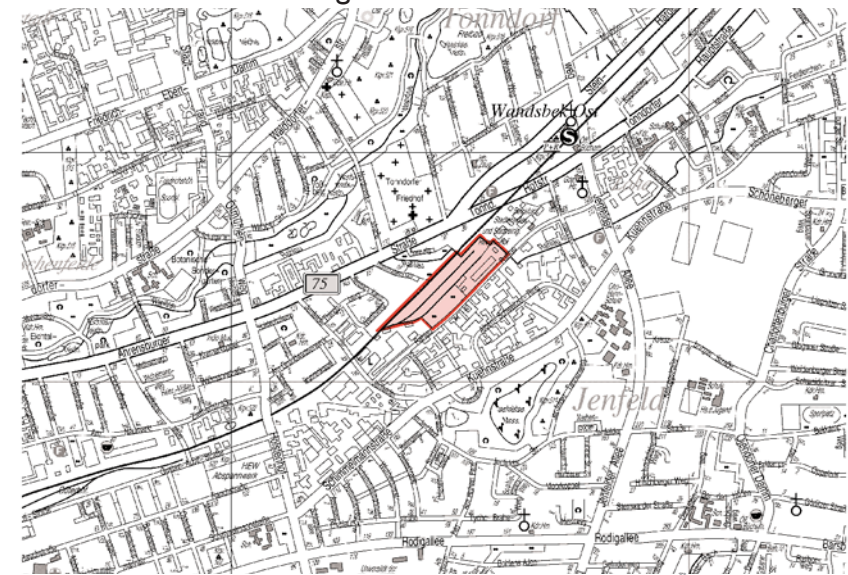


Abbildung 1: Übersichtsplan o.M.

2. Planungsvorgaben

Einordnung im Raum Hamburg

Der Stadtbezirk Wandsbek ist mit 400.000 Einwohnern der bevölkerungsreichste Bezirk in Hamburg und hat eine Fläche von 14754,5 ha. Er liegt nordöstlich der Innenstadt.

Die Siedlungsteile sind in große, zusammenhängende Grünbereiche eingebettet, z.B. Alstergrünzug, Wandse-Grünzug, Berner Au und Hummelsbütteler Feldmark. Insgesamt sind etwa 40 % des Bezirksgebiets Frei-, Grün- und landwirtschaftliche Flächen.

Räumlich wird Wandsbek durch die drei Bandstrukturen Gewässerlauf der Wandse mit ihren Grünbereichen ("Wandse-Grünzug"), die Bahnstrecke Hamburg - Lübeck und Bundesstrasse 75 (B 75) geprägt. Diese Achse erstreckt sich von der Hamburger Innenstadt aus Richtung Nordosten.

Tonndorf

Der Stadtteil Tonndorf liegt im Kernbereich des Bezirkes und durch die drei o.g. Achsen geprägt. Als große Grünflächen mit Naherholungsfunktion in der Umgebung des Plangebietes sind insbesondere das südlich gelegene Jenfelder Moor und der nördlich gelegene Tonndorfer Friedhof mit Anschluss an den Wandse-Grünzug zu nennen.

Anbindung

Die überörtliche Anbindung des Stadtteils erfolgt über die Bundesstrassen 75 (Hamburger Innenstadt und Lübeck) und 435. Durch diese und weitere übergeordnete Straßen wie die Jenfelder Allee mit Verlauf in Nord-Süd Richtung erfolgt eine Anbindung an das Autobahnnetz über die Anschlussstellen Hamburg-Jenfeld (A 24 Richtung Autobahnkreuz Hamburg-Ost)

und Stapelfeld (A 1 Richtung Lübeck/Bremen/Hannover).

Tonndorf und auch das Plangebiet sind durch ein dichtes Netz über- und untergeordneter Straßen gut erschlossen.

Bahn

Die Bahnstrecke Hamburg Hauptbahnhof - Ahrensburg - Lübeck schließt Tonndorf an das regionale Schienennetz an. Auf der Strecke verkehren neben Güterzügen die S-Bahnlinie 4 (zwischen Hamburg Hauptbahnhof und Ahrensburg) sowie Regionalzüge zwischen Hamburg und Lübeck. Zur Zeit befindet sich die Strecke im Umbau. Ziel ist es, bis zum Jahr 2006 die Strecke zu elektrifizieren und den Takt der verkehrenden Personenzüge zu erhöhen. Im Bereich Tonndorf werden durch die Baumaßnahmen die beschränkten Bahnübergänge Sonnenweg, Tonndorfer Hauptstraße und Dammwiesenstraße durch Unterführungen ersetzt.

Der Haltepunkt Wandsbek-Ost liegt in ca. 1 km Entfernung vom Plangebiet. In südwestlicher Richtung wird ein neuer Haltepunkt am Holstenhofweg eingerichtet.

Der beschränkte Fußgängerüberweg an der Dammwiesenstraße soll 100 m weiter östlich durch eine Unterführung für Fuß- und Radverkehr ersetzt werden.

Der Güterbahnanschluss des Geländes ist nicht mehr in Betrieb. Entlang der Ahrensburger Straße/Tonndorfer Hauptstraße und der Kuehnstraße verkehren mehrere Buslinien.

2.1 Planerische Rahmenbedingungen Vorbereitende Bauleitplanung

Flächennutzungsplan

Im aktuellen Flächennutzungsplan von 1997 ist das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dargestellt. Der Bereich der Rahlau wird als Grünfläche dargestellt, der östlich angrenzende Städtische

Betrieb als Fläche für Versorgungsanlagen, für die Abfallentsorgung und Abwasserbeseitigung sowie für Ablagerungen mit der Zweckbestimmung Abwasser und Abfall (§ 5 Abs. 2 Nr. und Abs. 4). Des weiteren ist eine Gleisharfe dargestellt.

Nachrichtliche Übernahmen

Im Beiblatt zum Flächennutzungsplan ist eine das Gebiet kreuzende Stromleitung dargestellt.

Landschaftsprogramm

Im Landschaftsprogramm (1997) ist für den Bereich des Bebauungsplanes die Milieübergreifende Funktion "Entwicklungsbereich Naturhaushalt" dargestellt.

Freiraumverbundsystem als Teil des Landschaftsprogramms

Das Freiraumverbundsystem beschreibt die wesentlichen Entwicklungsziele der Stadt-Landschaft Hamburgs:

- Die Erhöhung des Freizeitwertes der Stadt
- Die Versorgung der Bevölkerung mit vielfältigen Freiräumen für die Erholung
- Die Förderung des Biotopverbundes für eine artenreiche Flora und Fauna
- Die Verbesserung der klimatischen und lufthygienischen Bedingungen
- Der Erhalt der naturräumlichen Gliederung und des unverwechselbaren Stadt- und Landschaftsbildes

Der Gewässerlauf der Rahlau und seine direkte Umgebung sind Bestandteil des "2. Grünen Ringes".

Artenschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms

Die Fläche wird als Biotopentwicklungsraum "I4 a Industrie-,

Gewerbe- und Hafenfleichen" dargestellt. Als Ziele und Maßnahmen werden genannt:

- Verbesserung des geringen Grünflächenanteils und der Biotopausstattung sowie Entwicklung von Biotopen zur Verbindung/Vernetzung
- Erhaltung, Pflege, und Entwicklung aller naturnahen oder spontanen Biotopelemente
- Naturnahe Gestaltung und Pflege der Grünflächen durch geeignete Maßnahmen wie arten- und strukturreiche Pflanzungen, keine Anwendung von Pflanzenschutzmitteln, Verringerung des Einsatzes von Düngemitteln sowie Verringerung der Intensität der Mahd
- Umbau oder Rückbau von verdichteten oder versiegelten Flächen zur Schaffung von Flächen für die Biotopentwicklung
- Rückhaltung des Regenwassers von Dächern sowie von anderen geeigneten Flächen für die Biotopentwicklung
- Sanierung belasteter Flächen
- Dach- und Fassadenbegrünung
- Förderung ruderaler Vegetation
- Förderung einheimischer Pflanzenarten

Verbindliche Bauleitplanung

Für das Plangebiet und die westlich angrenzenden Flächen sieht der Baustufenplan von 1955 als Nutzung "Industriegebiet" vor. Im Osten schließt der Bebauungsplan Nr. 27 aus dem Jahr 2002 an. Er sieht u.a. eine Sonderbaufläche für den Recycling-Hof und den Betrieb für Stadtentwässerung und Straßenbau vor. Südlich der Straße Rahlau liegt der Geltungsbereich der Bebauungspläne Tonndorf 17/ Jenfeld 15 (1975).

Für das Gebiet wird ein Gewerbegebiet (GE) mit einer max. Geschossigkeit von IV, einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,8 und einer Geschossflächenzahl (GFZ) von 2,2 festgesetzt.

Im nördlich der Bahnstrecke gelegenen Bebauungsplan Tonndorf Nr. 9 (1971) sind Wohn- und Gewerbenutzungen festgesetzt.

3. Anlass und Erfordernis zur Planaufstellung

Am 26. Juni 2002 hat der Hamburger Senat das Leitbild "Metropole Hamburg - Wachsende Stadt" mit dem Ziel verabschiedet, "Hamburg durch einen Entwicklungsschub wieder zu einer wachsenden und pulsierenden Metropole mit internationaler Ausstrahlung zu entwickeln".(FHH 2002: 4)

Um im internationalen Wettbewerb der Städte und Regionen Schritt zu halten, werden überdurchschnittliches Wirtschaftswachstum und eine Zunahme der Einwohner gefordert. Mit Hilfe gezielter Strategien soll Wachstum i.S. einer nachhaltigen Entwicklung erreicht werden.

Zentrale Zielsetzungen sind:

- Steigerung der Einwohnerzahl,
- Förderung des Wirtschafts- und Beschäftigungswachstums,
- Verbesserung der Verkehrsinfrastruktur,
- Erhöhung der Verfügbarkeit von Wohnbau- und Gewerbeflächen,
- Familienförderung sowie die
- Steigerung der internationale Attraktivität und Bekanntheit Hamburgs.

Neben der vermehrten Bereitstellung von Flächen für Wohnen und Gewerbe soll gleichzeitig der prägende Charakter als "grüne Metropole" bewahrt werden. Im Rahmen der Wachstumsstrategie ist insofern die Entwicklung der Landschafts- und Freiraumqualitäten mit einzubeziehen.

Am 22. Mai 2003 hat der Senat beschlossen, weitere Flächen für

Wohnungsbau und für Gewerbeansiedlungen zu entwickeln (FHH 2003: 1). Durch diese 2. Tranche wird das Gewerbeflächenangebot der 1. Tranche auf insg. 265 ha erhöht. Die Auswahl der Flächen erfolgte in enger Abstimmung mit den Bezirken. Im Vordergrund standen der verträgliche Umgang mit den wertvollen Freiflächenpotenzialen der Stadt und das Ziel, für freiwerdende Konversionsflächen zügige Nachnutzung zu erreichen.

Hinsichtlich der gewerblichen Bauflächen umfasst der Beschluss des Senats zehn Flächen mit einem Flächenumfang von rund 100 ha. Eine dieser Flächen ist das entsprechende Plangebiet an der Rahlau im Stadtbezirk Wandsbek.

Die zur Umsetzung vorgeschlagenen Wohnbau- und Gewerbeflächen wurden im nächsten Arbeitsschritt inhaltlich weiter aufbereitet. Dazu gehörten u.a. die Klärung der genauen Flächenabgrenzungen, der Umfang der äußeren Erschließung, Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes oder die Aufstellung neuer städtebaulicher und gewerblicher Nutzungskonzepte. Die gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz und der vorhandene Bahnanschluss sind ein wichtiges Potenzial für die Entwicklung der Fläche an der Rahlau. Nach der Erarbeitung eines städtebaulichen Nutzungskonzeptes wird mit dem Bebauungsplan nun die planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftige Entwicklung geschaffen.

Nach Aufgabe der Fläche durch die Bundeswehr und Übernahme durch die Freie und Hansestadt Hamburg soll in diesem Bereich ein "Dienstleistungs- und Gewerbepark" entstehen. Diese Flächenentwicklung soll das vorhandene Gewerbeband zwischen dem ehem. Güterbahnhof Wandsbek und dem Zentrum Tonndorf durch neue Nutzungen ergänzen und stärken.

Die bestehenden denkmalgeschützten Bodenspeicher werden erhalten und werden als Gesamtanlage dem Denkmalschutz unterstellt (§9 Abs. 6 und § 173 Abs. 1 BauGB).

4. Erläuterung der Festsetzungen

Um eine geordnete städtebauliche Entwicklung zu gewährleisten, wird der Bebauungsplan "Dienstleistungs- und Gewerbepark an der Rahlau" aufgestellt. Zur Erhaltung einer möglichst großen Flexibilität wird jedoch nur das Unabdingbare festgesetzt. Die Nähe zur Wohnbebauung im Norden erfordert aus Gründen des Immissionsschutzes jedoch Nutzungsbeschränkungen.

Für den Bereich des Gewerbegebietes werden die überbaubaren Flächen durch Baufelder bestimmt, welche die Art der baulichen Nutzung sowie die Baugrenzen angeben.

Art der baulichen Nutzung

Für den Bereich wird als bauliche Nutzung ein Gewerbegebiet (GE) nach § 8 BauNVO festgesetzt. Aufgrund der Nutzungsbeschränkung sind nur nicht wesentlich störende Gewerbebetriebe zulässig.

Die Flächen im südöstlichen, im nordwestlichen Teil des Plangebietes sowie die Fläche entlang der Bahn werden als Öffentliche Grünflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 15 ausgewiesen.

Entlang des Verlaufes der Rahlau wird eine Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Natur und Landschaft (§9 Abs. 1 Nr. 20).

Da sich das Plangebiet abseits des Nahversorgungszentrums "Tonndorf" (D-Zentrum Nr. 5.27) befindet, empfiehlt es sich aus städtebaulichen Gründen, den Bebauungsplan so zu reglementieren, dass auf Dauer nachteiligen Strukturveränderungen im

Zentrumsbereich entgegengewirkt werden kann.

Insbesondere soll die Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben vermieden werden. Durch die Festsetzung eines Gewerbegebietes gem. § 8 BauNVO wird die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben im Sinne des § 11 Abs. 3 Satz 1 BauNVO verhindert.

Es ist erklärtes Ziel der Freien und Hansestadt Hamburg, den Nahversorgungsbereich im Zentrum Tonndorf in seiner Funktion zu erhalten und weiterzuentwickeln. Damit der Schutz des Versorgungsbereiches Tonndorf gewährleistet bleibt, enthält der Bebauungsplan die textliche Festsetzung, dass im gesamten Bebauungsplangebiet Einzelhandelsbetriebe mit ortskernbedeutsamen Sortimenten gemäß des Einzelhandelserlasses des Landes NW vom 20. Juni 1996 (MBI. NW 1996: 992) Teil A und Teil B ausgeschlossen sind:

Ausschluss von Sortimenten gemäß Einzelhandelserlass NW v. 26. Juni 1996

Teil A: Zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente

Anhaltspunkte für die Zentrenrelevanz von Einzelhandelssortimenten ergeben sich aus dem vorhandenen Angebotsbestand in den gewachsenen Zentren in Verbindung mit städtebaulichen Kriterien

(Anmerkung d. Verf.: Ein Ausschluss von Sortimenten ist den örtlichen Gegebenheiten anzupassen. Eine Untersuchung des Zentrumsortiments kann im Rahmen dieser Hausarbeit nicht geleistet werden.)

Als zentrenrelevante Sortimentsgruppen gelten:

- Bücher, Zeitschriften, Papier, Schreibwaren, Büroorganisation
- Kunst / Antiquitäten
- Baby- und Kinderartikel

Bekleidung, Lederwaren, Schuhe
 Unterhaltungselektronik / Computer, Elektrohaushaltswaren
 Foto / Optik
 Einrichtungszubehör (ohne Möbel),
 Haus- und Heimtextilien, Bastelartikel, Kunstgewerbe
 Musikalienhandel
 Uhren, Schmuck, Spielwaren, Sportartikel

Nahversorgungs- (ggf. auch zentren-)relevante
 Sortimentgruppen:

Lebensmittel, Getränke, Drogerie, Kosmetik, Haushaltswaren

Teil B: In der Regel zentrenrelevante Sortimente:

Teppiche (ohne Teppichboden)

Blumen

Campingartikel

Fahrräder und Zubehör, Mofas

Tiere und Tiernahrung, Zooartikel

Mit dem Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben mit ortskernbedeutsamen Sortimenten gemäß des Einzelhandelserlasses Teil A und Teil B vom 26.06.1996 ist gleichzeitig gewährleistet, dass Betriebe mit nicht zentrumsschädlichen Sortimenten die Möglichkeit haben, die in ihren Standortanforderungen eher dem gewerblichen Bereich zuzuordnenden Bedürfnisse zu erfüllen. Bestehende Betriebe haben Bestandsschutz.

Die Ansiedlung von Vergnügungsstätten an Stelle von Gewerbebetrieben entspricht nicht den städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt. Um einem "Umkippen" des Gebietscharakters des Gebietes entgegenzuwirken, werden gemäß §1 Abs. 6 und 9 BauNVO weitere Nutzungsbeschränkungen festgesetzt.

Nicht zulässig sind:

- Spiel- und Automatenhallen sowie Spielkasinos,
- Nachtlokale jeglicher Art,
- Discotheken,
- Vorführräume und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet sind.

Bei einer Ansiedlung solcher Betriebe im zentralen Versorgungsbereich würde die Nutzungskonkurrenz von Vergnügungsstätten mit dem Einzelhandel die Nutzungsvielfalt und -qualität des Zentrums gefährden und zu entsprechenden Verdrängungseffekten führen.

Tankstellen werden im Plangebiet ausgeschlossen. Sie entsprechen nicht der städtebaulichen Zielvorstellung der Freien und Hansestadt Hamburg zur Entwicklung eines Dienstleistungs- und Gewerbebereichs.

Ausnahmsweise Zulässigkeit von Betrieben (§ 1 Abs. 9 BauNVO)
 Ausnahmsweise werden Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungswesens zugelassen. Mit dieser Festsetzung wird es ermöglicht, bestehende Gebäude entsprechend dem Entwicklungskonzept einer neuen gastronomischen Sitzung zuzuführen.

Maß der baulichen Nutzung

Die im Bebauungsplan festgesetzten Maße der baulichen Nutzung nach § 16 BauNVO leiten sich unter Berücksichtigung der Baugebietsausweisung und der örtlichen Gegebenheiten aus § 17 BauNVO ab. Ergänzend wurde die Höhe der baulichen Anlagen begrenzt (§ 18 BauNVO). Bezugspunkt zur Festsetzung der Höhe

Gewerbegebiet	Festsetzungen des Maßes der baulichen Nutzung gemäß § 16 BauNVO		
Bezeichnung	Baumassenzahl (BMZ)	Grundflächenzahl (GRZ)	max. Höhe der baulichen Anlagen (über Straßenniveau)
GE ₁ – GE ₃	4,0	0,8	OK 8 m
GE ₄ – GE ₁₂	6,0	0,8	OK 15 m
GE ₁₃	4,0	0,8	OK 8 m

ist das Straßenniveau (Gebäudehöhe über Fahrbahnmitte).
(Anmerkung d. Verf.: Diese Festsetzung erfordert i.d.R. Höhenangaben in der zeichnerischen Darstellung, die jedoch nicht zur Verfügung standen.).

Für die einzelnen Baufelder gilt die gleiche Nutzungsart, für das Maß der baulichen Nutzung wurden unterschiedliche Festsetzungen getroffen:

Die Festsetzung einer max. Höhe von 15 m orientiert sich ebenso wie die GRZ von 0,8 an der umliegenden Bebauung. Die städtebauliche Dichte der Bebauung wird außerdem über eine Baumassenzahl geregelt.

Für die Baufelder zwischen Straße Rahlau und den denkmalgeschützten Speicherbauten wird die Höhe baulicher Anlagen auf 8 m und die BMZ auf 4,0 begrenzt. Dadurch soll die dominierende Wirkung der Speicher erhalten bleiben.

Bauweise, überbaubare Grundstücksfläche

Im Bereich der Baufelder des Gewerbegebietes wird auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet, um eine möglichst flexible Nutzung zu gewährleisten.

Die überbaubaren Grundstücksflächen nach § 23 BauNVO werden im gesamten Gebiet des Bebauungsplans durch Baugrenzen festgelegt.

Verkehrsflächen

Bei der Planung und Bemessung der neuen öffentlichen

Verkehrsflächen nach § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB wurden die Empfehlungen für die Anlage von Erschließungsstraßen EAE 85/95 zugrunde gelegt. Im Bebauungsplan sind die öffentlichen Verkehrsflächen nur in ihren äußeren Abgrenzungen dargestellt. Die Erschließung erfolgt von der Straße Rahlau aus.

Landschaftspflegerische Festsetzungen

Den Zielen des Landschaftsprogramms entsprechend sieht der Bebauungsplan vor, vorhandene Grünstrukturen soweit wie möglich zu erhalten und Grünverbindungen auszubauen.

Im Plangebiet befinden sich erhaltenswerte Bäume und Hecken. Für sie gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948, zuletzt geändert am 2. Juli 1981. Soweit erhaltenswerte Bäume für die städtebauliche Situation und für das Landschaftsbild maßgebend von Bedeutung sind, ist im Plan die Erhaltung von Einzelbäumen festgesetzt.

Zur Gliederung und zur Durchgrünung des Plangebietes wird entlang der Straße Rahlau ein 5 m breiter Grünstreifen vorgesehen. Dieser wird als Teil der nicht überbaubaren Grundstücksfläche festgesetzt. Er ist zu 100% zu begrünen. Entlang der Erschließungsstraßen ist auf den nicht überbaubaren Grundstücksflächen ebenfalls ein Grünstreifen vorgesehen. Dieser darf für Zufahrten und erforderliche Stellplätze auf 30 % der Fläche unterbrochen werden, die übrigen 70 % sind zu bepflanzen. Des Weiteren werden entlang der Grundstücksgrenzen beidseitig 2,5 m breite Grünstreifen festgelegt. Neben der ökologischen Wirkung haben diese Grünflächen auch noch gestalterische Qualität.

Für diese gilt ein Pflanz- und Erhaltungsgebot gem. § 9 Abs. 1 Nr. 25 a und b.

Unabhängig von der ökologischen Bedeutung dieser Vorschrift

wächst die Zahl fortschrittlich geführter Unternehmen, die image- und werbeträchtige Umweltqualität zu schätzen wissen. Entsprechende Einsicht und Aufgeschlossenheit zu Gunsten einer Begrünung der Industrie- und Gewerbegebiete nehmen daher zu. Grüngestaltung steigert die Attraktivität und damit den Wert von Gewerbegebieten und erhöht ferner den Aufenthaltswert für die im Gewerbegebiet Beschäftigten.

Textliche Festsetzungen

Für das Bebauungsplangebiet gelten textliche Festsetzungen gemäß § 9 BauGB, die aus dem Bebauungsplan zu entnehmen sind. Diese werden erforderlich, um über die zeichnerischen Festsetzungen hinausgehende Regelungen zur Nutzung der Grundstücke zu treffen.

Die textlichen Festsetzungen beziehen sich auf Nutzungsbeschränkungen, den Ausschluss von Vergnügungsstätten, den Ausschluss von Sortimenten gemäß Einzelhandelserlass, die Gestaltung der unbebauten Flächen und der äußerlichen Gestaltung der Gebäude. Diese örtlichen Bauvorschriften dienen dazu, ein einheitliches Bild des Gebietes zu gewährleisten.

Nachrichtliche Darstellungen und Textliche Hinweise

Der Bebauungsplan enthält in Ergänzung seiner rechtsverbindlichen Festsetzungen nachrichtliche Darstellungen und Hinweise in zeichnerischer und textlicher Form. Die nachrichtlichen Darstellungen dienen der Verständlichkeit und Lesbarkeit des Planes und haben ferner informatorischen Charakter.

Mit den textlichen Hinweisen wird auf die unmittelbar geltenden anderen Rechtsvorschriften verwiesen, die in erster Linie im Zuge der Realisierung der Planung beachtet werden müssen.

Verkehrliche Erschließung des Plangebietes.

Anbindung an den ÖPNV

Die äußere Erschließung des Plangebietes erfolgt über die Straße Rahlau. Von dieser Straße aus wird das Gebiet über ein von drei Stichstraßen ausgehendes internes Netz erschlossen.

In östlicher Richtung erfolgt über die Jennfelder Allee eine Anbindung an die Bundesstrassen 75 (Hamburger Innenstadt und Lübeck) und 435. Durch diese und weitere übergeordnete Straßen wie die Jenfelder Allee mit Verlauf in Nord-Süd Richtung erfolgt eine Anbindung an das Autobahnnetz über die Anschlussstellen Hamburg-Jenfeld (A 24 Richtung Autobahnkreuz Hamburg- Ost) und Stapelfeld (A 1 Richtung Lübeck/ Bremen/ Hannover).

Eine direkte Anbindung an das Schienennetz ist nicht gegeben, der nächste Haltepunkt der S-Bahnstrecke Hamburg-Hauptbahnhof - Ahrensburg befindet sich in einer Entfernung von ca. 1 km im Zentrum Tonndorf. Die Erschließung durch Busse ist unzureichend.

Das Städtebauliche Entwicklungskonzept sieht eine Wegeverbindung für Fußgänger und Radfahrer entlang der Bahnstrecke vor, um die Anbindung an das Zentrum und den Haltepunkt zu verkürzen.

Ver- und Entsorgung des Plangebietes

Gas, Wasser, Strom und Telekommunikation

Die Versorgung des Plangebietes mit Gas, Wasser und elektrischer Energie wird durch die Versorgungsträger sichergestellt. Das Telekommunikationsnetz wird entsprechend ausgebaut.

Entwässerung des Plangebietes

Es ist zu prüfen, ob insbesondere das auf den Betriebs- und

Verkehrsflächen anfallende Niederschlagswasser aufgrund der gewerblichen Nutzung zu klären ist und ob eine Versickerung von Niederschlagswasser aufgrund der vorherrschenden Bodenverhältnisse möglich ist. Dazu ist eine gesonderte Erkundung der Untergrundverhältnisse vorzunehmen. Ist eine Versickerung nicht möglich, soll in enger Abstimmung mit der Hamburger Stadtentwässerung geklärt werden, ob das Regenwasser über ein Mulden-System mit Vorklärung gedrosselt in die Rahlau geleitet werden kann.

Sollte eine Versickerung, Verrieselung oder ortsnahe Einleitung in ein Gewässer nicht möglich sein, erfolgt die Entwässerung des Gebietes über die Kanalisation an der Straße Rahlau (vgl. § 51 a LWG (NRW)).

Bodenordnerische Maßnahmen

Zur Verwirklichung des ersten Bauabschnittes auf dem sich im städtischen Eigentum befindlichen Grundstück an der Straße Rahlau sind keine bodenordnerischen Maßnahmen notwendig. Eine Neuregelung der Grundstücke erfolgt bei Verkauf auf vertragsrechtlicher Basis.

Zur Errichtung der Erschließungsanlagen und Öffentlichen Grünflächen sind die Grundstücke des THW und der GFL unzweckmäßig gestaltet und sollen bei Bedarf in einem hoheitlichen Bodenordnungsverfahren neu gestaltet werden.

Entschädigung

Zur Errichtung der Erschließungsstraße (§ 40 Abs. I Nr. 5 BauGB) auf dem Grundstück des Technischen Hilfswerkes muss gegebenenfalls eine bestehende Lagerhalle abgebrochen werden. In diesem Fall wird die Freie und Hansestadt Hamburg entschädigungspflichtig. Es besteht ein Übernahmeanspruch des Eigentümers gegenüber der Stadt.

Denkmalschutz und Denkmalpflege

Im Rahmen des Aufstellungsverfahrens zum Bebauungsplan werden die für die Denkmal- und Bodendenkmalpflege zuständigen Fachbehörden beteiligt. Im Geltungsbereich des Bebauungsplans sind folgende Baudenkmäler im Sinne des Denkmalschutzgesetzes des Landes Nordrhein-Westfalen bekannt:

Bodenspeicher West, Mitte und Ost.

Im Bebauungsplan sind diese als Gesamtanlage (Ensemble), die dem Denkmalschutz unterliegen, dargestellt (§ 9 Abs. 6 § 172 Abs. I BauGB).

Für den Fall der Entdeckung von Bodendenkmälern enthält der Bebauungsplan jedoch einen Hinweis auf die Sicherung der Bodendenkmäler nach dem Denkmalschutzgesetz des Landes Nordrhein-Westfalens.

Flächenbilanz

Die Gesamtgröße des Plangebietes beträgt ca. 9 ha, die wie folgt aufgeteilt sind:

Gebietsbezeichnung	Flächengröße
GE I- 13	53.209 (59 %)
Öffentliche Grünflächen	12.345 (13,7 %)
Erschließungsflächen einschließlich Parkflächen	24.567 (27,3 %)
<i>Gesamtfläche</i>	<i>90.121 qm</i>

Altlasten

Zu den Aufgaben der Bauleitplanung zählt u.a. die Vorsorge, dass aus der Nutzung des Bodens keine Gefahr für die Nutzer entstehen darf und die natürlichen Lebensgrundlagen geschützt wer-

den (§§ I Abs. 5 Nr. I und Ia Abs. I BauGB).

Eine historische Recherche des Bezirksgesundheits- und Umweltdezernates (BUG) im Jahr 2001 hat für die Fläche keine altlastenrelevanten Nutzungen ergeben. Eine Stellungnahme des Kampfmittelräumdienstes bezüglich eines Munitionsverdachts steht noch aus.

Am nordöstlichen Flächenrand ist über die gesamte Flurstücksbreite Riesenbärenklau registriert. Die Pflanze stellt für den Menschen (der Hautkontakt in Verbindung mit Sonnenlicht) eine Gefährdung dar. Im Rahmen der Erstellung der öffentlichen Grünfläche in diesem Bereich ist im Rahmen der Baumaßnahmen mit den Pflanzenresten und mit dem von Samen verunreinigten Oberboden ordnungsgemäß zu verfahren.

Es ist sicher zu stellen, dass im Zuge der Baumaßnahmen bei Auftreten von bodenuntypischen Gerüchen, Verfärbungen oder Beimengungen das BGU zu benachrichtigen ist.

Auswirkungen auf die Umwelt

Die natürlichen Lebensgrundlagen zu schützen und eine menschwürdige Umwelt zu sichern und zu entwickeln, ist einer der Grundsätze der Bauleitplanung. Ziel der Planung ist es daher, einerseits das Gelände einer neuen Nutzung zu zuführen und andererseits den Eingriff in den Naturhaushalt möglichst gering zu halten.

Dementsprechend wurden bereits im Rahmen der Vorplanungen auf der Ebene der Flächennutzungsplanung die schützenswerten Bereiche am Ufer der Rahlau als Grünfläche ausgewiesen und im Landschaftsprogramm als Teil des "2. Grünen Ringes" dargestellt. Durch den ehemaligen militärisch genutzten Standort haben sich

in Form von Gebäuden, Erschließungsanlagen und Lagerflächen Vorbelastungen von Natur und Landschaft ergeben.

Mit diesem Bebauungsplan wird jedoch kein weitergehendes als das bereits bestehende Baurecht geschaffen, das heißt, die durch diesen Plan ermöglichte Bebauung stellt keinen Eingriff in Natur und Landschaft dar.

Um insbesondere den Forderungen des Landschaftsprogramms nach einem Freiraumverbundsystem nachzukommen, wird zur Stärkung des "2. Grünen Ringes" im Bereich des Gewässerlaufes der Rahlau eine Fläche zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft (§ 9 Abs. I Nr. 20 BauGB) festgesetzt. Dadurch wird der vorhandene Baumbestand gesichert. Öffentliche Grünflächen am nördlichen Rand des Plangebietes und im südwestlichen äußersten Bereich auf der ehem. Gleisharfe nehmen die vorhandenen Grünstrukturen auf. Die Festsetzung von Begrünung auf den privaten Grundstücken führt zu einer Durchgrünung des gesamten Bebauungsplangebietes.

Diese Maßnahmen entsprechen in ihrer Summe Forderungen des Artenschutzprogramms. Das Landschaftsbildes und die Leistungsfähigkeit des Naturhaushaltes werden verbessert, auch durch die geplante Versickerung von Niederschlagswasser.



Freie und Hansestadt Hamburg
Bezirksamt Wandsbek
Bauamt - Stadtplanungsabteilung



Sitzungsvorlage

öffentlich
17.12.2003

Beratungsgremium
Bezirksrat

Betreff

- a) Bebauungsplan " Dienstleistungs- und Gewerbepark an der Rahlau/Tonndorf" - Aufstellungsbeschluss
- b) Städtebauliches Entwicklungskonzept " Dienstleistungs- und Gewerbepark an der Rahlau/Tonndorf"
- c) ehem. Kleiderkammer der Bundeswehr an der Rahlau - Erwerb durch die Hamburger Liegenschaftsverwaltung
- d) Entwicklungsgesellschaft " Dienstleistungs- und Gewerbepark an der Rahlau/Tonndorf GmbH"

Anlass und Erfordernis zur Planaufstellung

Am 22. Mai 2003 hat der Senat beschlossen, im Rahmen des Stadtentwicklungsprogramms "Metropole Hamburg - Wachsende Stadt" weitere Flächen für Wohnungsbau und für Gewerbesiedlungen zu entwickeln (FHH 2003: 1). Durch diese 2. Tranche wird das Gewerbeflächenangebot der 1. Tranche auf insg. 265 ha erhöht. Eine dieser Flächen ist das Gelände der ehem. Kleiderkammer der Bundeswehr an der Rahlau im Stadtbezirk Wandsbek.

Die zur Umsetzung vorgeschlagenen Wohnbau- und Gewerbeflächen wurden im nächsten Arbeitsschritt inhaltlich weiter aufbereitet. Dazu gehörten u.a. die Klärung der genauen Flächenabgrenzungen, der Umfang der äußeren Erschließung, Fragen des Natur- und Landschaftsschutzes oder die Aufstellung neuer städtebaulicher und gewerblicher Nutzungskonzepte. Die gute Anbindung an das überörtliche Straßennetz und der vorhandene Bahnanschluss sind ein wichtiges Potenzial für die Entwicklung der Fläche an der Rahlau.

Im Auftrag der Stadtplanungsabteilung wurde ein Städtebauliches Konzept erarbeitet. Mit dem Bebauungsplan wird die planungsrechtliche Grundlage für eine zukünftige Entwicklung geschaffen. Das Städtebauliche Entwicklungskonzept sieht vor, auf dem Gelände einen Dienstleistungs- und Gewerbepark zu errichten. Vorhandene Potenziale werden aufgegriffen und zur Grundidee des "Arbeiten im Park" weiterentwickelt. Diese Flächenentwicklung soll das vorhandene Gewerbeband zwischen dem ehem. Güterbahnhof Wandsbek und dem Zentrum Tonndorf durch neue Nutzungen ergänzen und stärken. Die bestehenden Bodenspeicher werden erhalten und sollen nach einem denkmalgerechten Umbau neuen Nutzungen zugeführt werden. Nach dem Kauf des Grundstückes von der Bundesliegenschaftsverwaltung wird eine Management-Gesellschaft für kommunale Anlagen die Entwicklung und Vermarktung übernehmen. Mittelfristig sollen auch die Flächen des Technischen Hilfswerkes und der Gesellschaft für Lagereibetriebe der Management-Gesellschaft zugeführt werden.

a) Beschlussvorschlag:

Der Bezirksrat beschließt wie folgt:

Die Aufstellung des Bebauungsplanes " Dienstleistungs- und Gewerbepark an der Rahlau/Tonndorf", Stadtbezirk Wandsbek, Stadtteil Tonndorf, Gemarkung Tonndorf, Ortsteil 549.

Der Geltungsbereich des Bebauungsplanes wird wie folgt abgegrenzt:

- Im Norden durch die Bahnflächen,
- im Osten durch den Wasserlauf der Rahlau,
- im Süden durch die Straße Rahlau und
- im Westen durch das Grundstück der Firma Dolmar.

b) Der Rat beschließt, die Inhalte und Ziele des Städtebaulichen Entwicklungskonzeptes " Dienstleistungs- und Gewerbepark an der Rahlau/Tonndorf" in das Bezirksentwicklungsprogramm zu übernehmen.

c) Der Rat beschließt weiter, dass die Hamburger Liegenschaftsverwaltung mit dem Kauf des Grundstückes der Bundeswehr (ehem. Kleiderkammer an der Rahlau, Flurstück 3126) und der Bestandsbauten zu beauftragen ist. Darüber hinaus wird die Liegenschaftsverwaltung beauftragt, mit den Eigentümern der Flurstücke 3125 (Technisches Hilfswerk) und 31-ohne weitere Flurstücksangabe (Gesellschaft für Lagereibetriebe) in Kaufpreisverhandlungen zu treten.

d) Der Bezirksrat beschließt die Einrichtung der Entwicklungsgesellschaft " Dienstleistungs- und Gewerbepark an der Rahlau/Tonndorf GmbH". Aufgabe dieser städtischen Gesellschaft ist die Entwicklung und Vermarktung des Geländes und der Bestandsbauten.

Anlagen:

Vorentwurf Bebauungsplan "Dienstleistungs- und Gewerbepark an der Rahlau/Tonndorf" mit Begründung (Vorentwurf)

Bodenwertermittlung

Mit der städtebaulichen Neuordnung des Plangebietes findet eine Bodenwertsteigerung statt, die anhand der nachfolgenden Berechnungen überschlägig dargestellt werden soll. Dabei ermittelt sich die Wertsteigerung aus der Differenz der Bodenpreise zwischen der derzeitigen Bestandssituation und dem zukünftigen Zustand nach Realisierung der Bebauungsplanung.

Zur Ermittlung der Bodenwerte wurden die amtlichen Bodenrichtwerte im Plangebiet und der Umgebung vom Gutachterausschuss der Stadt Hamburg erfragt. Der Bodenrichtwert ist dabei definiert als der durchschnittliche Lagewert des Bodens für eine Mehrheit von Grundstücken, für die im Wesentlichen gleiche Nutzungs- und Wertverhältnisse vorliegen. Bodenrichtwerte sind geeignet, wenn sie entsprechend

- den örtlichen Verhältnissen,
- der Lage und
- dem Entwicklungszustand gegliedert und
- nach Art und Maß der baulichen Nutzung,
- dem Erschließungs- (beitrags- und abgabenrechtlichen) Zustand und
- der jeweils vorherrschenden Grundstücksgestalt

hinreichend bestimmt und mit der notwendigen Sorgfalt aus Kaufpreisen für vergleichbare unbebaute Grundstücke abgeleitet sind (§13 Abs. 2 Satz 2 WertV).

Die Bodenrichtwerte sind in bebauten Gebieten mit dem Wert ermittelt worden, der sich ergeben würde, wenn die Grundstücke unbebaut wären. Abweichungen des Bodenwertes

für einzelne Grundstücke können sich durch wertbeeinflussende Merkmale, wie Erschließungszustand, spezielle Lage, Art und Maß der baulichen Nutzung, Bodenbeschaffenheit, Grundstücksgestalt, ergeben.

Plangebiet

Der Bodenrichtwert beträgt für die Grundstücke im Plangebiet zum Stichtag 01.01.2003 96,00 €/m². Das Richtwertgrundstück ist nach Auskunft des Gutachterausschusses wie folgt definiert:

Nutzung: Gewerbliche Bauflächen
Bodenwert: 96,00 €/m²

Umgebung

Die Bodenrichtwerte für die Umgebung des Plangebietes stellen sich nach Auskunft des Gutachterausschusses wie folgt dar:

Grundstück	Nutzung	Bodenwert
Jennfelder Str. 36 (Flurstück 1540)	Gewerbliche Bauflächen	96,00 €/m ²
Jennfelder Str. 37 (Flurstück 1954)	- " -	- " -
Jennfelder Str. 38 (Flurstück 1539)	- " -	- " -
Rahlau 19 (Flurstück 3125)	- " -	- " -
Rahlau 47- 49 (Flurstück 3126)	- " -	- " -
Rahlau 59	- " -	- " -
Rahlau 65	- " -	- " -
Rahlau 73 (Flurstück 3221)	- " -	- " -
Tonndorfer Hauptstr. 80	- " -	Bodenwert: 640,00 €/m ²
Tonndorfer Hauptstr. 75	- " -	Bodenwert: 135,00 €/m ²

Bei der Betrachtung der Grundstücke in der Umgebung des Plangebietes dominiert ein Bodenwert von 96,- €/m². Der Bodenwert für das Grundstück der Tonndorfer Hauptstr. 80 von 640,- €/m² stellt im Vergleich hierzu einen "Ausreißer" dar. Dieser Bodenpreis betrifft die Nutzung von Studio Hamburg und sich lässt u.a. mit dem hochwertigen Entwicklungszustand begründen. Der Bodenrichtwert von 135,- €/m² bezieht sich auf die Grundstücke im Bereich der Tonndorfer Hauptstr. Nr. 75, in der

kleinteiligere, gewerbliche Nutzungen anzu-treffen sind. Der höhere Bodenrichtwert von 135,- €/m² gegenüber den sonstigen 96,- €/m² in der Umgebung lässt sich mit der guten Erschließung an der Tonndorfer Hauptstraße und dem guten Entwicklungszustand begründen.

Bodenwert Plangebiet Bestandsituation

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert von 96,- €/m² an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2003 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Plangebietsgrundstücke in der derzeitigen Bestandsituation angepasst. Als Wertemittlungsstichtag ist der Tag der Ausgabe dieser häuslichen Prüfungsarbeit gewählt worden, der 05.11.2003. Zur Anpassung des Bodenrichtwertes an die Gegebenheiten vor Ort sind der Zustand der Grundstücke sowie die Lage der Grundstücke bewertet worden. Korrekturfaktoren zur baulichen Ausnutzbarkeit der Grundstücke sind nicht verwendet worden, da diese sowohl in der Bestandsituation als auch in der Neuplanung als gleich betrachtet werden können und bei einer GRZ von 0,8 liegen. (Dies hängt damit zusammen, dass derzeit für das Plangebiet ein Baustufenplan von 1955 gilt, der lediglich die Aussage "Gewerbliche Bauflächen" trifft und somit sich die Beurteilung des Maßes der baulichen Nutzung nach § 34 BauGB beurteilt).

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwertes wird der Bodenwert zum Wertermittlungstag 05.11.2003 wie folgt ermittelt:

$$\begin{aligned} & \times 100,80 \text{ €} \\ & = 6.652.800,00 \text{ €} \\ & \text{rd. } 6.700.000,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Der Bodenwert für die Grundstücke im Plangebiet in der Bestandsituation beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2003 rd. 6.700.000,- €.

Bodenwert Plangebiet nach städtebaulicher Neuordnung

Nachfolgend wird der Bodenrichtwert von 96,- €/m² an die allgemeinen Wertverhältnisse zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2003 und die wertbeeinflussenden Zustandsmerkmale der Plangebietsgrundstücke nach der städtebaulichen Neuordnung durch die vorliegende Planung dieser häuslichen Prüfungsarbeit angepasst. Als Wertemittlungsstichtag ist der Tag der Ausgabe dieser häuslichen Prüfungsarbeit gewählt worden, der 05.11.2003. Zur Anpassung des Bodenrichtwertes an die Gegebenheiten vor Ort sind der Zustand der Grundstücke sowie die Lage der Grundstücke aufgrund der Planung bewertet worden.

Auf der Grundlage des angepassten Bodenrichtwertes wird der Bodenwert zum Wertermittlungstag 05.11.2003 wie folgt ermittelt:

$$\begin{aligned} & \times 138,24 \text{ €} \\ & = 7.326.720,00 \text{ €} \\ & \text{rd. } 7.300.000,00 \text{ €} \end{aligned}$$

Der Bodenwert für die Grundstücke im Plangebiet nach der städtebaulichen Neuordnung beträgt zum Wertermittlungsstichtag 05.11.2003 rd. 7.300.000,- €.

Die Wertsteigerung der Grundstücke von 96,- €/m² auf rd. 138,- €/m² beruhen im Wesentlichen auf der städtebaulichen Neuordnung und der verbesserten Anbindung des Plangebiets an das Ortszentrum Wandsbek. Darüber hinaus ist die äußere und innere Erschließung des Plangebietes erweitert worden, so dass eine bessere Ausnutzung des Plangebietes ermöglicht wird. Die Anlage und Gestaltung von Grünräumen im Plangebiet führt zu einer weiteren Attraktivierung des Gebietes.

Verwendete Wertermittlungsliteratur

BauGB- Baugesetzbuch i.d.F. der Bekanntmachung vom 27. August 1997

BauNVO - Baunutzungsverordnung - Verordnung über die bauliche Nutzung der Grundstücke vom 23. Januar 1990

WertV- Wertermittlungsverordnung vom 06. Dezember 1988

Internet:

www.bvs.ev.de

www.verkehrswert.de

www.wertermittlungsforum.de

Quellen

Literatur

BauO NW: Anlage zu Nr. 51.11VV. Richtzahlen für Stellplätze. o.O.

Beck, C.H. (Hrsg.): Baugesetzbuch. 22. Auflage, Stand 1. Juli 2002. München 2002

BPW Baumgart Pahl-Weber. Stadtplanung Forschung Beratung: BEP-Eimsbüttel. Fachplan Gewerbe. Handlungsstrategien für die Eimsbütteler Gewerbegebiete. Auftraggeberin: Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Eimsbüttel, Bauamt - Stadtplanungsabteilung. Hamburg Juli 2001

Fickert, Fieseler: Baunutzungsverordnung (Kommentar), Stuttgart 2002

Freie und Hansestadt Hamburg (FHH). Stadtentwicklungsbehörde (SteB): Gutachten Wandsbek Achse-Ost. Arbeitsgemeinschaft der Büros Baumgart - Pahl-Weber und Ohrt - Von Seggern - Partner. Hamburg 1999

Freie und Hansestadt Hamburg. Stadtentwicklungsbehörde (SteB), Fachamt für Landschaftsplanung: Grünes Netz Hamburg. Landschaftsprogramm Hamburg. Hamburg 2001

Freie und Hansestadt Hamburg. Umweltbehörde, Naturschutzamt: Artenschutzprogramm als Teil des Landschaftsprogramms. Hamburg 1998

Gutschank, Andreas: Strukturwandel und regionale Planung. Eine regulations-theoretische Untersuchung der Erneuerung des Ruhrgebiets am Beispiel von "Arbeiten im Park" -Projekten. 2. Auflage. Universität Dortmund, Fakultät Raumplanung. Dortmund 1996

Innenhafen Duisburg Entwicklungsgesellschaft mbH (Hrsg.): Innenhafen Duisburg. Strukturwandel miterleben. Duisburg o.J.

Kulturbehörde der Freien und Hansestadt Hamburg. Denkmalschutzamt. Städtebauliche Denkmalpflege: Beurteilung der Fläche Neu Rahlau Nr. G513.054.0712. Schreiben an die Stadtentwicklungsbehörde vom 23.05.2000

Oberste Baubehörde im Bayrischen Staatsministerium des Innern (Hrsg.):

Modellvorhaben im Städtebau. Arbeitsblätter für die Bauleitplanung, Materialien Nr. 7. o.O. 2003

Stadtentwicklungsbehörde (SteB): Stadtentwicklungskonzept. o.O. 1996

Stüer, Bernhard: Der Bebauungsplan. Städtebaurecht in der Praxis. 2. Auflage. München 2001

Wirtschaftsministerium Baden-Württemberg (Hrsg.): Recycling von Brachflächen in Baden-Württemberg. o.O. 2000

Wüstenrot Stiftung (Hrsg.): Gestaltungspreis der Wüstenrot Stiftung. Umnutzung im Bestand. Neue Zwecke für alte Gebäude. Stuttgart 1999

Karten

Baustufenplan der Hansestadt Hamburg Tonndorf-Jenfeld, Bezirk Wandsbek, Ortsteile 512 - 513. Senatskanzlei Hamburg 1955

Flächennutzungsplan 1997 - Blatt Ost

Landschaftsprogramm 1997 - Blatt Ost

Artenschutzprogramm 1997 - Blatt Ost

Grundkarte M= 1: 5000 - 72/38 und 74/38

Luftbild M= 1: 5000 - 72/38 und 74/38

Flurkarten DGSK M= 1: 1000 - für das Plangebiet und Umgebung, ca. DIN A 0

Übersichtsplan DGSK M= 1: 20.000 - für das Plangebiet und Umgebung, ca. DIN A 3

Quellen

Internet

www.ard.de	Studio Hamburg Produktion für Film & Fernsehen GmbH	14.11.03
www.bbr.bund.de	Bundesamt für Bauwesen und Raumordnung	01.12.03
www.bicc.de	Bonn International Center for Conversion	01.12.03
www.iba.nrw.de	Internationale Bauausstellung EmscherPark	28.11.03
www.leg-nrw.de	Landesentwicklungsgesellschaft Nordrhein-Westfalen	5.12.03
www.wachsende-stadt.de	wachsende-stadt	7.11.03
www.wachsende-stadt.de	wachsende-stadt-fortschreibungsdrucksache.pdf	7.11.03
www.statistik-hamburg.de	statistik magazin nr. 17	7.11.03
www.kreis-stormann.de	Regionaler Nahverkehrsplan 2007	26.11.03

Gespräche

Herr Jäger und Herr Ulmen, Bezirksamt Wandsbek,
Stadtplanungsabteilung 11. November 2003

sowie telefonisch:
Gutachterausschuss
Denkmalamt

Aufgabenstellung für die häusliche Prüfungsarbeit
des Regierungsbaureferendars Dipl.-Ing. Jörg Klostermann

Bearbeitungszeit: 6 Wochen

Thema:

Leistungsbeschreibung für die Entwicklung von städtebaulichen Konzepten im Bereich der ehemaligen Kleiderkammer der Bundeswehr an der Rahlau in Hamburg-Tonndorf

Leistungsbeschreibung

1. Anlass und Planungsziel
2. Aufgabenstellung
3. Zu erbringende Leistungen
4. Ausgegebene Unterlagen
5. Ortsbesichtigung

1. Anlass und Planungsziele

Am 22. Mai 2003 hat die Senatskommission für Stadtentwicklung der Freien und Hansestadt Hamburg im Rahmen des Programms für die "Wachsende Stadt" beschlossen, weitere Gewerbliche Bauflächen zu aktivieren. Das

Bezirksamt Wandsbek ist beauftragt worden, für o.g. Fläche an der Straße Rahlau mit dem Eigentümer ein Konzept für die intensivere gewerbliche Nutzung zu entwickeln.

Aufgrund dieser Beschlusslage wird das Bezirksamt Wandsbek weitere Untersuchungen zu den Entwicklungsmöglichkeiten der Flächen auf dem ehemaligen Bundeswehrdepot (Kleiderkammer) an der Rahlau in Hamburg-Tonndorf veranlassen.

2. Aufgabenstellung

Durch die Größe des Gebietes mit etwa 8,9 ha sowie der besonderen Lage mit den spezifischen Rahmenbedingungen in einem zwar überwiegend gewerblich aber auch gemischt genutzten Umfeld ergibt sich die Chance, differenzierte Untersuchungen im Hinblick auf unterschiedliche Profile (Gewerbe, Dienstleistungen, Freizeit, Handel) durchzuführen. Die Fläche bietet u.a. aufgrund der zentralen Lage zwischen den S-Bahn Haltepunkten Wandsbek-Ost im Nordosten und dem geplanten Haltepunkt Holstenhofweg im Südwesten und der sonstigen verkehrsgünstigen Anbindung die besten Voraussetzungen für eine zu differenzierende Entwicklung.

Erste Prüfungen haben u.a. ergeben, dass die vorhandenen Gebäude denkmalwert sind und der 2. Grüne Ring im Bereich des Rahlau-Ufers zu beachten ist.

Weiter ist zu berücksichtigen, dass die bestehenden Nutzungen des THW im südwestlichen Bereich und der GFL (Gesellschaft

für Lagereibetriebe) im nordöstlichen Abschnitt an den Bahnanlagen eventuell auf diesen Flächen verbleiben wollen. Insofern muss eine der Konzeptionen eine Lösung erhalten, die einen Verbleib in optimierter Form und zusätzlichen Nutzungen gleichermaßen ermöglicht.

Das Bezirksamt Wandsbek möchte eine städtebaulich angemessene Bereichsentwicklung durch alternative Entwurflösungen (mindestens zwei) unterstützen, die als Rahmenplan in die Vorzugsvariante auch in einen Bebauungsplanentwurf umgesetzt werden sollen. Für den Planungsausschuss des Bezirksamtes ist eine entsprechende Beschlussvorlage zur städtebaulichen Zielsetzung und zu Vorschlägen einer Sicherung derselben über planrechtliche Festsetzungen hinaus zu erarbeiten.

Da der Baudezernent die Hamburger Liegenschaftsverwaltung für einen Erwerb und eine städtische Flächenentwicklung interessieren möchte, hat er um eine überschlägige Einschätzung des Ausgangswertes des Grundstückes und er Bodenwertentwicklung auf Grundlage der vorgeschlagenen städtebaulichen Planung gebeten.

3. Zu erbringende Leistungen

- Problemorientierte Grundlagenermittlung und Analyse
- Einschätzung und Bewertung der Entwicklungspotenziale
- Städtebauliche Konzepte (mind. eine Alternativlösung)
- Rahmenplan und Bebauungsplan-Entwurf (incl. Text und Begründung) für die begründet ausgewählte Lösung
- Überschlägige Ermittlung der Entwicklung der Bodenwerte im Plangebiet

4. Ausgegebene Unterlagen

- Flächennutzungsplan 1997 - Blatt Ost
- Landschaftsprogramm 1997 - Blatt Ost
- Artenschutzprogramm 1997 - Blatt Ost
- Grundkarte M= 1: 5000 - 72/38 und 74/38
- Luftbild M= 1: 5000 - 72/38 und 74/38
- Flurkarten DGSK M= 1: 1000 - für das Plangebiet und Umgebung, ca. DIN A 0*
- Übersichtsplan DGSK M= 1: 20.000 - für das Plangebiet und Umgebung, ca. DIN A 3*

Die mit * gekennzeichneten Unterlagen sind als Papiausdruck und auf CD-ROM enthalten.

5. Ortsbesichtigung

Eine Ortsbesichtigung ist erforderlich. Ansprechpartner ist Herr Baudirektor Dipl. Ing. Karl-Heinz Ulmen, Freie und Hansestadt Hamburg, Bezirksamt Wandsbek, Bauamt, Stadtplanungsabteilung, Schlossstrasse 60, 22041 Hamburg, tel.: 42881-3090, fax 42881- 3187, e-mail: Stadtplanungsabteilung@wandsbek.hamburg.de

Scholz