

B e g r ü n d u n g

zum Bebauungsplan Billbrook 3

1. Grundlage und Verfahrensablauf

*M. 04. 1995*

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch in der Fassung vom 8. Dezember 1986 (Bundesgesetzblatt I Seite 2254), zuletzt geändert am 23. November 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 3486, 3489). Mit der Beteiligung der Träger öffentlicher Belange ist vor Inkrafttreten des Gesetzes über das Baugesetzbuch (1. Juli 1987) begonnen worden, so daß noch die in § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs genannten, bis dahin geltenden Vorschriften des Bundesbaugesetzes in der Fassung vom 18. August 1976 (Bundesgesetzblatt I Seiten 2257, 3617), zuletzt geändert am 18. Februar 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 265, 274), anzuwenden sind. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluß M 4/79 vom 25. Mai 1979 (Amtlicher Anzeiger Seite 993) eingeleitet; eine Verkleinerung des Plangebiets erfolgte durch eine Änderung des Aufstellungsbeschlusses vom 5. August 1991 (Amtlicher Anzeiger Seite 1645). Zwei Bürgerbeteiligungen mit öffentlicher Darlegung und Anhörung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 10. September 1979, 20. November 1990 und 29. November 1990 (Amtlicher Anzeiger 1979 Seite 1633, 1990 Seiten 2097, 2352) stattgefunden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der Bebauungsplan in Einzelheiten geändert; Grundzüge der Planung wurden nicht berührt, da die Änderungen nicht zu einer wesentlichen Gewichtsverschiebung in der Planungskonzeption führten. Die Änderungen konnten somit ohne erneute öffentliche Auslegung vorgenommen werden; eine Beteiligung der von den Planänderungen Betroffenen hat stattgefunden (§ 3 Absatz 3 Satz 2 des Baugesetzbuchs).

## 2. Inhalt des Flächennutzungsplans

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 21. Dezember 1973 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 542) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen dar. Im Plangebiet ist eine Bahntrasse gekennzeichnet.

## 3. Anlaß der Planung

Entsprechend der Darstellung im Flächennutzungsplan sollen durch den Bebauungsplan die planungsrechtlichen Voraussetzungen für die Erweiterung bestehender und für die Ansiedlung neuer Gewerbebetriebe auf Flächen geschaffen werden, die bislang als Außengebiet ausgewiesen sind. Darüber hinaus sollen am Billbrookdeich vorhandene Gebäude als Reste eines alten Siedlungskerns durch die Festlegung von Erhaltungsbereichen nach § 172 des Baugesetzbuchs planungsrechtlich gesichert werden; eine nach dem Denkmalschutzgesetz vorgenommene Unterschutzstellung einer Einzelanlage wird nachrichtlich im Bebauungsplan übernommen. Außerdem werden Gemeinbedarfs- und Grünflächen bestandsgemäß gesichert und Straßenverkehrsflächen für die Erschließung festgesetzt.

...

#### 4. Angaben zum Bestand

Das Plangebiet nördlich der Straße Rote Brücke ist beiderseits des Billbrookdeichs ein- bis dreigeschossig bebaut. Vorhanden ist hier eine Mischnutzung von Wohnen und Gewerbe. Die Mehrzahl der Gebäude ist vor der Jahrhundertwende errichtet worden. Außerdem befinden sich im nördlichen Plangebiet eine Teilfläche des Grundstücks der Schule Billbrookdeich, ein Kindertagesheim sowie ein Schutzbauwerk (Tiefbunker für ca. 100 Personen).

Südlich der Straße Rote Brücke/westlich des Billbrookdeichs liegt das Gelände eines Kleingartenvereins mit 47 Parzellen; davon sind sieben Parzellen ständig bewohnt. Brachland befindet sich überwiegend auf den Flurstücken 263, 289, 1454 und 462. Im übrigen Plangebiet konzentriert sich die vorhandene Bebauung auf die Flächen zwischen Bille und Billbrookdeich. Es handelt sich dabei überwiegend um gewerbliche Nutzungen mit ein- bis zweigeschossigen Hallenbauten, dazwischen stehen vereinzelt ein- bis dreigeschossige Wohnhäuser. Am Süden des Billbrookdeichs liegt das ehemalige Betriebsgelände einer Chemiefabrik. An der Berzeliusstraße befindet sich ein Abwasserpumpwerk des Nebensammlers Bergedorf.

Entlang der westlichen Plangebietsgrenze verlaufen der Moorfleetgraben und die Bahngleise für die Güterbahn der AKN. Die östliche Plangebietsgrenze bildet der Verlauf der Bille.

## 5. Planinhalt

### 5.1 Mischgebiete

Die Festsetzung von Mischgebieten beiderseits des Billbrookdeichs/nördlich der Straße Rote Brücke sowie im Süden des Plangebiets auf dem Flurstück 458 erfolgt auf der Grundlage der vorhandenen Gebäude und deren gemischter Nutzung aus Wohnen und Gewerbe. Es werden Flächenausweisungen jeweils mit der Grundflächenzahl 0,6 festgesetzt, die der Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung in der Fassung vom 23. Januar 1990 (Bundesgesetzblatt I Seite 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (Bundesgesetzblatt I Seiten 466, 479) entsprechen, um bauliche Ergänzungen und eine den gewerblichen Betriebsabläufen gerecht werdende Ausnutzung der Grundstücke zu ermöglichen. Die Festsetzung von bis zu zwei Vollgeschossen entspricht dem derzeitigen Bestand. Unter Berücksichtigung der vorhandenen städtebaulichen Struktur ist auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet worden.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde der nördliche Teil des Flurstücks 1542 in die Mischgebietsausweisung westlich Billbrookdeich einbezogen, da der hier vorhandene Bunker aufgegeben wird. Diese Änderung ist geringfügig und berührt nicht die Grundzüge der Planung.

## 5.2 Gewerbegebiet

Die Festsetzung der Gewerbegebiete ist aus dem Flächennutzungsplan entwickelt, der für das Plangebiet gewerbliche Bauflächen darstellt. Damit wird das Angebot an gut erschlossenen und innenstadtnahen Gewerbeflächen für die Neuansiedlung von Gewerbebetrieben in Hamburg ergänzt. Den vorhandenen Betrieben werden gleichzeitig die planungsrechtlichen Grundlagen zur Erweiterung gegeben. Das Erschließungsgelände soll um ca. 0,5 m einschließlich der Straßen auf etwa + 2 m über Normalnull (NN) aufgehört werden. Davon ausgenommen ist ein Teilbereich der Flurstücke 263, 289 und 1454, deren Höhenlage sich zwischen + 4 m und + 5 m über NN bewegt.

Für die Gewerbegebiete sind in Angleichung an die westlich an das Plangebiet grenzenden Gewerbe- und Industriegebiete drei Geschosse als Höchstgrenze festgesetzt; außerdem wird für die Flächenausweisungen eine Grundflächenzahl von jeweils 0,8 bestimmt. Damit wird die Obergrenze des Maßes der baulichen Nutzung nach § 17 Absatz 1 der Baunutzungsverordnung eingehalten. Eine Überschreitung der Obergrenzen ist nicht vertretbar, da auch in den Gewerbegebieten eine ausreichende Durchgrünung der Flächen angestrebt wird, um die Funktionsfähigkeit des Naturhaushalts zu gewährleisten. Die Lage des Plangebiets am Ostrand des Industriegebietes Billbrook und im Übergangsbereich zu den Grün- und Außengebietsflächen am Oberlauf der Bille rechtfertigt im übrigen eine Ausweisung als Gewerbegebiet. An-

...

regungen während der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans, die vorgesehenen gewerblichen Bauflächen als Mischgebiet auszuweisen, um eine Verbindung von Wohn- und Arbeitsstätten zu ermöglichen, konnte nicht gefolgt werden.

Der Bebauungsplan folgt den Vorgaben des Flächennutzungsplans für die Freie und Hansestadt Hamburg, welcher im Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Bauflächen darstellt. In der Entwicklung aus dieser planerischen Zielvorstellung und unter Berücksichtigung der Nachbarschaft zu vorhandenen Industriegebieten sowie der bestehenden Immissionslage stellt die im Plangebiet festgesetzte Mischgebietsnutzung das Maximum an hier möglicher Wohnnutzung dar. Im übrigen sind nach der Baunutzungsverordnung in den Gewerbegebieten betriebsgebundene Wohnungen ausnahmsweise zulässig, so daß die Verbindung von Wohnen und Gewerbe - wenn auch in untergeordneter betriebsgebundener Form - möglich ist.

Im Hinblick auf die Vorgaben des Flächennutzungsplans und den erheblichen Bedarf an gewerblichen Bauflächen in Hamburg sowie die Lagegunst dieses Gebietes am Ostrand des großen Industriegebiets Billbrook konnte auch Einwendungen, die einen Erhalt der Kleingärten zum Ziele hatten, nicht gefolgt werden.

Es werden folgende Vorschriften getroffen:

- In den Gewerbegebieten sind gewerbliche Freizeiteinrichtungen (wie Squash- und Tennishallen, Bowlingbahnen), Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder ohne Gewinnmöglichkeit dienen, sowie Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist, unzulässig. Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften, Betriebe des Beherbergungsgewerbes, Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen können ausnahmsweise zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 2).

Vor dem Hintergrund des Mangels an Flächen für Gewerbebetriebe in Hamburg soll mit dem Ausschluß von gewerblichen Freizeiteinrichtungen erreicht werden, daß diese neuen Gewerbegebiete ausschließlich dem produzierenden Gewerbe zur Verfügung stehen. Gleichzeitig wird damit einer in den letzten Jahren beobachteten Entwicklung begegnet, nach der versucht wird, das Freizeitbedürfnis der Bevölkerung marktpolitisch unter Inanspruchnahme erheblicher Flächen in solchen Bereichen auszunutzen, die von der städtebaulichen Zuordnung produzierenden Gewerbebetrieben vorbehalten bleiben sollen.

Mit dem Ausschluß von Spielhallen soll einer Verdrängung städtebaulich an diesem Ort erwünschten produzierenden Gewerbes entgegengewirkt werden. Spielhallen und ähnliche Unternehmen im Sinne von § 33i der Gewerbeordnung, die der Aufstellung von Spielgeräten mit oder oh-

ne Gewinnmöglichkeit dienen, Vorführ- und Geschäftsräume, deren Zweck auf Darstellungen oder auf Handlungen mit sexuellem Charakter ausgerichtet ist (wie Sex-Kinos und Live-Darstellungen) oder andere spezielle Vergnügungsstätten ergeben in ihrer Addition eine Gefährdung der städtebaulichen Zielsetzung. Die Gefahr einer Verdrängung erwünschter Gewerbebetriebe aus diesen Gewerbegebieten ist auch dadurch gegeben, daß z.B. die Betreiber von Spielhallen in der Lage sind, höhere Mieten bzw. Pachten zu zahlen als sonst übliche Betriebe. Insgesamt stellt der Ausschluß dieser Nutzungen eine städtebaulich notwendige Regelung dar, die sowohl unter Beachtung der Bedürfnisse der Bevölkerung als auch der Belange der Wirtschaft gerechtfertigt ist.

Einzelhandelsbetriebe, Schank- und Speisewirtschaften sowie Betriebe des Beherbergungsgewerbes können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn diese Betriebe ausschließlich der örtlichen Versorgung des Gebiets dienen und nach ihrem Umfang nicht die Funktion des nahegelegenen Einkaufszentrums Billstedt gefährden. Ausnahmsweise können auch Lagerbetriebe und Fuhrunternehmen zugelassen werden, wenn sie keinen hohen Flächenverbrauch haben. Diese Vorschrift ist notwendig, da die Gewerbeflächen baulich intensiv genutzt und vorrangig dem produzierenden Gewerbe vorbehalten werden sollen. Zugleich soll auch den hohen Erschließungskosten Rechnung getragen werden.

- Im Gewerbegebiet östlich des Spielplatzes sind luftbelastende und geruchsbelästigende Betriebe unzulässig (vgl. § 2 Nummer 3). Im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens soll darauf hingewirkt werden, daß Betriebe und

Anlagen so herzustellen und zu betreiben sind, daß schädliche Lärmeinwirkungen im Sinne des Bundes-Immissionsschutzgesetzes für die angrenzende Wohnbebauung und die Gemeinbedarfseinrichtungen ausgeschlossen sind.

Der Ausschluß von emittierenden Betrieben ist notwendig, weil sich in unmittelbarer Nähe zum Gewerbegebiet ein Spielplatz, Wohnhäuser am Billbrookdeich sowie außerhalb des Plangebiets eine Schulsportfläche und weitere Gemeinbedarfseinrichtungen befinden. Diese Einrichtungen sollen vor schädlichen Umwelteinwirkungen so geschützt werden, daß diese Nutzungen hier auch weiterhin vertretbar sind.

- In den Gewerbegebieten südlich der Straße Rote Brücke einschließlich verlängerter Straßenführung beiderseits der Straße Billbrookdeich sind explosionsgefährdete Betriebe, in denen zündfähige Flüssigkeiten und Gase verwendet, erzeugt, gelagert (ohne Heizöl-Eigenbedarf) oder umgeschlagen werden, sowie Tankstellen und Fuhrunternehmen unzulässig (vgl. § 2 Nummer 4).

Durch die vom Mittelwellensender Moorfleet ausgestrahlten elektromagnetischen Energiefelder können in einem bestimmten Umkreis elektrische Aufladungen bzw. Spannungsinduktionen von metallischen Bauteilen und Konstruktionen verursacht werden, die zu Gefahren und Explosionen führen. Soweit für Betriebe mit nachrichtentechnischen oder elektronischen Anlagen Störungen aus den ausgestrahlten elektromagnetischen Energiefeldern erwachsen, können technische Abwehrmaßnahmen notwendig

werden, z. B. durch vorbeugende bauliche Schutzmaßnahmen. Zu tatsächlich festgestellten Störungen bzw. Gefährdungen ist es in diesem Bereich bislang nicht gekommen.

Tankstellen und Fuhrunternehmen werden ausgeschlossen, weil die Lagerung bzw. Verwendung zündfähiger Materialien bei solchen Unternehmen branchenbedingt üblich ist.

- Südlich der geplanten Erschließungsstraße in Verlängerung der Straße Rote Brücke dürfen außerhalb der Bereiche, die mit 12 m Gebäudehöhe bestimmt sind, Baukörper eine Höhe von 17 m bis 25 m (linear ansteigend mit der Entfernung vom Sendemast des Mittelwellensenders Moorfleet) über Geländehöhe nicht überschreiten (vgl. § 2 Nummer 5). Die Höhenfestlegung ist notwendig, damit eine Beeinträchtigung des Senders vermieden wird.
- Die Bebauung im Gewerbegebiet östlich des Spielplatzes und in den Gewerbegebieten beiderseits des Billbrookdeichs soll sich in ihrer Höhenentwicklung an die vorhandene, zum Teil erhaltenswerte Bebauung anpassen. Es wird daher für diese Bereiche eine Gebäudehöhe von maximal 12 m über NN als Höchstgrenze festgesetzt; das entspricht einer Höhe von ca. 10 m über Geländeoberfläche.
- Für das Gewerbegebiet zwischen Billbrookdeich und Bille ist eine offene Bauweise festgesetzt worden. Ziel dieser Festsetzung ist es, den Bezug zur Bille durch die an den Grundstücksgrenzen einzuhaltenden Abstände der Bebauung und die damit möglichen Blickbeziehungen vom

Billbrookdeich zum Verlauf der Bille deutlich werden zu lassen. Für die übrigen Gewerbegebiete ist auf die Festsetzung einer Bauweise verzichtet worden, um die jeweiligen Bedürfnisse der anzusiedelnden Betriebe berücksichtigen zu können.

### 5.3 Flächen für den Gemeinbedarf

Das am nördlichen Billbrookdeich auf dem Flurstück 1508 bestehende Kindertagesheim hat eine Kapazität von 68 Kindertagesheimplätzen; sein Einzugsbereich erstreckt sich auf die Stadtteile Billstedt, Horn und Billbrook. Entsprechend der gegenwärtigen Nutzung wird das Flurstück als Gemeinbedarfsfläche mit der Zweckbestimmung "Kindertagesheim" ausgewiesen. Damit eine Anpassung an den jeweils aktuellen Bedarf an Kindertagesheimplätzen möglich bleibt, wird eine eingeschossige Flächenausweisung gewählt, welche bauliche Änderungen oder Erweiterungen zuläßt.

Im nordwestlichen Plangebiet werden die Flurstücke 1263, 1464, 1466 und 1468, 1344 und 1491 teilweise als Fläche für den Gemeinbedarf mit der Zweckbestimmung "Schule" ausgewiesen. Es handelt sich um Flächen der Schule Billbrookdeich, die westlich an das Plangebiet angrenzt. Die Flurstücke 1464, 1466 und 1468 enthalten einen Zugang zur Schule von der Straße Billbrookdeich aus.

### 5.4 Maßnahmen zur Begrünung

Mit dem Ziel, für den Bille-Grünraum eine angemessene landschaftliche Gestaltung und Abgrenzung zu erreichen, werden entlang der Bille Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern festgesetzt. Diese Zielsetzung wird durch

die Festsetzung unterstützt, nach der auf den mit einer Schraffur versehenen, nicht überbaubaren Flächen entlang der Bille Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen unzulässig sind. § 2 Nummer 6 legt dazu fest, daß auf diesen schraffierten Flächen Nebenanlagen nach § 14 Absatz 1 der Bau-nutzungsverordnung zugelassen werden können, wenn sie der Nutzung von wasserbezogenen Gewerbebetrieben dienen. Die Beschränkung der Nebenanlagen hat zum Ziel, den sich hier ansiedelnden Betrieben eine angemessene Nutzung der Wasserbelegenheit zu ermöglichen. Der im Norden des Flurstücks 1440 zwischen Billbrookdeich und Bille vorhandene Teich, um den sich ein vielfältiger Grünbestand entwickelt hat, soll erhalten bleiben. Damit nachteilige Auswirkungen auf die Funktionsfähigkeit des ökologischen Naturhaushalts in diesem Bereich vermieden werden, gelten für diese Flächen ebenfalls die unter § 2 Nummer 6 genannten Nutzungsbeschränkungen. Mit der gleichen Zielsetzung wird dieser Bereich als Fläche für die Erhaltung von Bäumen und Sträuchern sowie von Gewässern festgesetzt.

Zur Abschirmung und zur besseren landschaftlichen Einbindung werden im nördlichen Plangebiet auf den Mischgebieten, dem Gewerbegebiet, den Gemeinbedarfsflächen sowie auf dem Spielplatz Flächen zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern in Breiten zwischen 5 m und 10 m festgesetzt. Dem gleichen Ziel dient die im Gewerbegebiet festgesetzte 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern entlang der Westseite des Billbrookdeichs zwischen den neuen Erschließungsstraßen sowie entlang der Südseite der neuen Erschließungsstraße zwischen der Straße Rote Brücke und dem Abwasserpumpwerk. Diese zu bepflanzenden

...

Flächen können für die notwendigen Zufahrten zu den Gewerbegrundstücken unterbrochen werden; Einzelheiten hierzu werden im Rahmen der konkreten Bauabsichten im Baugenehmigungsverfahren festgelegt.

In § 2 Nummer 7 wird festgesetzt, daß auf ebenerdigen Stellplatzanlagen für je vier Stellplätze ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen ist. Im Kronenbereich jedes Baumes ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m<sup>2</sup> anzulegen. Damit kann außer der Gliederung der Gewerbegebiete und der Verbesserung der Umweltsituation auch der optische Eindruck der Gewerbegebiete verbessert werden. Zusätzlich soll mit diesen Festsetzungen eine erhöhte Vegetationsmasse und -vielfalt innerhalb der bebauten und versiegelten Gewerbeflächen erreicht werden. Zur Unterstützung dieser Absichten ist es notwendig, über die genannten Begrünungsmaßnahmen hinaus auch in den Vorgärten (= Flächen zwischen Straßenbegrenzungslinie und Baugrenze) der Gewerbegebiete Nebenanlagen, Stellplätze und Garagen auszuschießen (vgl. § 2 Nummer 8).

Im Gewerbegebiet östlich des Spielplatzes ist in den Vorgärten je Grundstück ein großkroniger Laubbaum zu pflanzen. Außerdem sind nach Norden und Westen gerichtete Wandflächen, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindestens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 9). Damit soll sich das Gewerbegebiet besser in das Umfeld aus Wohnnutzung im angrenzenden Mischgebiet und aus Gemeinbedarfseinrichtungen - Schule auf dem nördlich angrenzenden Flurstück 1548 (außerhalb des Plangebiets) bzw. Spielplatz in westlicher Richtung - einfügen.

## 5.5 Grünflächen

### 5.5.1 Parkanlage

Im nördlichen Plangebiet ist zwischen Billbrookdeich und Bille gegenüber dem Zugang zur Schule und zum Kindertagesheim eine öffentliche Parkanlage ausgewiesen. Neben der Verbesserung des Umfeldes für die öffentlichen Einrichtungen und der in diesem Bereich vorhandenen Mischnutzung wird damit auch das Bille-Ufer für die Bevölkerung zugänglich gemacht. Das auf dem Flurstück 242 (Billbrookdeich 265) vorhandene Wohnhaus wird in die Ausweisung der Parkanlage einbezogen, da das Gebäude bei einem Ausbau der Bille entsprechend der Vorsorgeplanung (siehe Ziffer 5.11) aufgegeben werden muß.

Nach der öffentlichen Auslegung wurde das Plangebiet im Süden um das Flurstück 1397 (südlich der Straße Unterer Landweg) verkleinert. Außerdem wurde auf bislang für eine gewerbliche Nutzung vorgesehene Flächen nördlich Unterer Landweg eine weitere Parkanlage im Süden des Plangebiets zwischen der Straße Unterer Landweg und dem Billbrookdeich festgesetzt. Damit soll ein Übergang zu dem südöstlich anschließenden landwirtschaftlich bestimmten Bille-Grünraum geschaffen und zugleich der auf dieser Fläche vorhandene wertvolle Baumbestand erhalten werden. Die Änderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

### 5.5.2 Spielplatz

Im nordwestlichen Plangebiet wird ein öffentlicher Spielplatz ausgewiesen, da für die Kinder der außerhalb des Plangebiets gelegenen Übergangswohnungen an der Berzeliusstraße bisher kein Spielplatz vorhanden ist.

Neben den Spielmöglichkeiten soll dieser Spielplatz auch mit einer intensiven Begrünung versehen werden. Einen Teil davon stellt die an der Ostseite zur Abschirmung gegenüber dem Gewerbegebiet festgesetzte 10 m breite Fläche zum Anpflanzen von Bäumen und Sträuchern dar.

### 5.5.3 Böschungsflächen, Moorfleetgraben

Der Moorfleetgraben ist seinem Bestand entsprechend als Wasserfläche nachrichtlich übernommen worden. Die angrenzenden Böschungsflächen sind als öffentliche Grünfläche ausgewiesen. Es ist vorgesehen, die Oberflächenentwässerung von den westlich des Billbrookdeichs liegenden Gewerbegebieten in den Moorfleetgraben vorzunehmen. Zur Verbesserung der Funktionsfähigkeit des Moorfleetgrabens als Vorfluter ist die Einrichtung eines Absetzbeckens erforderlich. Auf die Kennzeichnung dieses im südlichen Plangebiet (Flurstück 180) vorgesehenen Absetzbeckens ist nach der öffentlichen Auslegung im Hinblick auf die Bodenkontamination in diesem Bereich verzichtet worden (siehe dazu Ziffer 5.7). Durch diese geringfügige Änderung werden die Grundzüge der Planung nicht berührt.

...

## 5.6 Erschließung

Für die Erschließung des Plangebiets ist der Neu- bzw. Ausbau des Straßennetzes notwendig. Der Billbrookdeich wird dabei nur geringfügig ausgebaut. Die in diesem Bereich neu ausgewiesenen Straßenverkehrsflächen werden im wesentlichen für die Anlage von Fußwegen und Parkbuchten benötigt.

Im Kreuzungsbereich Rote Brücke/Billbrookdeich (Ostseite) wurde der Plan nach der öffentlichen Auslegung auf Grund von Bedenken und Anregungen geändert. Die für den Kreuzungsausbau benötigten Straßenverkehrsflächen werden nunmehr auf der Südseite der Straße Rote Brücke ausgewiesen, so daß das Flurstück 401 nördlich Rote Brücke nur noch in geringem Umfang in Anspruch genommen wird. Südlich der Kreuzung werden die Baugrenzen auf dem Flurstück 1455 entsprechend zurückgenommen. Die Änderungen sind geringfügig, die Grundzüge der Planung werden nicht berührt.

Das Plangebiet wird überörtlich durch die in Nord-Süd-Richtung parallel zum Moorfleetgraben verlaufende neue Hauptverkehrsstraße angebunden. Diese Straße wird im Süden an den Unteren Landweg und im Norden über einen höhengleichen Bahnübergang an die Liebigstraße angeschlossen. Damit soll der außerhalb des Plangebiets liegende Bereich der Berzeliusstraße mit den dort vorhandenen Übergangswohnungen vom Durchgangsverkehr freigehalten werden. Die Hauptverkehrsstraße hat eine Breite von rd. 15 m (zwei Fahrbahnen von jeweils 3,5 m, ein 90 cm breiter Schutzstreifen, ein 2,5 m breiter Streifen für Parkbuchten auf der Ostseite der Straße mit einem etwa 60 cm breiten Schutzstreifen,

...

ein Radweg von 2 m Breite mit Zweirichtungsverkehr sowie einseitig ein 2 m breiter Fußweg). Die Planung dieser Verbindungsstraße dient der Entlastung des Billbrookdeiches. Für den Bereich nördlich Rote Brücke sind für den Billbrookdeich verkehrsberuhigende Maßnahmen, wie z.B. die Schließung oder Beschränkung der Durchfahrtsmöglichkeiten, vorgesehen.

In Ost-West-Richtung sind zwei von der Hauptverkehrsstraße abzweigende für die Erschließung der Gewerbeflächen notwendige neue Straßentrassen ausgewiesen. Die nördliche Trasse bildet die Verbindung zwischen Rote Brücke und der überörtlichen neuen Erschließungsstraße. Die südliche Trasse bietet neben der Erschließung der Gewerbeflächen die Möglichkeit des Anschlusses an eine über den Südteil des Flurstücks 556 verlaufende spätere, bereits im Flächennutzungsplan dargestellte Querung der Bille mit Anschluß an die Bergedorfer Straße (Bundesstraße B 5). Zur Sicherung dieser Planung wird auf dem Flurstück 556 südlich des bestehenden Hallenbaus keine weitere Bebauungsmöglichkeit ausgewiesen. Die beiden neuen Erschließungsstraßen haben jeweils eine Gesamtbreite von 19,2 m; der Querschnitt teilt sich auf in 7 m Fahrbahn, einen 2,5 m breiten Streifen für Parkbuchten auf der südlichen Straßenseite mit 65 cm breitem Schutzstreifen, einen Schutz- und Baumstreifen von 2,65 m Breite auf der nördlichen Straßenseite sowie beidseitige Gehwege von 2 m Breite und beidseitige Radwege von 1,2 m Breite.

Die Anbindung des Straßenzuges Billbrookdeich / Billwerder Billdeich an den Unteren Landweg und an die verlängerte Liebigstraße muß erhalten bleiben, um Verkehrsteilnehmern, die aus dem Billwerder Billdeich in den Unteren Landweg

(Zufahrt zur "Huckepackanlage" der Bahn) einfahren wollen, Umwege von ca. 1,4 km (Billbrookdeich, Nordspange und verlängerte Liebigstraße) zu ersparen und so den Billbrookdeich von zusätzlichem Durchgangsverkehr zu entlasten. Darüber hinaus wird der Straßenzug Billbrookdeich / Billwerder Billdeich von einer Buslinie befahren, die auch mit einer Zweiglinie den Unteren Landweg befährt; auch hier würden zusätzliche Umwege anfallen. Da im vorhandenen Anschluß kein ausreichender "Aufstellraum" für ausfahrende Fahrzeuge Richtung Unterer Landweg bzw. Liebigstraße geschaffen werden kann, wurde er - auch unter Berücksichtigung des vorhandenen Baumbestandes - um ca. 50 m nach Norden verschoben. Vorgesehen sind ein Fahrstreifen vom Unteren Landweg zum Billbrookdeich / Billwerder Billdeich, je ein Fahrstreifen vom Billbrookdeich / Billwerder Billdeich zum Unteren Landweg und zur Liebigstraße sowie beidseitig gemeinsame Geh- und Radwege.

In den ausgewiesenen Gewerbeflächen sind je nach der Bebauung der Flächen weitere Erschließungsmaßnahmen erforderlich. Um bei der Aufteilung der Gewerbegebiete die Bedürfnisse der anzusiedelnden Betriebe besser berücksichtigen zu können, wird in § 2 Nummer 11 festgesetzt, daß für die Erschließung der Gewerbegebiete noch weitere örtliche Verkehrsflächen erforderlich sind. Ihre genaue Lage bestimmt sich nach der beabsichtigten Bebauung. Sie werden auf Antrag in einem Bescheid nach § 14 des Hamburgischen Wegegesetzes in der Fassung vom 22. Januar 1974 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 41, 83), zuletzt geändert am 20. Dezember 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seiten 435, 440), festgesetzt oder nach § 125 Absatz 2 des Baugesetzbuchs hergestellt.

## 5.7 Bodenverunreinigung

Im südlichen Plangebiet sind zwei Flächen und im nördlichen Plangebiet eine Fläche gekennzeichnet, deren Böden erheblich mit umweltgefährdenden Stoffen belastet sind; die Kennzeichnung der Gebiete erfolgt nach § 9 Absatz 5 Nummer 3 des Baugesetzbuchs. Innerhalb der gekennzeichneten Flächen befinden sich acht altlastverdächtige Standorte, für die sich nach Überprüfung der Umweltgefährdungen aus festgestellten Bodenverunreinigungen ergeben hat, daß die im Bebauungsplan getroffenen Festsetzungen städtebaulich vertretbar sind, weil die von den fraglichen Flächen ausgehenden Belastungen durch geeignete Maßnahmen beseitigt werden können. Eine Gefahr für die Umwelt, insbesondere für die Gesundheit der Bevölkerung, ist von den kontaminierten Flächen nicht gegeben, so daß auf den Bauflächen nach Beseitigung des Gefährdungspotentials eine wirtschaftliche Nutzung im Rahmen der planungsrechtlichen Ausweisungen möglich ist.

Im einzelnen liegen folgende Erkenntnisse über Bodenverunreinigungen vor:

### Östlich Billbrookdeich

#### Flurstück 1440 (nördlicher Teilbereich)

Zu dieser Fläche wurden im Rahmen der öffentlichen Auslegung Hinweise auf einen Altlastverdacht (Metall- und Holzgebände/-fässer, die sehr stark verwittert sind und deren Inhalte - Anstrich-, Fett- und Ölstoffe - zum Teil offen zu Tage treten) gegeben. Diese Fläche ist auf Grund der eingeleiteten Untersuchungsmaßnahmen nach

der öffentlichen Auslegung in die Kennzeichnung der bodenbelasteten Flächen aufgenommen worden; zugleich wurde auf die Vormerkung einer in diesem Bereich vorgesehenen Oberflächenentwässerung verzichtet. Die vorgenommenen Planänderungen sind geringfügig und berühren nicht die Grundzüge der Planung.

Die Untersuchungen ergaben sehr hohe Gehalte an Cadmium, Zink, Barium und insbesondere an polychlorierten Biphenylen. Weiterhin wurde im Sediment des Teiches eine deutlich erhöhte Belastung durch Schwermetalle, Chlorbenzole und polychlorierte Biphenyle festgestellt. Die aufgezeigten Ergebnisse haben bereits kurzfristig zu Bergungsmaßnahmen der frei zugänglich lagernden Gebinde/Materialien geführt. Sowohl die Bergungs- als auch die anschließenden Sondier- und Beprobungsarbeiten brachten zusätzliche Hinweise auf noch unterhalb der Geländeoberfläche anzutreffende Abfall- und Schadstoffe. Die abschließende Bewertung der Verunreinigung, die endgültige Bestimmung des Gefährdungspotentials und die Entscheidung über den Umfang einer gegebenenfalls erforderlichen Boden- und Grundwassersanierung wird nach Beendigung aller notwendigen Untersuchungsphasen vorzunehmen sein. Es ist nicht auszuschließen, daß mögliche (heute weder erkennbare noch durch die bislang durchgeführten Untersuchungen ersichtliche) Verunreinigungen in geringem Umfang über die Begrenzung der gekennzeichneten Fläche hinausgehen könnten. Diese "Verdachtsflächen" liegen in dem Randbereich nicht überbaubarer gewerblicher Bauflächen. Eine akute Gefahr durch Bodenverunreinigungen ist auf diesen Flächen nach gegenwärtigem Sachstand nicht erkennbar.

...

Flurstück 1440 (südlicher Teilbereich)

Beim Grundstück Billbrookdeich 329 handelt es sich um das Betriebsgrundstück eines Sperrholzplatten- und Furnierwerkes. 1980 wurde eine Tankanlage mit einem unterirdischen 5 000 l-Behälter für Vergaser-Kraftstoff errichtet. Es ist nicht auszuschließen, daß Verunreinigungen durch Benzin aus der Tankanlage oder aus Lagerung und Verarbeitung von Baustoffen bestehen, ein konkreter Verdacht auf Bodenverunreinigungen ist nicht gegeben, so daß keine speziellen Untersuchungen durchgeführt wurden.

Flurstücke 1289/1440

Auf dem Grundstück Billbrookdeich 335 bis 337 waren seit 1880 verschiedene chemische und pharmazeutische Betriebe ansässig. Seit 1965 gehört das Grundstück einer Firma, die dort unter anderem arsen-, blei- und nikotinhaltige Schädlingsbekämpfungsmittel sowie Kupferkalk und Reinnikotin herstellte. Im Bereich des ehemaligen Tabakstaubhügels wurden 1985 vier und 1986 zwölf Sondierbohrungen niedergebracht und chemisch analysiert. Die Bohrungen gingen bis in die Kleischicht. Zur Erkundigung des Grundwassers wurde ein 26 m tiefer Brunnen gebohrt. Dieser Brunnen wurde im Juli 1986 und im April 1987 beprobt.

In der bislang untersuchten Grundstücksfläche liegt zum Teil eine sehr hohe Kontamination des Bodens mit Arsen, Blei und Kupfer sowie auffällige Größenordnungen weiterer Stoffe vor. Die Stoffe konzentrieren sich in Oberflächennähe, lassen sich aber auch bis in die Klei-

schicht hinein nachweisen. Die Grundwasserbeschaffenheit weist bisher keine anthropogene Beeinflussung auf. Auf Grund der Grundstücksnutzung läßt sich vermuten, daß Verunreinigungen in ähnlicher Weise wie im Untersuchungsgebiet auch auf dem übrigen Grundstück vorhanden sind.

Bei einer Nutzung dieses Grundstücks als gewerbliche Baufläche muß der Bodenaushub gesondert entsorgt und die nicht überbaute Fläche versiegelt werden.

#### Flurstück 1053

Das Flurstück 1053 ist der Betriebsstandort einer chemischen Firma. Auf dem Flurstück wurden - verteilt über die gesamte Fläche - in den Jahren 1979 und 1985 jeweils sechs Sondierungen niedergebracht. Zusätzlich wurden 1984 vier Rammkernsondierungen rund um die Abwassersammelgruben abgeteuft. Gleichzeitig mit den Sondierungen 1979 wurde ein Brunnen etwa in Grundstücksmitte gebohrt.

Die Analyseergebnisse deuten auf eine Verunreinigung des gesamten Flurstücks mit Wismut, Jodid, Bromid und Ammonium hin. Punktuell wurden recht hohe Werte gemessen, Ammonium war besonders im Bereich der Abwassersammelgruben auffällig, was auf undichte Stellen in der Wandung dieser Bauteile hinweist. Das Stauwasser wurde bisher nicht beprobt, aber die hohe Löslichkeit von Brom- und Jodsalzen läßt eine Kontamination mit diesen Stoffen erwarten. Nach der Bewertung ergibt sich, daß

eine unmittelbare Gefährdung nicht gegeben ist, gleichwohl können bei Baumaßnahmen auf diesem Flurstück Maßnahmen nötig werden, um den Boden gesondert zu entsorgen.

Westlich Billbrookdeich  
-----

Flurstück 462

Das Flurstück 462 ist das ehemalige Betriebsgrundstück einer chemischen Firma. Auf dem Flurstück wurden 1987 vier Rammkernsondierungen bis in die Kleischicht niedergebracht mit folgendem Analyseergebnis: Der Oberboden ist durch Schwermetalle (insbesondere Arsen und Blei) und mit organischen Lösungsmitteln stark verunreinigt. Bei einer Nutzung als gewerbliche Baufläche wird stellenweise die oberste Bodenschicht abzutragen und gesondert zu entsorgen sowie die nicht überbaute Fläche zu versiegeln sein.

Flurstücke 1550 (südlicher Teilbereich), 645, 263, 289, 1454, 180, 1398, 462, 6

Es handelt sich um eine im Zeitraum 1961 bis 1972 betriebene Altablagerungsfläche, auf der Bauschutt, Hausmüll und Industrieabfälle abgelagert wurden. In den Jahren 1981 und 1987 durchgeführte Grundwasserproben und Bodenproben wiesen sowohl bauschutt- als auch hausmülltypische Merkmale auf, die deutlich mit Schwermetallen belastet sind; mit den durchgeführten Rammkern-

sondierungen konnte jeweils nur ein kleiner Teil der Gesamtfläche erfaßt werden. Auf Grund der Untersuchungsergebnisse sind bei einer gewerblichen Nutzung die folgenden Auflagen zu berücksichtigen:

- Weitgehende Versiegelung der Grundstücksfläche, um eine Auswaschung von Deponieinhaltsstoffen/Verwehung der schwermetallhaltigen Oberbodenschichten zu vermeiden,
- Einbau passiver Entgasungssysteme unter den Gebäuden, um das durch den Abbau der nicht auszuschließenden Hausmüllablagerungen gebildete Deponiegas gezielt abführen zu können,
- Vornahme ausführlicher Baugrunduntersuchungen hinsichtlich der Wahl des Gründungsverfahrens,
- Entsorgung des bei Bauvorhaben entstehenden Bodenaushubs in Abhängigkeit vom Kontaminationsgrad.

Die Untersuchungen von Gewässersedimenten aus dem Moorfleetgraben haben gezeigt, daß eine starke Belastung der Sedimente mit Arsen, Blei und Cadmium in Höhe des westlichen und südlichen Teils der Ablagerungsfläche vorliegt. Eine weitere festgestellte Kontamination befindet sich im Seitengraben des Moorfleetgrabens, an der nordöstlichen Grenze der Flurstücke 6, 263 und 1550. Das Sediment aus den betroffenen Bereichen ist vor bzw. im Zuge der Erschließungsmaßnahmen aus dem Graben zu entfernen und je nach Kontaminationsgrad zu entsorgen.

Flurstück 1550 (nordöstlicher Teilbereich)

Das Grundstück Billbrookdeich 286 wurde von 1961 bis 1979 von Galvanisierungsbetrieben genutzt. Beim Abriß des Gebäudes 1979/1980 wurden massive Chromverunreinigungen des Bodens festgestellt. Hierauf erfolgte 1980 ein vollständiger Bodenaustausch der oberen ca. 2 m.

Grundwasseruntersuchungen und Pumpversuche (1983) deuteten jedoch auf verbliebene, erhebliche Chrommengen im Untergrund hin; Rastersondierungen im Jahre 1985 belegten die Sanierungsnotwendigkeit. Zur genaueren Eingrenzung des Kontaminationsbereichs wurden weitere Bodenuntersuchungen veranlaßt. Die 1988 durchgeführten Untersuchungen ergaben eine ca. 1 000 m<sup>2</sup> große Fläche (davon liegen etwa 600 m<sup>2</sup> auf dem Grundstück Billbrookdeich 286, 400 m<sup>2</sup> auf dem südlich angrenzenden Grundstück Billbrookdeich 288 sowie dem nördlich angrenzenden Weg und dem Grundstück Billbrookdeich 284), auf der ein tolerierbarer Restgehalt bzw. das Sanierungsziel von 50 mg leichtlöslichem Chrom (Cr-VI) überschritten wird. Die Verunreinigung reicht bis zu 7 m Tiefe (punktuell bis 10 m). Im Kernbereich auf dem Grundstück Billbrookdeich 286 wurden Gehalte an Cr-VI bis 4 g/kg Boden festgestellt. Im Grundwasser des Grundstücks Billbrookdeich 286 wurden bis zu 3 200 µg/l Cr-VI beobachtet, bei einem tolerierbaren Wert von 50 µg/l; Cr-VI ist krebserzeugend. Da im betreffenden Gebiet keine durchgehende Kleinschicht vorhanden ist, ist das Grundwasser in der Umgebung der Altlast erheblich gefährdet. Eine Ausbreitung der Chrombelastung auf Nachbargrundstücke hat bereits stattgefunden.

...

Die beabsichtigte bauliche Nutzung kann erst nach Beendigung der erforderlichen Sanierungsarbeiten erfolgen. Das Sanierungskonzept sieht eine Bodenauskoffierung mit anschließender Bodenreinigung und evtl. Wiedereintrag des Bodens in dem am stärksten kontaminierten Bereich vor. Außerdem ist das Abpumpen und die Reinigung des Grundwassers vorgesehen; diese Maßnahme wird sich über mehrere Jahre erstrecken.

#### 5.8 Erhaltungsbereiche

In den nach § 172 des Baugesetzbuchs als "Erhaltungsbereiche" bezeichneten Gebieten bedürfen zur Erhaltung der städtebaulichen Eigenart des Gebiets auf Grund seiner städtebaulichen Gestalt der Abbruch, die Änderung, die Nutzungsänderung oder die Errichtung baulicher Anlagen einer Genehmigung, und zwar auch dann, wenn nach der Baufreistellungsverordnung vom 5. Januar 1988 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 1), zuletzt geändert am 29. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 301), in der jeweils geltenden Fassung eine Genehmigung nicht erforderlich ist. Die Genehmigung zum Abbruch, zur Änderung oder zur Nutzungsänderung darf nur versagt werden, wenn die bauliche Anlage allein oder im Zusammenhang mit anderen baulichen Anlagen das Ortsbild, die Stadtgestalt oder das Landschaftsbild prägt oder sonst von städtebaulicher, insbesondere baugeschichtlicher Bedeutung ist. Die Genehmigung zur Errichtung einer baulichen Anlage darf nur versagt werden, wenn die städtebauliche Gestalt des Gebiets durch die beabsichtigte bauliche Anlage beeinträchtigt wird (vgl. § 2 Nummer 1).

Entlang des Billbrookdeichs befindet sich, vor allem im nördlichen Bereich des Plangebiets, eine Reihe von überwiegend noch zu Wohnzwecken genutzten und erhaltenswerten Gebäuden, die aus dem letzten Drittel des 19. Jahrhunderts stammen. Diese Gebäude sind die Reste eines Siedlungskerns an der damals bedeutenden Verbindung von Billstedt nach Billbrook und Billwerder.

Bei den betreffenden Gebäuden handelt es sich um zwei unterschiedliche Gruppen, zum einen die einfachen Landarbeiterhäuser, zum anderen die vorstädtischen villenartigen Gebäude, welche in vereinfachter Form die Stilelemente der städtischen Villen aufnehmen. Am Billbrookdeich/nördlich Rote Brücke findet sich die Mehrzahl der überwiegend zweigeschossigen vorstädtischen einfachen Villentypen. Dies sind die Gebäude Billbrookdeich 282, 284, 264 und 285. Mit Ausnahme des Wohnhauses Billbrookdeich 284 haben die Gebäude reine Putzfassaden. Die Gliederung der Fassaden erfolgt durch die üblichen Elemente wie Gesimse bzw. Gesimsbänder und Fenstereinfassungen sowie bei einigen Gebäuden durch zur Straße gerichtete Giebel. Die Fenster haben stehendes Format und sind zum Teil in ihrer Unterteilung unverändert geblieben. Der ursprüngliche Zustand wurde bei einigen Gebäuden bereits durch das Einsetzen großflächiger Fenster nachteilig verändert. Die Fassade des dreigeschossigen Mehrfamilienhauses Billbrookdeich 262 weist in vereinfachter sparsamer Form die gleichen Gestaltungselemente (jedoch ohne Giebel) auf. Das zweigeschossige Wohnhaus Billbrookdeich 302 zählt ebenfalls zu den vorstädtischen Villentypen, ist aber im Vergleich zu den nördlich der Straße Rote Brücke gelegenen Gebäuden dieses Typs aufwendiger gestaltet.

...

Bei dem eingeschossigen, traufständigen Gebäude Billbrookdeich 277 handelt es sich um den Typ eines bäuerlich-ländlichen Wohnhauses. Das danebenliegende traufständige Wohnhaus Billbrookdeich 281 mit Backsteinfassade und mittigem Zwerchgiebel bildet den Übergang zu Wohnhaustypen für Lohnabhängige und Kleinhandwerker zu Beginn der Industrialisierung, zu denen auch das Gebäude Billbrookdeich 270 zu rechnen ist. Südlich der Straße Rote Brücke finden sich verstreut zwei dieser Haustypen. Ein Beispiel für den ländlich-bäuerlichen Wohnhaustyp ist hier das eingeschossige traufständige Fachwerkgebäude Billbrookdeich 297 mit dazugehörigem, auf dem Südteil des Grundstücks vorhandenem Garten. Diese Kate ist ein sehr gut erhaltenes Beispiel der Ansiedlung unterbäuerlicher handwerklicher Schichten im ersten Billquartier des ehemaligen Billwerders. Die Erbauung der Kate auf dem Außenland des Billdeiches erfolgte zwischen 1750 und 1780. Im Jahre 1840 wurde die Kate nach Norden hin erweitert. Die Ergänzung des Gebäudes um einen massiven Kohlenschuppen erfolgte zwischen 1860 und 1870, dieser wurde 1888 um ein Wohngeschoß aufgestockt. Mit Ausnahme einer baulichen Aufgliederung im Inneren der Kate um 1914 hat sich das Gebäude in seiner ursprünglichen Gliederung bis heute erhalten. Besitzer des Anwesens sind bis heute die direkten Nachkommen des Erbauers. Seit 1914 ist die Nutzung als Dorfschmiede nachgewiesen. Die 50er Jahre brachten die Umstellung auf eine moderne Kraftfahrzeugwerkstatt, also die zeitgemäße Weiterführung der metallverarbeitenden Nutzung im Hause. Die Erhaltung des Gebäudes Billbrookdeich 297 mitsamt dem massiven Gebäudeteil liegt aus geschichtlichen Gründen und zur Wahrung der Eigenheit dieses Deichabschnittes im öffentlichen Interesse. Städtebaulich ist das Gebäude aus Richtung der Stadt her gesehen der Auftakt zur weiterfolgenden dörflichen Bebau-

...

ung in Billwerder. Im besonderen Maße prägt dieses Gebäude den Einmündungsbereich der Straße Rote Brücke (siehe hierzu auch Ziffer 5.9). Mit dem eingeschossigen, traufständigen Gebäude Billbrookdeich 323 ist in diesem Bereich ein weiteres Beispiel für ein einfaches Landarbeiterhaus vorhanden.

#### 5.9 Denkmalschutz

Das Gebäude Billbrookdeich 297 (Flurstück 255) wurde inzwischen unter Denkmalschutz gestellt. Die Eintragung in die Denkmalliste erfolgte am 18. Februar 1992 (Amtlicher Anzeiger Seite 317), d. h. nach der öffentlichen Auslegung des Bebauungsplans. Der Bebauungsplan übernimmt den Denkmalschutz dieser Einzelanlage nachrichtlich. Für das Gebäude Billbrookdeich 297 gelten daher die Beschränkungen nach dem Denkmalschutzgesetz vom 3. Dezember 1973 mit der Änderung vom 12. März 1984 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt 1973 Seite 466, 1984 Seiten 61, 63).

#### 5.10 Pumpwerk

Im nordwestlichen Plangebiet wird auf dem Flurstück 1340 das vorhandene Abwasserpumpwerk des Nebensammlers Bergedorf als Fläche für die Beseitigung von Abwasser ausgewiesen. Im Bereich des Abwasserpumpwerks liegt auf Gewerbegebietsflächen die Trasse eines Schmutzwassersiels, welche durch die Festsetzung eines Leitungsrechts auf dem Flurstück 1550 gesichert wird. Das festgesetzte Leitungsrecht umfaßt die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg, unterirdische öffentliche Sielanlagen herzustellen und zu unterhalten. Nutzungen, welche die Unterhaltung beeinträchtigen können, sind unzulässig (vgl. § 2 Nummer 10).

#### 5.11 Billegestaltung

Für die Bille besteht eine Vorsorgeplanung, welche davon ausgeht, bei entsprechendem Bedarf die Bille für größere Schiffe befahrbar zu machen und entsprechend auszubauen.

Als "vorgesehene Billegestaltungslinie" wird im Bebauungsplan eine unverbindliche Vormerkung gekennzeichnet, die den Verlauf der zur Bille gerichteten Baugrenzen berücksichtigt. Die weitgehend von jeglicher Bebauung freizuhaltenden Flächen sind so bemessen, daß sie neben Wasser- und Böschungsflächen auch Arbeits- und Schauwege einschließen.

#### 5.12 Baumschutz

Für die im Plangebiet vorhandenen und dem Baumschutz unterliegenden Bäume gilt die Baumschutzverordnung vom 17. September 1948 (Sammlung des bereinigten hamburgischen Landesrechts I 791-i), zuletzt geändert am 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167).

#### 5.13 Zuordnung von Grünfestsetzungen

In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan in § 2 Nummern 7 und 9 Festsetzungen nach § 6 Absätze 4 und 5 des Hamburgischen Naturschutzgesetzes vom 2. Juli 1981 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 167), zuletzt geändert am 15. November 1994 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 288).

...

## 6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Durch die Umsetzung der im Bebauungsplan ausgewiesenen Gewerbe- und Mischgebiete sowie den Ausbau der Straßenräume werden insgesamt etwa 16 ha Fläche in ihrem Bestand verändert. Dabei gehen über 7 ha extensiv genutztes Grünland, Ruderalflächen sowie Graben- und Gehölzstrukturen verloren. Es kommt zum Verlust der in unverdichteten und ungestörten Bodenstrukturen noch vorhandenen Filter- und Versickerungsfähigkeit und damit einer Beeinträchtigung des Wasserhaushaltes. Die Beseitigung der vorhandenen Grünstrukturen führt zum Verlust von Arten und Biotopstrukturen, da die Größe der Biotopflächen stark reduziert und ihre Vernetzungsmöglichkeiten zerstört werden. Das Zerstören von kleinklimatisch wichtigen Vegetationsstrukturen führt zu einem Verlust der bisherigen klimatischen Ausgleichsfunktion für die Umgebung. Durch den mit den Neubauten einhergehenden Verlust an prägenden Baum- und Strauchbeständen kommt es zu einer Beeinträchtigung des Landschaftsbildes.

Aus landschaftsplanerischer Sicht kommt es bei einer Realisierung der im Bebauungsplan festgesetzten Nutzungen zu umfangreichen und nachhaltigen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft. Die Funktionen von Boden, Wasser, Luft sowie Tier- und Pflanzenwelt im Plangebiet werden eingeschränkt. Als Maßnahmen zur Begrünung und zur landschaftlichen Gestaltung sind daher folgende Festsetzungen im Bebauungsplan enthalten:

- Anpflanzungsgebote auf Flächen entlang des Bille-Ufers verbunden mit dem Ausschluß von Nebenanlagen für nicht wasserbezogene Gewerbeeinrichtungen, weitere Anpflanzungsgebote auf Misch- und Gewerbegebieten westlich des Billbrookdeichs,

- Erhaltungsgebot auf dem Flurstück 1440 zur Sicherung des Gehölzbestandes am Ufer des Teiches,
- Festsetzung zur Begrünung von Stellplatzanlagen mit einem großkronigen Laubbaum für je vier Stellplätze. Im Gewerbegebiet östlich des Spielplatzes ist in den Vorgärten ein großkroniger Laubbaum je Grundstück zu pflanzen. Außerdem sind Fassaden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt, mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen.
- Ausweisung von zwei Bereichen im Norden und Süden als Parkanlage, um den Zugang zum Ufer der Bille zu ermöglichen bzw. einen Übergang zu den im Süden angrenzenden landwirtschaftlich geprägten Flächen darzustellen. Weiterhin sind die Böschungsflächen entlang des Moorfleetgrabens als Grünflächen ausgewiesen.

Zusammenfassend muß festgestellt werden, daß die oben genannten Maßnahmen zur Begrünung nach landschaftsplanerischen Kriterien weder quantitativ noch qualitativ ausreichen, um die umfangreichen Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft zu minimieren bzw. auszugleichen. Die Funktionen von Boden, Wasser, Tier- und Pflanzenwelt sowie des Landschaftsbildes werden nachhaltig beeinträchtigt. Bei der Abwägung dieser Belange gegenüber der Notwendigkeit, gewerbliche Bauflächen bereitzustellen, ist der Planung gewerblicher Bauflächen Vorrang eingeräumt worden. In Hamburg besteht ein erheblicher Bedarf an Flächen für die Ansiedlung neuer und die Erweiterung bestehender Gewerbebetriebe. Der Flächennutzungsplan stellt das Plangebiet als gewerbliche Baufläche dar. Die neuen Gewerbegebiete arrondieren das große Industriegebiet Billbrook / Tiefstack an seinem östlichen Rand etwa bis zur Straße Billbrookdeich unter Einbeziehung vorhandener gewerblicher Nutzungen zwischen der Straße Billbrookdeich

und Bille. Die Straßenplanung für die Verbindung Liebigstraße / Oberer Landweg dient der besseren Anbindung der großen Industriegebiete Billbrook / Tiefstack an die Bahn und die Anlage Billwerder für den kombinierten Ladungsverkehr.

Für diese Straßenplanung ist ein landschaftspflegerischer Begleitplan erstellt worden, der die Ausgestaltung der als Grünfläche ausgewiesenen Böschungsflächen regelt unter Einschluß des Moorfleetgrabens. Die gewerblichen Bauflächen sind in erheblichem Maße mit bodenverunreinigenden Stoffen belastet (siehe Ziffer 5.8), so daß diese Flächen sich einer durch die Bevölkerung nutzbaren Grünflächengestaltung weitgehend entziehen. Im Bereich des Bille-Ufers sind Anpflanzungsgebote und ein Ausschluß von Nebenanlagen festgesetzt, um eine naturnahe Gestaltung und Entwicklung der Uferflächen zu erreichen. Im Bereich der Gewerbegebiete sind teilweise entlang der Straßen in den Vorgärten Anpflanzungsgebote festgesetzt, desgleichen sind auf den Stellplatzflächen Baumpflanzungen vorgesehen. Im Gewerbegebiet östlich des Spielplatzes sind Gebäudebegrünungen und Vorgartenbepflanzungen vorgeschrieben. In Vorgartenflächen sind Stellplätze, Garagen und Nebenanlagen unzulässig, um eine ansprechende gärtnerische Gestaltung zu erreichen. Insgesamt wird durch diese planerischen Maßnahmen ein Mindestmaß an Einpassung der neuen Gewerbebauten in diesem durch die Bille geprägten Landschaftsraum gewährleistet. Diesem Ziel dient auch der Erhalt des Teiches auf dem Flurstück 1440 (Billbrookdeich 323).

#### 7. Aufhebung bestehender Pläne/Hinweise auf Fachplanungen

Für das Plangebiet werden insbesondere folgende Pläne aufgehoben:

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

- Teilbebauungsplan TB 988 vom 17. Januar 1961 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 12).

Der Flächenbedarf für die Oberflächenentwässerung wird verbindlich in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren nach § 31 des Wasserhaushaltsgesetzes in der Fassung vom 23. September 1986 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1530, 1654), zuletzt geändert am 27. Juni 1994 (Bundesgesetzblatt I Seiten 1440, 1444), in Verbindung mit § 48 des Hamburgischen Wassergesetzes vom 20. Juni 1960 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 335), zuletzt geändert am 21. Januar 1991 (Hamburgisches Gesetz- und Verordnungsblatt Seite 16), festgesetzt. Wenn mit Einwendungen Dritter nicht zu rechnen ist, kann der Gewässer Ausbau auch ohne vorherige Durchführung eines Planfeststellungsverfahrens genehmigt werden (§ 31 Absatz 1 Satz 3 des Wasserhaushaltsgesetzes in Verbindung mit § 49 des Hamburgischen Wassergesetzes). Auch Änderungen der vorhandenen Wasserfläche der Bille einschließlich des Teiches auf dem Flurstück 1440 bedürfen einer vorherigen Planfeststellung oder Genehmigung in einem wasserrechtlichen Planfeststellungsverfahren.

Das gesamte Plangebiet liegt im Einzugsbereich des Wasserwerks Billbrook-Billstedt. Zum Schutz der öffentlichen Trinkwasserversorgung ist die Ausweisung eines Schutzgebietes nach dem Wasserhaushaltsgesetz geplant. Im Rahmen der Schutzgebietsfestsetzung können sich Verbote und Nutzungsbeschränkungen und Duldungspflichten ergeben. Wegen der Lage des Bebauungsplangebiets im geplanten Wasserschutzgebiet für das Trinkwasserwerk Billbrook-Billstedt müssen Straßenabwässer dem vorhandenen Sielsystem zugeführt werden. Für die Versickerung von Dachflächenwas-

ser sollten jedoch die günstigen Versickerungsmöglichkeiten im Bebauungsplangebiet genutzt werden; hier bleibt im Einzelfall zu prüfen, in welchem Umfang eine Versickerung nach Maßgabe der wasser- und abwasserrechtlichen Vorschriften möglich ist.

Die im Plangebiet vorhandenen Bahnanlagen der Eisenbahn Aktiengesellschaft Altona-Kaltenkirchen-Neumünster (AKN) dienen der Erschließung der Gewerbebetriebe und werden ihrem Bestand entsprechend übernommen. Für den geplanten höhengleichen Bahnübergang in der Liebigstraße muß ein gesondertes Planfeststellungsverfahren durchgeführt werden. Gleichzeitig ist eine Ausnahme-genehmigung nach dem Gesetz über Kreuzungen von Eisenbahnen und Straßen (Eisenbahnkreuzungsgesetz - EKrG) vom 21. März 1971 (Bundesgesetzblatt I Seite 337), zuletzt geändert am 27. Dezember 1993 (Bundesgesetzblatt I 1993 Seiten 2378, 2405 und 2417, 1994 Seite 2439), erforderlich.

#### 8. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet ist etwa 220' 100 m<sup>2</sup> groß. Hiervon werden für Straßen etwa 34 800 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 23 200 m<sup>2</sup>), für Parkanlagen (neu) etwa 2 400 m<sup>2</sup>, für Böschungsflächen etwa 16 500 m<sup>2</sup>, für einen Spielplatz (neu) etwa 5 100 m<sup>2</sup>, für eine Schule etwa 3 500 m<sup>2</sup> (davon neu etwa 900 m<sup>2</sup>), für ein Kindertagesheim etwa 3 100 m<sup>2</sup>, für ein Abwasserpumpwerk etwa 1 400 m<sup>2</sup>, für Wasserflächen etwa 20 600 m<sup>2</sup> und für Bahnanlagen etwa 4 600 m<sup>2</sup> benötigt.

Bei der Verwirklichung des Bebauungsplans muß ein Teil der neu für öffentliche Zwecke ausgewiesenen Flächen durch die Freie und Hansestadt Hamburg erworben werden. Diese Flächen sind un bebaut.

Außer dem Grunderwerb entstehen weitere Kosten durch den Straßenbau, die Aufhöhung und Sanierung des Geländes, die Herrichtung der Parkanlagen, des Spielplatzes, der Böschungsflächen, des höhengleichen Bahnübergangs sowie durch den Ausbau des Sielnetzes und der Oberflächenentwässerung.

9. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

10. Grundsätze für soziale Maßnahmen

Für den Bebauungsplan ist entsprechend der Regelung in § 233 Absatz 1 des Baugesetzbuchs noch die im Bundesbaugesetz enthaltene Vorschrift des § 13a Absatz 1 über "Grundsätze für soziale Maßnahmen" anzuwenden. Demzufolge soll über die in Ziffer 5 genannten Maßnahmen hinaus durch Hilfen im Einzelfall Nachteilen entgegengewirkt werden, die den im Plangebiet wohnenden oder arbeitenden Menschen entstehen. Wenn Gebäude geräumt und abgebrochen oder Grundstücke von sonstigen Nutzungen freigemacht werden müssen, um sie einer dem Bebauungsplan entsprechenden Nutzung zuzuführen, wird Hamburg darauf hinwirken, daß nachteilige Auswirkungen für die Betroffenen möglichst vermieden oder doch gemildert werden. Hamburg wird die Betroffenen insbesondere beraten und ihnen im Rahmen der Rechtsordnung Hilfen gewähren. Als solche Hilfen kommen z. B. bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen die Gewährung von Wohngeld und der Nachweis von Ersatzwohnraum in Frage. In besonderen Fällen kommt auch ein Härteausgleich in Betracht. Zuständig für die Beratung ist das Bezirksamt Hamburg-Mitte.

...