

**Begründung
zum Bebauungsplan Borgfelde 7**

Vom 06.04.2005

1. Grundlage und Verfahrensablauf

Grundlage des Bebauungsplans ist das Baugesetzbuch (BauGB) in der Fassung vom 23. September 2004 (BGBl. I S. 2415). Da das Planverfahren bereits vor In-Kraft-Treten dieser Gesetzesänderung, d.h. vor dem 20. Juli 2004 förmlich eingeleitet wurde, wird es gemäß § 233 Absatz 1 in Verbindung mit § 244 Absatz 2 BauGB nach den bisher geltenden Rechtsvorschriften abgeschlossen. In Erweiterung der städtebaulichen Festsetzungen enthält der Bebauungsplan bauordnungs- und naturschutzrechtliche Festsetzungen.

Das Planverfahren wurde durch den Aufstellungsbeschluss M 8/02 vom 19. Dezember 2002 (Amtl. Anz. 2003 S. 18) eingeleitet. Die Bürgerbeteiligung mit öffentlicher Unterrichtung und Erörterung und die öffentliche Auslegung des Plans haben nach den Bekanntmachungen vom 11. Dezember 2002 und 24. Juni 2003 (Amtl. Anz. 2003 S. 38 und 2662) stattgefunden.

2. Anlass der Planung

Mit dem Bebauungsplan soll die Errichtung eines Gebäudes mit 4 bis 5 Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss zur Vermietung von Büro-, Dienstleistungs- und Gewerbeflächen, einer eingeschossigen Tiefgarage mit ca. 450 Stellplätzen sowie Abstellräume, Hofflächen mit ca. 115 Stellplätzen, Rangierflächen für LKW und Grünflächen ermöglicht werden.

Entlang des Mittelkanals ist eine private Grünfläche mit einem Gehrecht zugunsten der Öffentlichkeit vorgesehen. Um eine Quermöglichkeit von diesem öffentlich nutzbaren Weg über die private Grundstücksfläche zum Normannenweg zu gewährleisten, wird im westlichen Bereich des Grundstücks ebenfalls ein Gehrecht für die Öffentlichkeit vorgesehen. Die Bauflächen sind durch den Normannenweg und den Ausschläger Weg ausreichend erschlossen.

3. Planerische Rahmenbedingungen

3.1 Rechtlich beachtliche Tatbestände

3.1.1 Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan für die Freie und Hansestadt Hamburg in der Fassung der Neubekanntmachung vom 22. Oktober 1997 (HmbGVBl. S. 485) stellt für den Geltungsbereich des Bebauungsplans gewerbliche Baufläche und Wasserfläche dar.

3.1.2 Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm

Das Landschaftsprogramm einschließlich Arten- und Biotopschutzprogramm für die Freie und Hansestadt Hamburg vom 14. Juli 1997 (HmbGVBl. S. 363) trifft für den Bereich des Plangebiets folgende Aussagen:

Landschaftsprogramm

Milieus: Verdichteter Stadtraum und Gewässerlandschaft,

Milieuübergreifende Funktionen: Grüne Wegeverbindung und Entwicklungsbereich Naturhaushalt.

Arten- und Biotopschutzprogramm

Biotopentwicklungsräume: Kanäle (3c) und geschlossene und sonstige Bebauung mit sehr geringem Grünanteil (13 a).

3.1.3 Andere rechtlich beachtliche Tatbestände

Bestehendes Planungsrecht

Der Bebauungsplan Borgfelde 5 vom 13. November 1967 (HmbGVBl. S. 304), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 500) weist für das Plangebiet Gewerbegebiet, maximal zweigeschossig, GFZ maximal 1,2 (in Verbindung mit BauNVO 1962), aus. Weiterhin sind Straßenverkehrsflächen und Wasserflächen festgesetzt.

Erfordernis einer Umweltverträglichkeitsprüfung

Für das Vorhaben besteht keine Verpflichtung zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung gemäß §§ 3b bis 3f des Gesetzes über die Umweltverträglichkeitsprüfung (UVPG) in der Fassung vom 5. September 2001 (BGBl. I S. 2351), zuletzt geändert am 24. Juni 2004 (BGBl. I S. 1359, 1380).

3.2. Andere planerisch beachtliche Tatbestände

3.2.1 Entwicklungsplan „Hammerbrook / Hamm-Süd“ (unverbindlich)

In Weiterführung der im „Stadtentwicklungsforum 1993“ erarbeiteten Konzeptionen hat die damalige Senatskommission für Stadtentwicklung, Umwelt und Verkehr mit Beschluss vom 09. November 1995 acht strategische Entwicklungsziele für das Gebiet Hammerbrook / Hamm-Süd beschlossen. Die damalige Stadtentwicklungsbehörde wurde gleichzeitig federführend beauftragt, einen Entwicklungsplan für diesen Bereich zu erarbeiten und der Senatskommission zu gegebener Zeit darüber zu berichten.

Das Plangebiet wird im Norden von der Eiffestraße, im Osten von Rückersweg, Rückerskanal, der Straße Braune Brücke und der Bille, im Süden vom Ausschläger Billdeich, der Bahntrasse und der Billstraße und im Westen vom Heidenkampsweg begrenzt.

Für den Geltungsbereich des Bebauungsplans Borgfelde 7 stellt der Plan „Leitbild zukünftiger Flächennutzung“ ein Gewerbegebiet gem. § 8 BauNVO 1990 dar, vorrangig sind dabei Geschäfts-, Büro- und Verwaltungsgebäude nach § 8 Abs. 2 Nr. 2 BauNVO zu entwickeln. Im weiteren werden durch konkretisierte Leitsätze die Aussagen zur Nutzung konkretisiert: Die Grundstücke südlich der Eiffestraße (und nördlich des Mittelkanals) sollen hinsichtlich ihrer Nutzungsstruktur und Dichte qualifiziert und im westlichen Teilabschnitt aufgewertet werden.

3.2.2 Altlastverdächtige Flächen

Die Altlastenverdachtsflächen im Plangebiet sind hinsichtlich ihrer Verunreinigung mit umweltgefährdenden Stoffen untersucht worden (Gutachten vom 10. August 2001, s.a. Ziffer 5.8). Nach heutigem Kenntnisstand kann im Plangebiet das Vorhandensein von Bombenblindgängern aus dem Zweiten Weltkrieg nicht ausgeschlossen werden. Im Falle einer baulichen Veränderung muss sich daher der Bauherr rechtzeitig mit dem Kampfmittelräumdienst in Verbindung setzen.

3.3. Bestand

Das Grundstück (Flurstücke 666 und 748 der Gemarkung Borgfelde) ist derzeit mit den Gebäuden eines Stahlhandels bebaut und liegt südlich des Normannenweges und nördlich des Mittelkanals. Im Westen grenzt das Baugrundstück direkt an die Grundstücke Normannenweg

22 und 24, welche von verschiedenen Gewerbefirmen genutzt werden (Handel, Im-/Export). Die Grundstücke sind außerhalb der Bebauung zum größten Teil mit Beton-Pflastersteinen oder Schwarzdecken versiegelt. Der Stahlhandel beabsichtigt seinen Betrieb zu verlegen; die vorhandenen Gebäude sollen abgebrochen werden. Für den LKW-Verkehr wird das Grundstück vom Ausschläger Weg erschlossen.

Entlang der südlichen Grundstücksgrenze wird der Mittelkanal mit einer Ufermauer eingefasst, bis auf einen ca. 80 m langen mit Sträuchern bewachsenen Böschungsbereich bis zum Ausschläger Weg.

4. Umweltbericht

Es ist keine Umweltverträglichkeitsprüfung erforderlich (s. Ziffer 3.1.3).

5. Planinhalt

5.1 Gewerbegebiet

Auf dem ca. 22.200 m² großen Baugrundstück (Flurstücke 666 und 748) ist der Neubau eines Büro- und Gewerbegebäudes mit vier bis fünf Vollgeschossen sowie einem Staffelgeschoss für Büro- und gewerbliche Zwecke geplant. Ziel der Planung ist es, eine von den Straßenseiten ruhige, aber dennoch von einem Außenhof (geöffnet zum Normannenweg) und von zwei Innenhöfen (geöffnet zum Mittelkanal) unterbrochene Fassadenansicht herzustellen. Damit soll eine durchgehende ca. 200 m lange Straßenrandbebauung vermieden werden. Die festgesetzte Geschosshöhe (IV – V) als Mindest- und Höchstmaß sowie das festgesetzte Staffelgeschoss orientieren sich am geplanten Vorhaben, ohne jedoch zu restriktive planungsrechtliche Vorgaben zu entwickeln und entsprechende Spielräume für die hochbauliche Planung zu gewährleisten.

Über den Außenhof erfolgt die Erschließung des Grundstücks für Besucher mit ca. 42 Besucherstellplätzen sowie weitere Stellplätze für Kleintransporte wie Taxi, Post usw. und die Erschließung der nicht öffentlichen Tiefgarage.

Die beiden Innenhöfe sind für die gesamte Transport-Abwicklung der Büro- / Gewerbeflächen einschließlich Müllentsorgung sowie für Mieterstellplätze vorgesehen. Für die Beschickung der Obergeschosse sind 8 Lastenaufzüge geplant. Durch die Abschirmung der Innenhöfe durch die Gebäudeform soll der ruhige Außencharakter des Gebäudes unterstützt werden.

Das Baugrundstück wird als Gewerbegebiet und einer Baukörperausweisung mit Bautiefen von 17,5 m bis 20,75 ausgewiesen. Die Festsetzungen von Nutzungsart, Baugrenzen und Geschosshöhen orientieren sich an dem geplanten Vorhaben.

Im Gewerbegebiet werden Ausnahmen für Vergnügungsstätten ausgeschlossen (vgl. § 2 Nummer 1). Mit dem Ausschluss von Vergnügungsstätten soll eine städtebaulich unerwünschte negative Entwicklung des Gebiets verhindert werden.

Das Maß der Nutzung wird durch die Festsetzung einer Grundflächenzahl (GRZ) von 0,9 sowie durch die Festsetzung von 4 bis 5 Vollgeschossen als Mindest- und Höchstmaß sowie einem zusätzlichen Staffelgeschoss entsprechend dem geplanten Vorhaben bestimmt. Die städtebaulich gewollte Überschreitung der nach § 17 Absatz 1 Baunutzungsverordnung (BaunVO) in der Fassung vom 23. Januar 1990 (BGBl. I S. 133), zuletzt geändert am 22. April 1993 (BGBl. I S. 466, 479), festgelegten Obergrenze der GRZ von 0,8 in Gewerbegebieten ist be-

gründet in der Errichtung der Tiefgarage, die als bauliche Anlage unterhalb der Geländeoberfläche bei der Berechnung der GRZ mit einzubeziehen ist.

Im Gewerbegebiet sind mindestens 15 vom Hundert der Grundstücksflächen gärtnerisch als Vegetationsflächen zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 4). Der über der Tiefgarage umzusetzende Grünflächenanteil (u.a. Vorgärten, gärtnerisch zu gestaltende Vegetationsflächen in den Hofbereichen) muss mindestens 15 % der Grundstücksfläche betragen. Dies stellt sicher, dass die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse nicht beeinträchtigt werden und nachteilige Auswirkungen auf die Umwelt vermieden werden.

5.2 Grünfläche

Zusammen mit der Realisierung des Büro- und Gewerbegebäudes sollen grünordnerische Ziele für die Entwicklung der Freiflächen im Gewerbegebiet und für die öffentliche Zugänglichkeit des Ufers am Mittelkanal realisiert werden. Entsprechend wurde eine ca. 9 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferbegrünung“ direkt am Mittelkanal im Plan festgesetzt, die keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden darf. Den Vorgaben des Landschaftsprogramms – grüne Wegeverbindung – wird somit ebenfalls durch die festgesetzte private Grünfläche und dem festgesetzten Gehrecht für die Öffentlichkeit entsprochen.

5.3 Stellplätze

Im Gewerbegebiet soll ein ausreichendes Angebot an Stellplätzen für Kunden und Mitarbeiter auf Hofflächen und in einer eingeschossigen Tiefgarage geschaffen werden. In der Tiefgarage sind ca. 448 Stellplätze und auf den Hofflächen ca. 115 Stellplätze geplant. Damit werden die bauordnungsrechtlichen Anforderungen erfüllt. Die private Grünfläche wird von der Tiefgarage nicht in Anspruch genommen.

Damit eine gärtnerische Vorgartengestaltung für ein attraktives Straßenbild möglich wird, ist folgende Festsetzung getroffen: In den Vorgartenbereichen entlang Normannenweg und Ausschläger Weg sind ebenerdige Stellplätze unzulässig (vgl. § 2 Nummer 2).

5.4 Erschließung, Gehrecht

Das Grundstück wird vom Normannenweg und vom Ausschläger Weg her erschlossen. Insgesamt sind vier Überfahrten geplant, drei vom Normannenweg und eine vom Ausschläger Weg. Die Zufahrten zu den Hof- und Tiefgaragenflächen erfolgt über den Normannenweg, der abfließende Verkehr soll über den Ausschläger Weg abgeleitet werden. Damit wird auch der vorgesehenen Gestaltung der Vorgärten und des Straßenraums entsprochen.

Durch einen 3 m breiten Weg soll das Ufer des Mittelkanals entsprechend den Zielsetzungen des Landschaftsprogramms für die Öffentlichkeit zugänglich gemacht werden. Eine 2 m breite Querverbindung zum Normannenweg ist parallel zur westlichen Grundstücksgrenze vorgesehen. Langfristig ist eine Fortführung entlang des Kanals außerhalb des Plangebietes angedacht. Die Unterhaltung der Wege soll durch die Bauherrin erfolgen.

Die festgesetzten Gehrechte umfassen die Befugnis der Freien und Hansestadt Hamburg zu verlangen, dass die privaten Verkehrsflächen dem allgemeinen Fußgänger- und Fahrradverkehr zur Verfügung gestellt werden. Geringfügige Abweichungen von den festgesetzten Gehrechten können zugelassen werden (vgl. § 2 Nummer 3).

5.5 Entwässerung

Schmutzwasser

Das Plangebiet ist nach dem Mischsystem besiedelt. In Normannenweg und Ausschläger Weg sind Mischwassersiele vorhanden. Das im Plangebiet anfallende Schmutzwasser kann sicher

und schadlos über die vorhandenen Siele abgeleitet werden.

Oberflächenwasser

Das auf den Dachflächen anfallende Niederschlagswasser ist direkt in den Mittelkanal zu leiten (vgl. § 2 Nummer 11). Diese Festsetzung wird nach § 9 Absatz 4 des Hamburgischen Abwassergesetzes (HmbAbwG) in der Fassung vom 24. Juli 2001 (HmbGVBl. S. 258, 280), geändert am 17. Dezember 2002 (HmbGVBl. S. 347, 352) getroffen und dient der Entlastung der vorhandenen Siele.

Das auf den sonstigen versiegelten Flächen anfallende Oberflächenwasser soll nach Möglichkeit zurückgehalten und zeitversetzt in das Mischwassersiel abgeleitet werden. Ebenfalls mit dem Ziel, das Siel zu entlasten, sollen die Flächen, die ausschließlich als PKW-Stellplätze genutzt werden, in wasser- und luftdurchlässigen Aufbau ausgeführt werden.

5.6 Wasserflächen

Der vorhandene Mittelkanal ist ein Gewässer erster Ordnung und wird entsprechend seinem Bestand nachrichtlich als Wasserfläche übernommen.

5.7 Begrünungsmaßnahmen

Zusammen mit der Realisierung des Büro- und Gewerbegebäudes sollen grünordnerische Ziele für die Entwicklung der Freiflächen im Gewerbegebiet und für die öffentliche Zugänglichkeit des Ufers am Mittelkanal realisiert werden. Entsprechend wurde eine ca. 9 m breite private Grünfläche mit der Zweckbestimmung „Uferbegrünung“ direkt am Mittelkanal im Plan festgesetzt, die keiner gewerblichen Nutzung zugeführt werden darf.

Folgende Festsetzungen sind mit vergleichbaren Zielsetzungen im Gewerbegebiet getroffen worden:

Im Gewerbegebiet sind mindestens 15 vom Hundert der Grundstücksflächen gärtnerisch als Vegetationsflächen zu entwickeln (vgl. § 2 Nummer 4).

Für festgesetzte Baumpflanzungen sind standortgerechte einheimische Laubgehölze mit einem Stammumfang von mindestens 18 cm, in 1 m Höhe über dem Erdboden gemessen, zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 5).

Im Kronenbereich der anzupflanzenden Bäume ist eine offene Vegetationsfläche von mindestens 12 m² anzulegen und zu begrünen. Vom Standort der in der Planzeichnung festgesetzten anzupflanzenden Einzelbäume ist eine Abweichung bis zu 2,5 m zulässig (vgl. § 2 Nummer 6).

Die Dachfläche des Gebäudetrakts parallel zum Mittelkanal (zwischen den beiden Innenhöfen) ist flächendeckend mit einem mindestens 8 cm starken, durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen (vgl. § 2 Nummer 7).

Vegetationsflächen über Tiefgaragen sind mit einem mindestens 50 cm starken durchwurzelbaren Substrataufbau zu versehen und zu begrünen. Für vorgesehene Bäume auf Tiefgaragen muss auf einer Fläche von 12 m² je Baum die Schichtstärke des durchwurzelbaren Substrataufbaus mindestens 1 m betragen (vgl. § 2 Nummer 8).

Die begrünten Böschungen am Mittelkanal sind zu erhalten (vgl. § 2 Nummer 9).

Außenwände von Gebäuden, deren Fensterabstand mehr als 5 m beträgt sowie fensterlose Fassaden sind mit Schling- oder Kletterpflanzen zu begrünen; je 2 m Wandlänge ist mindes-

tens eine Pflanze zu verwenden (vgl. § 2 Nummer 10).

Für die gestalterische Einbindung in die Landschaft ist auch die Gestaltung der Landschaft von Bedeutung. Wo eine Fassadengliederung nicht durch Fenster erfolgt, sollen daher Fassadenbegrünungen vorgenommen werden. Diese können auch Lebensraum für Tiere, insbesondere Vögel und Insekten sein.

Mit diesen Festsetzungen soll die Einfügung des Büro- und Gewerbegebäudes in grün gestaltete Freiflächen erreicht und die Bodenversiegelung begrenzt werden. Außerdem werden monotone Stellplatz- und Anlieferflächen vermieden und durch Bepflanzung aufgelockert. Die Baumpflanzungen im Vorgartenbereich von Normannenweg und Ausschläger Weg führen zu einer Verbesserung des Straßenbilds, diesem Ziel dient auch der Ausschluss von Stellplätzen im Vorgartenbereich. Die Festsetzung von Pflanzgrößen für anzupflanzende Bäume soll in möglichst kurzer Zeit zur attraktiven Eingrünung beitragen. Mit der Größenfestsetzung für die Vegetationsfläche der Bäume (Baumscheibe) werden die Standortbedingungen für die Bäume verbessert. Außerdem wird mit diesen Festsetzungen eine Verbindung zu den privaten Grünflächen mit öffentlicher Wegeverbindung entlang des Mittelkanals hergestellt.

5.8 Bodenverunreinigungen

Auf den Grundstücken Normannenweg 30 (Flurstück 666) und Eiffestraße 34 (Flurstück 674) wurden Untersuchungen des Untergrundes auf entsorgungsrelevante Verunreinigungen des Auffüllungsbereiches durchgeführt (Gutachten vom 10. August 2001). Entlang der Westgrenze des Plangebiets (jedoch außerhalb des Geltungsbereichs) befindet sich ein Altstandort, einer ehemalige Metallgießerei (6834-137/02).

Zusätzlich wurden die bereits vorhandenen Stauwassermessstellen P 2 und P 3 (Flurstück 666) geprüft und das Stauwasser jeweils auf die bislang auffälligen Schadstoffparameter chemisch analysiert. Im Vergleich zu den Analysenergebnissen aus dem Jahr 2000 liegen die PAK-Summengehalte deutlich niedriger. Der PAK-Summengehalt (EPA ohne Naphthalin und Methylnaphthaline) des Stauwassers aus dem Pegel P 2 überschreitet jedoch immer noch den Prüfwert (Wirkungspfad Boden - Grundwasser) der Bundes-Bodenschutz- und Altlastenverordnung (BBodSchV) vom 12. Juli 1999 (BGBl. I S. 1554). Die Gehalte der Schwermetalle Blei (P 2) und Kupfer (P 2 und P 3) liegen z. T. deutlich über den Prüfwerten (Wirkungspfad Boden - Grundwasser) der BBodSchV. Im Bebauungsplan ist daher das Gewerbegebiet und die Grünfläche mit der Umgrenzung für Flächen, deren Böden erheblich mit umweltgefährdeten Stoffen belastet sind, gekennzeichnet worden.

Zur Entnahme von Bodenproben aus dem Auffüllungsbereich wurden, zusätzlich zu den bereits im April / Mai 2000 durchgeführten Untergrunduntersuchungen, auf dem Grundstück Normannenweg 30 (Flurstück 666) insgesamt 19 Kleinrammbohrungen auf dem Grundstück Eiffestraße 34 (Flurstück 674) insgesamt 5 Kleinrammbohrungen abgeteuft. Acht Bodenmischproben aus dem Auffüllungsbereich des Flurstückes 666 wurden zusätzlich zu den drei bereits im Jahr 2000 analysierten Bodenmischproben (MP 1 bis MP 4) und zwei Bodenmischproben aus dem Auffüllungsbereich des Flurstückes 674 zusätzlich zu der bereits im Jahr 2000 analysierten Bodenmischprobe (MP 2) auf die Parameter der LAGA-Richtlinie Boden laboranalytisch untersucht.

Die Auffüllungsmaterialien im Bereich der Bodenmischproben MP 1/2, MP 2/1, MP 2/2, MP 3/3, MP 4/1 und MP 4/3 (Flurstück 666) sowie MP 2/1 und MP 2/3 (Flurstück 674) sind, sollten diese im Zuge der Baumaßnahmen ausgekoffert werden, aufgrund der vorliegenden chemischen Analyseergebnisse, ordnungsgemäß einer Entsorgung zuzuführen (> LAGA Z 2).

Die Auffüllungsmaterialien der übrigen untersuchten Bereiche [MP 1/1, MP 1/3, MP 3/2 (Normannenweg 30)] genügen den Anforderungen der LAGA-Kategorie Z 2 (eingeschränkter Einbau mit definierten technischen Sicherungsmaßnahmen möglich) bzw. Z 1.2. Die ausgekofferten Bodenmaterialien des Auffüllungshorizontes aus dem Bereich der Bodenmischproben MP 2/3, MP 3/1 und MP 4/2 (Normannenweg 30) sowie MP 2/2 (Eiffestraße 34) (LAGA Z 2), sollten vor Ort unter versiegelten Flächen wieder eingebaut werden.

6. Beeinträchtigungen von Natur und Landschaft

Mit dem Bebauungsplan werden keine Nutzungsänderungen vorbereitet, die zu zusätzlichen Eingriffen in einzelne Schutzgüter auf den bereits baulich genutzten Flächen führen. Die natürliche Böschungsfläche am Mittelkanal bleibt durch die Ausweisung als private Grünfläche als unversiegelte Fläche erhalten. Ein Ausgleich ist deshalb nicht erforderlich. Planungsrechtlich waren Eingriffe bereits vor der planerischen Entscheidung über diesen Bebauungsplan zulässig und sind auch erfolgt. Mit den landschaftsplanerischen Festsetzungen werden darüber hinaus Verbesserungen des Naturhaushalts erreicht.

7. Maßnahmen zur Verwirklichung

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

8. Aufhebung bestehender Pläne

Für das Plangebiet wird insbesondere der Bebauungsplan Borgfelde 5 vom 13. November 1967 (HmbGVBl. S. 304), zuletzt geändert am 4. November 1997 (HmbGVBl. S. 494, 495, 500), aufgehoben.

9. Flächen- und Kostenangaben

Das Plangebiet umfasst eine Fläche von etwa 2,97 ha. Davon werden für Wasserflächen etwa 0,44 ha und Straßenverkehrsflächen etwa 0,32 ha benötigt.

Der Freien und Hansestadt Hamburg entstehen durch die Verwirklichung des Bebauungsplans keine Kosten.